

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

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	13
5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	23
6. ข้อพิพาททางกฎหมาย	27
7. โครงสร้างเงินทุน	28
8. การจัดการ	31
9. การควบคุมภายใน	46
10. รายการระหว่างกัน	48
11. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	51
12. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	68
ส่วนที่ 2	
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย
เอกสารแนบ 3	รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

ส่วนที่ 1

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ข้อมูลทั่วไป

บริษัท

ชื่อ	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000051 (บมจ. 666)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
เว็บไซต์	www.ticon.co.th
อีเมล	ticon@ticon.co.th
ทุนจดทะเบียน	1,263,740,168 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556)
ทุนชำระแล้ว	884,786,274 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556)
มูลค่าที่ตราไว้	1 บาทต่อหุ้น

บริษัทย่อย

บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง 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 6 มีนาคม 2556)
ทุนชำระแล้ว	50,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาคลังสินค้าสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
เว็บไซต์	www.ticonlogistics.com
อีเมล	logistics@ticon.co.th
ทุนจดทะเบียน	2,500,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556)
ทุนชำระแล้ว	2,500,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556)
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 ดอลลาร์สหรัฐ (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556)
ทุนชำระแล้ว	2,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556)

TICON Property, Inc.

ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2975 23RD ST San Francisco, CA 94110
ทุนชำระแล้ว	6,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556)

ผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด อาคารสถาบันวิทยาการตลาดทุน เลขที่ 2/7 หมู่ที่ 4 (โครงการนอร์ธปาร์ค) ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210 โทรศัพท์ (662) 596-9000 โทรสาร (662) 832-4994-6
----------------------	--

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

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น

จากการที่สัญญาเช่าโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี (โดยมีทางเลือกในการต่อสัญญา) จึงอาจทำให้ต้นทุนกังวลว่าบริษัทจะได้รับผลกระทบหากลูกค้าไม่ต่อสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเริ่มทำการผลิตแล้วมักจะไม่นายออกจากโรงงานของบริษัท นอกจากจะมีเหตุผลที่สมควรอื่นซึ่งโดยปกติการต่อสัญญาเช่ามีเกินกว่าร้อยละ 80 ของสัญญาเช่าที่ครบกำหนด

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

2. ความเสี่ยงจากการที่โรงงาน/คลังสินค้าบางส่วนตั้งอยู่ในเขตที่มีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย

ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2554 บริษัทได้รับผลกระทบจากการเกิดอุทกภัยในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปทุมธานี โดยโรงงาน/คลังสินค้าในพื้นที่ดังกล่าวได้รับความเสียหาย ส่งผลให้ผู้เช่าต้องหยุดการดำเนินงาน และไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่บริษัท รวมทั้งผู้เช่าได้มีการยกเลิกสัญญาเช่าเป็นจำนวนมาก ในขณะที่ผู้ประกอบการรายใหม่ยังคงชะลอการตัดสินใจเช่าโรงงานในพื้นที่ดังกล่าวจนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้ เหตุอุทกภัยอาจทำให้ต้นทุนมีความกังวลว่าบริษัทมีความเสี่ยงที่จะเผชิญกับเหตุอุทกภัยได้อีกในอนาคตและมีความเสี่ยงที่จะไม่มีผู้เช่าโรงงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณนี้ อันจะส่งผลให้บริษัทมีโรงงานว่างเป็นระยะเวลาหนึ่ง

บริษัทได้มีการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สิน รวมทั้งการประกันรายได้จากการหยุดชะงัก (Business Interruption) เพื่อลดผลกระทบหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นอีก ซึ่งแม้บริษัทจะต้องชำระค่าเบี้ยประกันภัยในอัตราที่สูงขึ้นจากเดิม แต่บริษัทสามารถเรียกเก็บค่าเบี้ยประกันภัยจากผู้เช่าที่เช่าโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทได้ พร้อมกันนี้บริษัทได้หยุดการพัฒนาโรงงานในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยาและปทุมธานี เพื่อลดการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ว่าง นอกจากนี้ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมรวมทั้งเขตอุตสาหกรรมของบริษัทในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปทุมธานีมีการสร้างแนวป้องกันน้ำคอนกรีต ซึ่งสร้างเสร็จแล้วในปลายปีที่ผ่านมา ซึ่งแนวป้องกันน้ำดังกล่าวจะสามารถปกป้องทรัพย์สินที่อยู่ในพื้นที่ดังกล่าวได้

จากการที่บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้าตั้งอยู่ในหลายทำเลที่ตั้ง โดยส่วนใหญ่อยู่ทางภาคตะวันออก ทำให้บริษัทสามารถรองรับความต้องการของลูกค้าทั้งที่เป็นลูกค้าใหม่ และลูกค้าที่ต้องการย้ายการผลิตจากพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัย ไปยังพื้นที่ที่ปลอดภัย ความเสียหายอย่างกว้างขวางจากเหตุการณ์น้ำท่วม ทำให้รัฐบาลให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการน้ำอย่างจริงจัง บริษัทเชื่อมั่นว่าปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้วจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ประกอบการในการกลับมาให้ความสนใจเช่าโรงงาน/คลังสินค้าในพื้นที่ดังกล่าวอีกครั้งในระยะเวลาอันใกล้ รวมทั้งศักยภาพของพื้นที่ดังกล่าวในการเป็นศูนย์กลางของการผลิตในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมอาหาร ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่ต้องใช้น้ำเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นพื้นที่เหมาะสมสำหรับการกระจายสินค้าไปยังภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศอีกด้วย

3. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า

ณ 31 ธันวาคม 2555 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทร้อยละ 55 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่น และร้อยละ 40 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า ดังนั้น หากมีการลดลงของการลงทุนในอุตสาหกรรมดังกล่าว และมีการลดลงของการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าผลกระทบดังกล่าวจะมีไม่มากนัก เนื่องจากลูกค้าของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ที่หลากหลายซึ่งรวมถึงเครื่องใช้ไฟฟ้า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ตัวอย่างเช่น อุตสาหกรรมรับจ้างผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ทั่วไป (Electronic Manufacturing Services) อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ในเครื่องใช้ไฟฟ้า อุตสาหกรรมผลิต Hard Disk Drive อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ ปัจจุบันมีการขยายตัวของลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์เพิ่มขึ้น ทำให้มีการกระจายความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เข้ามามากขึ้น

สำหรับการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นนั้น ผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่นเป็นผู้ลงทุนอันดับหนึ่งในประเทศไทย จึงเป็นเหตุให้บริษัทซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดของโรงงานสำเร็จรูปให้เข้าสูงที่สุดในประเทศมีลูกค้าเข้าโรงงานจากประเทศญี่ปุ่นมากเป็นไปตามสัดส่วน บริษัทมีความเห็นว่าในภูมิภาคเอเชีย ประเทศไทยยังคงเป็นประเทศในลำดับต้น ๆ ที่นักลงทุนมีความสนใจเข้ามาลงทุนจากความได้เปรียบในด้านต้นทุนการผลิตความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เข้าที่มาจากประเทศญี่ปุ่นจึงเป็นความเสี่ยงที่รับได้

นอกจากนั้น จากการที่โรงงานของบริษัทมีรูปแบบมาตรฐานจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้ประกอบการจากทุก ๆ อุตสาหกรรม

4. ความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ในแผนการก่อสร้างในปัจจุบัน

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2555 บริษัทมีโรงงาน 62 โรง และคลังสินค้า 94 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

5. ความเสี่ยงจาก Dilution Effect จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2552 บริษัทได้มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3 จำนวน 219,353,636 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ปัจจุบัน TICON-W3 มีอัตราแปลงสภาพ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1.06129 หุ้นสามัญ และราคาแปลงสภาพหุ้นละ 18.845 บาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ยังคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวนทั้งสิ้น 219,349,803 หน่วย

ในการนี้หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิทำการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเพิ่มจำนวน ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect ทั้งในเรื่องของราคาหุ้นในตลาดที่อาจปรับตัวลดลง และสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลง ดังต่อไปนี้

ก่อนการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (31 ธันวาคม 2555)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	884,786,274	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นก่อนการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	100	%

หลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (TICON-W3)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	1,117,580,026	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นภายหลังการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	79.17	%
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ลดลง	20.83	%

6. ความเสี่ยงจาก Dilution Effect จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6

ในเดือนตุลาคม 2555 บริษัทได้มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 จำนวน 32,883,000 หน่วย ให้แก่กรรมการและพนักงานที่ได้รับคัดเลือกของบริษัท (ออกเพื่อทดแทน TICON-W5 ที่ทำการยกเลิก) ปัจจุบัน TICON-W6 มีอัตราแปลงสภาพ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1.02976 หุ้นสามัญ และราคาแปลงสภาพหุ้นละ 7.769 บาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ยังคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวนทั้งสิ้น 25,778,000 หน่วย

ในการนี้หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้ทำการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเพิ่มจำนวน ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect ทั้งในเรื่องของราคาหุ้นในตลาดที่อาจปรับตัวลดลง และสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลง ดังต่อไปนี้

ก่อนการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเพิ่มจำนวน (31 ธันวาคม 2555)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	884,786,274	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นก่อนการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	100	%

หลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเพิ่มจำนวน (TICON-W6)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	911,331,427	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นภายหลังการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	97.09	%
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ลดลง	2.91	%

7. ความเสี่ยงจากการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3 และ TICON-W6

การปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3 และ TICON-W6 ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิที่ระบุในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในกรณีที่บริษัทมีการเสนอขายหลักทรัพย์ออกใหม่ที่ให้สิทธิในการซื้อหรือแปลงสภาพเพื่อซื้อหุ้นสามัญต่อผู้ถือหุ้นเดิมและ/หรือต่อประชาชนทั่วไปในอนาคต วิธีการปรับสิทธิดังกล่าวอาจไม่สามารถชดเชยสิทธิประโยชน์ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้อย่างครบถ้วน เนื่องจากสูตรการคำนวณการปรับสิทธิคำนึงถึงเพียงราคาหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ออกใหม่ ณ วันปรับสิทธิเท่านั้น ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าตามเวลาของหลักทรัพย์แปลงสภาพแต่อย่างใด

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) และนายไฉ่ เสง ควน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และกำหนดทิศทางหลักของบริษัท

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีเหตุการณ์ที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัท ดังนี้

- ในเดือนกรกฎาคม 2553 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในประเทศจีน
- ในเดือนตุลาคม 2554 โรงงาน 70 โรงงาน และคลังสินค้า 12 หลัง ของบริษัทซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดปทุมธานี ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัย
- ในเดือนมกราคม 2555 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ TICON Property, Inc. เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในประเทศสหรัฐอเมริกา
- ในเดือนสิงหาคม 2555 บริษัทได้ทำการเพิ่มทุนโดยการออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (TSRs) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวนรวม 97.63 ล้านหน่วย โดยบริษัทได้รับเงินทุนจากการใช้สิทธิแปลงเป็นหุ้นสามัญของบริษัท รวมเป็นจำนวน 964.65 ล้านบาท เมื่อเดือนตุลาคม 2555

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ในปีที่ผ่านมา ธุรกิจของบริษัทมีการเติบโตขึ้นมาก บริษัทสามารถให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก กล่าวคือ มีผู้เช่าโรงงานเพิ่มขึ้น 137,657 ตารางเมตร และผู้เช่าคลังสินค้าเพิ่มขึ้น 228,355 ตารางเมตร อันเป็นผลจากการขยายตัวของการลงทุนในประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคอุตสาหกรรมยานยนต์ การให้เช่าที่เพิ่มขึ้นเกือบทั้งหมดอยู่ในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยองซึ่งไม่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัย และเป็นพื้นที่ที่มีผู้ประกอบการในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ตั้งโรงงานอยู่เป็นส่วนใหญ่

เหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554 ส่งผลให้ลูกค้าจำนวนหนึ่งที่ไม่เช่าโรงงานของบริษัทในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปทุมธานี ตัดสินใจยกเลิกการเช่ารวม 81,375 ตารางเมตร อย่างไรก็ดี อัตราการเช่าโรงงานของบริษัทโดยเฉลี่ยในปี 2555 ยังคงอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 80 เนื่องจากโรงงานของบริษัทที่อยู่ในพื้นที่ฝั่งตะวันออกมีผู้เช่าเต็มทุกโรงงาน

การเพิ่มขึ้นของการเช่าคลังสินค้าในปีที่ผ่านมาสูงกว่าการเพิ่มขึ้นในปีก่อนหน้าถึงร้อยละ 35 ความต้องการคลังสินค้าเพิ่มขึ้นตามการลงทุนในประเทศที่เพิ่มมากขึ้น และตามความได้เปรียบของทำเลที่ตั้งของประเทศไทยในการเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าในภูมิภาคอาเซียน นอกจากนี้ยังเป็นผลจากแนวโน้มของความต้องการกระจายทำเลที่ตั้งของคลังสินค้าของผู้ประกอบการอีกด้วย

โรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทที่ได้รับความเสียหายจากอุทกภัยได้รับการซ่อมแซมแล้วเสร็จตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปีที่ผ่านมา บริษัทได้รับชดเชยค่าเสียหายในการซ่อมแซมทั้งหมดจากบริษัทประกันภัย รวมทั้งค่าชดเชยบางส่วนสำหรับรายได้ที่สูญเสียไปจากธุรกิจหยุดชะงัก (Business interruption)

บริษัทมีการลงทุนจำนวนมากเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าในปีที่ผ่านมา บริษัทจึงได้ทำการเพิ่มทุนโดยการออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Rights : TSRs) ซึ่งบริษัทได้รับเงินทุนจากการเพิ่มทุนครั้งนี้

ประมาณ 965 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทได้ทำการโอนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND และ TLOGIS รวม 3 ครั้ง ในไตรมาสที่ 1 และ 4 โดยมีมูลค่ารวมประมาณ 4,300 ล้านบาท

2. ภาพรวมของธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจเป็นผู้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้เช่า ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และท่าเรือที่มีศักยภาพในประเทศไทย โดยโรงงานของบริษัทตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขต/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 15 แห่ง 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	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	ระยอง	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3*
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	สมุทรปราการ	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	สมุทรปราการ	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ระยอง	ระยอง	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3*
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ปราจีนบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3

* ในกรณีที่นักลงทุนยื่นขออนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2553 จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยหลังจากนั้นจะถือว่า อยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 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	ระยอง	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด (5 แห่ง)	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอน ศรีราชา	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน)	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอน บางปะกง	ฉะเชิงเทรา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี	สมุทรปราการ	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3

บริษัทมีบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด Shanghai TICON Investment Management Company Limited และ TICON Property, Inc. โดยบริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด เป็นผู้จัดสร้างโรงงานให้เช่า ส่วนคลังสินค้าให้เช่าดำเนินการโดยบริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด สำหรับ Shanghai TICON Investment Management Company Limited และ TICON Property, Inc. จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในประเทศจีน และประเทศสหรัฐอเมริกา ทั้งนี้ รายละเอียดของ**บริษัทย่อย**มีดังต่อไปนี้

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

ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556 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 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาศูนย์คลังสินค้าให้เช่า โดย TPARK ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอนบางนา เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอนวังน้อย การพัฒนาศูนย์คลังสินค้าจำนวนหนึ่งในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556 TPARK มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 2,500 ล้านบาท โดยในปี 2552 TPARK ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2008

3. Shanghai TICON Investment Management Company Limited ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน จัดตั้งขึ้นในประเทศจีน ในเดือนกรกฎาคม 2553 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีน ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้สำหรับการลงทุน

ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556 Shanghai TICON Investment Management Company Limited มีทุนจดทะเบียน 2 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และมีทุนชำระแล้ว 2 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ

4. TICON Property, Inc. ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกา ในเดือนมกราคม 2555 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาความเป็นไปได้สำหรับการลงทุน

ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556 TICON Property, Inc. มีทุนชำระแล้ว 6 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ

นอกจากบริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังมีการลงทุนใน**บริษัทรวม** ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ 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 12,140 ล้านบาท TFUND มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2548 และได้ทำการเพิ่มทุนอีก 6 ครั้ง ในปี 2549-2555 เพื่อซื้อโรงงานและคลังสินค้าจาก TICON และ TPARK ซึ่งปัจจุบันมีโรงงานจำนวนรวม 237 โรงงาน (พื้นที่รวม 564,910 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 2555 TFUND มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10,560.3 บาทต่อหน่วย

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2555 บริษัทมีการลงทุนใน TFUND คิดเป็นร้อยละ 27.85 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

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

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

ปัจจุบัน TLOGIS มีจำนวนเงินทุน 4,576 ล้านบาท มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2552 และทำการเพิ่มทุนอีก 2 ครั้งในปี 2554-2555 เพื่อซื้อคลังสินค้าจาก TPARK ซึ่งปัจจุบันมีคลังสินค้าจำนวนรวม 64 หลัง (พื้นที่รวม 243,625 ตารางเมตร) โดยมี TICON

เป็นผู้ค้าประกันค่าเช่าสำหรับการเช่าคลังสินค้าบางส่วนให้แก่ TLOGIS เป็นจำนวนเงินเท่ากับปีละ 187.5 ล้านบาท จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทั้งนี้ TPARK มีได้มีข้อผูกพันในการซื้อคลังสินค้าคืนจาก TLOGIS

TICON และ TPARK ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารคลังสินค้าที่ขายให้แก่ TLOGIS และได้รับค่าจ้างบริหารจาก TLOGIS

TLOGIS มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 TLOGIS มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 11.0585 บาทต่อหน่วย

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2555 บริษัทมีการลงทุนใน TLOGIS คิดเป็นร้อยละ 26.07 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	2553		2554		2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	1,737.75	55.33	943.50	41.10	4,332.90	71.64
รายได้จากการให้เช่าและการบริการ	850.87	27.09	880.23	38.34	1,053.01	17.41
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น	157.18	5.00	132.97	5.79	31.55	0.52
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	107.49	3.42	113.44	4.94	105.07	1.74
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย	168.59	5.37	160.80	7.01	169.22	2.80
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	38.90	1.24	3.52	0.15	35.29	0.58
รายได้อื่น ๆ	80.16	2.55	61.25	2.67	321.45	5.31
รวม	3,140.94	100.00	2,295.71	100.00	6,048.49	100.00

4. วิสัยทัศน์

วิสัยทัศน์ของบริษัท คือ การเป็นบริษัทชั้นนำในการพัฒนาและให้บริการเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่มีคุณภาพระดับสากล โดยคำนึงถึงสังคมและสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญ และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

5. เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัท คือ การรักษาตำแหน่งการเป็นผู้นำด้านการก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าที่มีคุณภาพระดับสากลควบคู่ไปกับการให้บริการครบวงจร โดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ และบริหารงานด้วยหลักธรรมาภิบาล เพื่อประโยชน์ของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย

การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

1. ผลิตภัณฑ์และบริการ

1.1 ผลิตภัณฑ์

ก. โรงงานสำเร็จรูป

บริษัทได้จัดสร้างโรงงานสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้เลือกสร้างโรงงานในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ และก่อสร้างโรงงานที่มีรูปแบบมาตรฐานเหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการในหลากหลายอุตสาหกรรม นอกจากนี้ เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าโรงงานของบริษัทเกือบร้อยละ 90 เป็นผู้ประกอบการชาวต่างชาติ บริษัทจึงได้เน้นการให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเริ่มต้นประกอบการผลิตในประเทศไทย

บริษัทเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับการพัฒนาโรงงานโดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบันและการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนี้ ยังพิจารณาถึงเขตส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือสนามบิน ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร ตลอดจนระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานของทำเลที่ตั้งนั้น ๆ

บริษัทมีการพัฒนาโรงงานทั้งในเขตส่งออกและเขตทั่วไปตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งจะแตกต่างกันในแต่ละทำเลที่ตั้ง ตัวอย่างเช่น ความต้องการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังซึ่งอยู่ติดกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศไทยนั้น โดยส่วนใหญ่จะเป็นความต้องการโรงงานในเขตส่งออก

โรงงานของบริษัทมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ โรงงานที่บริษัทพัฒนาขึ้นเป็นแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าได้ ขนาดของโรงงานมีตั้งแต่ 1,000 ถึง 9,375 ตารางเมตร ซึ่งโดยส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 2,000 ถึง 3,000 ตารางเมตร พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด

นอกจากโรงงานสำเร็จรูปแล้ว บริษัทยังให้บริการสร้างโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งโดยทั่วไปจะมีขนาดใหญ่กว่าโรงงานสำเร็จรูปของบริษัท

สัญญาเช่าระหว่างลูกค้ากับบริษัทเกือบทั้งหมดมีอายุสัญญา 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ บริษัทยังให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการเปลี่ยนไปเช่าโรงงานอื่นของบริษัทในทำเลที่ตั้งหรือขนาดที่แตกต่างไป ตลอดจนให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการซื้อโรงงาน

บริษัทกำหนดให้ลูกค้าชำระเงินมัดจำเป็นจำนวน 3 - 6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการตามแต่ละตกลงกัน

ณ สิ้นปี 2553 2554 และ 2555 บริษัทมีโรงงานให้เช่าแก่ลูกค้า โรงงานที่มีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้อยู่ได้ โรงงานว่างพร้อมให้เช่า และโรงงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

	สิ้นปี 2553		สิ้นปี 2554		สิ้นปี 2555	
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานให้เช่า	101	296,825	137	387,515	95	261,840
โรงงานที่มีสัญญาเช่าแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้อยู่ได้	8	23,850	6	15,900	19	51,025
โรงงานว่างพร้อมให้เช่า	28	71,015	10	31,800	34	101,225
โรงงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	11	25,000	15	38,245	11	24,625
โรงงานที่อยู่ในแผนการพัฒนา	68	164,950	56	144,239	62	173,775
รวม	216	581,640	224	617,699	221	612,490

ตารางข้างต้นแสดงข้อมูลของโรงงานภายหลังการขายโรงงานจำนวนหนึ่งซึ่งเกือบทั้งหมดมีผู้เช่าแล้วให้แก่ TFUND ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการขายโรงงานให้แก่ TFUND ดังนี้

	ปี 2553		ปี 2554		ปี 2555	
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานที่ขายให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	36	87,435	-	-	38	106,100

อัตราการเช่าโรงงานของบริษัทโดยเฉลี่ย (Occupancy rate) ในปี 2555 ลดลงจากปี 2554 เนื่องจากในปีที่ผ่านมาบริษัท โอนขายโรงงานซึ่งมีผู้เช่าเต็มให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในไตรมาส 1 และ 4 พื้นที่เช่ารวม 106,100 ตารางเมตร ในขณะที่ไม่มีการโอนขาย ในปีก่อนหน้า นอกจากนั้น ยังมีสาเหตุมาจากการยกเลิกการเช่าโรงงานของผู้เช่าจำนวนหนึ่งในพื้นที่ประสบอุทกภัย อย่างไรก็ดี การขยายการลงทุนยังประเทศไทย การขยายตัวในอุตสาหกรรมยานยนต์เพื่อตอบสนองความต้องการที่มากขึ้น และการหลังไหลของผู้ประกอบการไปสู่พื้นที่ ผังตะวันออก ซึ่งบริษัทมีโรงงานพร้อมให้เช่าตั้งอยู่ในหลายพื้นที่ ทำให้ในปีที่ผ่านมาบริษัทยังคงให้เช่าโรงงานใหม่ได้เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

อัตราการเช่าโรงงานเฉลี่ยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555
อัตราการเช่าโรงงานเฉลี่ย (ร้อยละ)	81	88	81

ณ สิ้นปี 2555 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทเป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ	ร้อยละ
1. อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า	39.9	1. ญี่ปุ่น	55.3
2. ยานยนต์	29.2	2. ยุโรป	17.8
3. อาหาร	6.0	3. สิงคโปร์	6.8
4. เครื่องจักรทางการเกษตร	5.5	4. สหรัฐอเมริกา	6.8
5. โลหะ	2.4	5. แคนาดา	6.2
6. อื่น ๆ (เช่น ขนส่งและคลังสินค้า พลาสติก ฯลฯ)	17.0	6. อื่น ๆ (เช่น ไทย เกาหลี ฯลฯ)	7.1
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทในเดือนธันวาคม ปี 2555

ข. คลังสินค้า

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้พัฒนาอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีระดับสากล เพื่อให้เช่า

โลจิสติกส์นับเป็นกิจกรรมที่สำคัญในการกระจายวัตถุดิบ ชิ้นส่วนอุปกรณ์ สินค้าสำเร็จรูป และผลผลิตอื่น ๆ ปัจจุบัน กิจกรรมด้านโลจิสติกส์ถือเป็นกิจกรรมที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการตลอดจนผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ส่วนใหญ่จำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากสำหรับการลงทุนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ยานพาหนะและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่สำคัญ รวมทั้งบุคลากรที่เกี่ยวข้อง บริษัทจึงเล็งเห็นโอกาสของการพัฒนาอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพเพื่อให้ผู้ประกอบการเหล่านั้นเช่าแทนการลงทุนสร้างเพื่อเป็นเจ้าของตัวเอง

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะทางของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

นอกจากคลังสินค้าสำเร็จรูปที่บริษัทได้พัฒนาขึ้นพร้อมให้เช่าเช่นเดียวกับโรงงานสำเร็จรูปแล้ว (Ready-built warehouses) บริษัทยังมีการสร้างคลังสินค้าตามรูปแบบและในทำเลที่ลูกค้าต้องการ (Custom-built warehouses) อีกทั้งมีบริการซื้อคลังสินค้าจากลูกค้าเพื่อให้เช่ากลับคืน (Sale and Leaseback) อีกด้วย

สัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยมีการเปิดโอกาสให้ลูกค้าต่อสัญญาได้ และบริษัทมีการกำหนดให้ลูกค้าชำระค่ามัดจำเป็นจำนวน 3-6 เดือนของค่าเช่า

ณ สิ้นปี 2553 2554 และ 2555 บริษัทมีคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้ คลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า และคลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

	สิ้นปี 2553		สิ้นปี 2554		สิ้นปี 2555	
	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คลังสินค้าให้เช่า	27	103,370	52	205,352	62	257,108
คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้	6	52,330	4	33,481	11	38,670
คลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า	13	64,904	1	8,450	34	86,713
คลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	11	27,550	49	157,186	19	159,082
คลังสินค้าที่อยู่ในแผนการพัฒนา	35	127,718	96	769,976	94	838,904
รวม	92	375,872	202	1,174,445	220	1,380,477

ตารางข้างต้นแสดงข้อมูลภายหลังการขายคลังสินค้าจำนวนหนึ่งซึ่งเกือบทั้งหมดมีผู้เช่าแล้วให้แก่ TFUND/TLOGIS โดยมีรายละเอียดของการขายในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

	ปี 2553		ปี 2554		ปี 2555	
	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คลังสินค้าที่ขายให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	13	55,230	36	117,664

ในปี 2555 พื้นที่ให้เช่าคลังสินค้าสุทธิของบริษัทเพิ่มขึ้นมากกว่าการเพิ่มขึ้นสุทธิในปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 24 เนื่องจากการขยายตัวของการลงทุนในประเทศไทย และการขยายทำเลที่ตั้งของคลังสินค้าของบริษัทไปในหลายทำเลที่มีศักยภาพ เพื่อเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ประกอบการ และเพื่อรองรับความต้องการเช่าคลังสินค้าที่มีมากขึ้น

อัตราการเช่าคลังสินค้าเฉลี่ยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555
อัตราการเช่าคลังสินค้าเฉลี่ย (ร้อยละ)	72	88	89

ณ สิ้นปี 2555 ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทเป็นผู้ประกอบการจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ	ร้อยละ
1. ผู้ให้บริการโลจิสติกส์	34.6	1. ญี่ปุ่น	41.7
2. ยานยนต์	27.7	2. ไทย	12.6
3. อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า	14.5	3. สวิตเซอร์แลนด์	9.5
4. ค้าปลีก/ค้าส่ง	7.6	4. เนเธอร์แลนด์	7.6
5. อุปกรณ์ บริโภค	6.7	5. สหรัฐอเมริกา	6.9
6. อาหาร	1.2	6. ฝรั่งเศส	6.7
7. อื่น ๆ (เช่น เครื่องครัว)	7.7	7. เยอรมนี	5.4
		8. อื่น ๆ (เช่น เกาหลี สิงคโปร์ ฯลฯ)	9.6
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทในเดือนธันวาคม ปี 2555

1.2 บริการ

บริการที่บริษัทเสนอให้ลูกค้า ได้แก่

➤ การดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้า

บริษัทที่มีทีมงานออกแบบ ก่อสร้าง ตลอดจนบริหารจัดการโครงการด้วยตนเอง ทำให้บริษัทสามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

➤ การจัดหาสาธารณูปโภค

บริษัทให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอกับความต้องการของลูกค้า

➤ การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ

บริษัทให้ความช่วยเหลือลูกค้าเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการในเวลาอันรวดเร็ว เช่น ใบอนุญาตประกอบการ นอกจากนี้ บริษัทยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอและต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้า ซึ่งเป็นคนต่างด้าว

➤ บริการอื่น ๆ

นอกจากที่กล่าวข้างต้น บริษัทมีการให้ความช่วยเหลือแก่ลูกค้าในเรื่องต่าง ๆ ตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าเท่าที่จะสามารถกระทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้า การแนะนำบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

2. สิทธิและประโยชน์ที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับ

2.1 สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ก. โครงการพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าบางส่วนในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยมีสิทธิและประโยชน์ที่สำคัญ ดังนี้

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลา 8 ปี (จากปี 2544 ถึง 2552) ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
3. ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติ มีกำหนด 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาตามข้อ 1 (จากปี 2552 ถึง 2557)
4. ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปาสองเท่าของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระยะเวลา 10 ปี
5. ได้รับอนุญาตให้หักเงินลงทุนในการติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกร้อยละ 25 ของเงินลงทุนนอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ
6. ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

ข. โครงการพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าบางส่วนซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยมีสิทธิและประโยชน์ที่สำคัญ ดังนี้

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลา 7 ปี (จากปี 2555 ถึง 2562) ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
3. ได้รับอนุญาตให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือช่างชำนาญการ เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ โดยให้ทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่ตามที่กำหนดไว้
4. ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

ค. โครงการไทคอนโลจิสติกส์พาร์ค บางนา วังน้อย และคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ได้รับการอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยมีสิทธิและประโยชน์ที่สำคัญ ดังนี้

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับโครงการไทคอนโลจิสติกส์พาร์คบางนาและวังน้อย มีกำหนดเวลา 8 ปี (จากปี 2550 ถึง 2558 และ จากปี 2551 ถึง 2559 ตามลำดับ) และ 7 ปี สำหรับคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร (จากปี 2554 ถึง 2561) ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น

2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
3. ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการอนุมัติ

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 ที่สำคัญได้แก่ ผู้ประกอบการจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อประกอบกิจการ ได้รับอนุญาตให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือเข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรตลอดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต 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 โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ก. แนวคิดของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

การพัฒนาอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานผลิตสินค้า

ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมอาจจัดสรรเงินลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของโรงงานเอง หรืออาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากการให้เช่าโรงงานมีบริการแบบครบวงจรเพื่ออำนวยความสะดวกในการประกอบการให้แก่ผู้ประกอบการ ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันมีผู้ประกอบการชาวต่างชาติจำนวนมากที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน

ข. อุปทานของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขาย/ให้เช่า แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม
- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อ/เช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัท ซึ่งสร้างโรงงานสำเร็จรูป

เพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย

ค. อุปสงค์ของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

การเลือกเช่าโรงงานเป็นทางเลือกหนึ่งของผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของโรงงาน เพื่อลดต้นทุนของโครงการ และเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการทำธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่มีความไม่แน่นอนของสถานการณ์ต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อบรรยากาศการลงทุน นอกจากนี้ วงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ที่มีแนวโน้มสั้นลง ตลอดจนการให้ความสำคัญกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนส่วนแต่เป็นปัจจัยเสริมให้ผู้ประกอบการมีความต้องการเช่าโรงงานแทนการลงทุนเป็นเจ้าของโรงงานเอง

ประเทศไทยตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีสำหรับการลงทุน เนื่องจากตั้งอยู่ศูนย์กลางของภูมิภาคอาเซียน นอกจากนี้ ประเทศไทยยังมีแรงงานที่มีทักษะ มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี รวมทั้งมีกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน การเติบโตของการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทย จะส่งผลให้มีความต้องการเช่าโรงงานมากขึ้น

ง. สถานะการแข่งขัน

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทเป็นรายเดียวที่ทำธุรกิจพัฒนาโรงงานให้เช่าเป็นธุรกิจหลัก บริษัทมีความได้เปรียบคู่แข่ง เนื่องจากบริษัทให้ความสำคัญกับธุรกิจการสร้างโรงงานเพื่อให้เช่าในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย และมีบริการที่ช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าแบบครบวงจร (One stop service) ทั้งการติดต่อขอใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่ช่วยให้ลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติสามารถเริ่มดำเนินงานได้ในระยะเวลาอันสั้น การช่วยเหลือเพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน รวมทั้งบริการหลังการขาย ที่ให้การดูแลอย่างใกล้ชิดและรวดเร็ว นอกจากนี้ การที่บริษัทอยู่ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี และมีส่วนแบ่งตลาดประมาณร้อยละ 60 บริษัทจึงมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด (Economies of scale) อีกด้วย

3.1.2 คลังสินค้าให้เช่า

ก. แนวคิดของคลังสินค้าให้เช่า

ปัจจุบันต้นทุนจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทยคิดเป็นสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ ในโลก ซึ่งส่งผลเสียต่อความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการในประเทศไทย การพัฒนาการจัดการด้านโลจิสติกส์ให้มีประสิทธิภาพจะทำให้ต้นทุนสินค้าลดลงและยกระดับคุณภาพการบริการ อันจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านการส่งออกของประเทศไทยได้มากขึ้น และยังช่วยให้สินค้าอุปโภคบริโภคของตลาดภายในประเทศมีราคาลดลง นอกจากนี้ ระบบการจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น

คลังสินค้าถือเป็นส่วนประกอบหนึ่งที่สำคัญของกิจกรรมโลจิสติกส์ คลังสินค้าที่มีคุณภาพได้มาตรฐานสากลจะช่วยทำให้ระบบโลจิสติกส์มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

บริษัทผู้ประกอบธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์จัดว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น และมีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากผู้ผลิตสินค้า ผู้ค้าส่ง ผู้ค้าปลีก และผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะใช้บริการจากผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์เพิ่มมากขึ้น แทนการมีหน่วยงานภายในเพื่อดำเนินการในเรื่องดังกล่าวเอง

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

ข. อุปทานของคลังสินค้าให้เช่า

ปัจจุบันมีผู้ให้บริการคลังสินค้าให้เช่ากระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯ รอบนอก และปริมณฑล โดยอาคารคลังสินค้าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณถนนสายเอเชีย ถนนบางนา-ตราด และถนนพระราม 2 คลังสินค้านี้มีคุณภาพไม่ได้มาตรฐาน เช่น พื้นอาคารรับน้ำหนักได้น้อย มีรูปแบบอาคารที่ไม่สะดวกต่อการขนถ่ายสินค้า พื้นที่จัดเก็บไม่เหมาะสม ทำให้จัดเก็บสินค้าได้น้อย หรือค้นหาสินค้าได้ยาก ซึ่งส่งผลให้เกิดการขนถ่ายที่ไม่จำเป็นมากเกินไป คลังสินค้านี้มีระบบสาธารณูปโภคที่สามารถตอบสนองความต้องการของธุรกิจขนส่งและคลังสินค้าได้ เช่น ระบบระบายน้ำที่ดี ระบบถนนที่สามารถรองรับรถบรรทุกขนาดใหญ่ นอกจากนี้ อาคารคลังสินค้าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตชุมชนและเขตที่อยู่อาศัยซึ่งไม่อยู่ในเขตผังเมืองสำหรับที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น ปัญหาวาจาจร อุบัติเหตุ ความเสียหายของผิวจราจร รวมทั้งมลภาวะทางอากาศและทางเสียง

ค. อุปสงค์ของคลังสินค้าให้เช่า

กลุ่มผู้ต้องการใช้อาคารคลังสินค้า ได้แก่

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

ปัจจุบันผู้พัฒนาอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพซึ่งถือว่าเป็นคู่แข่งกับบริษัท ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความได้เปรียบคู่แข่งจากการที่บริษัทมีการพัฒนาคลังสินค้าในทำเลที่ตั้งที่หลากหลายและมีศักยภาพ ในขณะที่คู่แข่งมีทำเลที่ตั้งของคลังสินค้าเพียงไม่กี่แห่ง

3.2 กลยุทธ์การแข่งขัน

➢ ตำแหน่งทางการตลาด

บริษัทมีส่วนแบ่งในตลาดการให้เช่าโรงงานอุตสาหกรรมสำเร็จรูปร้อยละ 58 (รวมส่วนที่บริษัทบริหารให้แก่ TFUND ร้อยละ 31) ตามการสำรวจของบริษัท ซีบี ธีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ณ สิ้นไตรมาส 3/2555

บริษัทได้กำหนดตำแหน่งทางการตลาดในการเป็นผู้สร้างโรงงานให้เช่ารายใหญ่ในประเทศไทย บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาตำแหน่งทางการตลาดให้ดียิ่งขึ้นด้วยการเพิ่มขนาดธุรกิจโดยการขยายฐานลูกค้า และรักษาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด ได้ผลตอบแทนที่เพิ่มมากขึ้น และส่งเสริมตำแหน่งทางการตลาดของบริษัทให้ดียิ่งขึ้นที่สุดในที่สุด

สำหรับอาคารคลังสินค้านั้น บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้สร้างอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมาตรฐานสูงที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดมากที่สุดเช่นเดียวกับตำแหน่งทางการตลาดของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

➢ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าเป้าหมายของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถสร้างโรงงานที่มีลักษณะเฉพาะให้ตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่จะมีขนาดกลาง-ใหญ่

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เช่าอาคารคลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ ผู้ผลิต ผู้ค้าส่งและค้าปลีก และผู้ประกอบการรวมถึงผู้ให้บริการขนส่ง และบริหารคลังสินค้า

➢ กลยุทธ์ด้านราคา

ค่าเช่าโรงงาน และคลังสินค้าของบริษัทถูกกำหนดจากต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนทางการเงินเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดค่าเช่าบริษัทยังได้คำนึงถึงราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าของคู่แข่งด้วย โดยบริษัทได้มีการตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้แน่ใจว่าค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

➢ กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด

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

บริษัทมีการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาด อันได้แก่ สิ่งพิมพ์เอกสารเชิญชวน การโฆษณาในหนังสือต่าง ๆ อินเทอร์เน็ต เว็บไซต์ แผ่นป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบริเวณหน้าโครงการ แผ่นป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ข้างทางด่วน และการส่งจดหมายทางไปรษณีย์

นอกจากนี้ยังมีการใช้สื่อทางการตลาดประเภทอื่นที่มีประสิทธิภาพตามความเหมาะสม ได้แก่ การเข้าร่วมงานสัมมนา งานแสดงสินค้า และการประชุมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและต่างประเทศ

3.3 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

3.3.1 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม

ความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้ามีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น จากการขยายการลงทุนและการย้ายฐานการผลิตเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งอุตสาหกรรมยานยนต์ รวมทั้งการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ซึ่งจะทำให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่หลากหลายในภูมิภาค นอกจากนั้น แนวโน้มที่ผู้ประกอบการไม่ต้องการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร แต่ต้องการใช้เงินทุนที่มีอยู่ให้เป็นประโยชน์ที่สุด จะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้มีความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าเพิ่มมากขึ้น

3.3.2 การแข่งขัน

ผู้เข้ามาแข่งขันรายใหม่จะต้องใช้เงินทุนสูง และต้องใช้ระยะเวลานานในการพัฒนาโครงการที่มีความหลากหลายทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบ และขนาด ที่มีลักษณะเช่นเดียวกับของบริษัท ตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องดังเช่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

4. การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทสร้างโรงงาน/คลังสินค้าบนที่ดินที่มีศักยภาพ ด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานก่อสร้างของบริษัทเอง ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง อีกทั้งช่วยให้ต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทอยู่ในระดับต่ำ

วัสดุก่อสร้างที่สำคัญในการก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ เหล็ก และคอนกรีต ทั้งนี้ บริษัทสามารถสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างได้จากผู้ผลิตหลายรายด้วยคุณภาพและราคาที่ใกล้เคียงกัน

5. งานระหว่างก่อสร้าง

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมีงานที่ยังไม่ส่งมอบซึ่งมีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ดังนี้

นิคมอุตสาหกรรม / ส่วนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ / ศูนย์คลังสินค้า	จำนวนโรงงาน / อาคารคลังสินค้า	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ประมาณเงินลงทุน (ล้านบาท)
อมตะนคร	10	43.4924	26,500	487.62
ปิ่นทอง	3	12.3843	6,225	104.42
ไทคอน บางนา	1	0.3375	310	7.82
ไทคอน ศรีราชา	5	33.6523	26,650	396.66
รวม	19	89.8665	59,685	996.52

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1. ที่ดิน และโรงงานและคลังสินค้าเพื่อขาย/ให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

หน่วย: อาคาร

นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์/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	1	-	1	-	-	2	25.94
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	24	14	-	1	1	40	1,713.51
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	31	-	-	-	-	31	245.53
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	10	1	7	-	10	28	665.32
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	-	1	-	-	12	13	170.42
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุธยา	10	-	24	4	19	57	1,274.58
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ระยอง	-	-	-	-	2	2	14.02
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	1	-	-	-	-	1	15.42
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	2	-	-	-	-	2	51.48
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	-	-	-	2	5	7	114.46
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	8	3	-	2	6	19	519.66
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	-	-	-	2	7	9	85.76
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	8	-	2	-	-	10	296.73
คลังสินค้า							
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางนา	41	6	7	-	-	54	2,988.90
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง 1	-	-	-	-	-	-	44.71
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง 2	4	-	4	9	8	25	1,257.32
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 1	5	-	1	-	-	6	670.55
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 2	-	-	-	-	35	35	528.03
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	7	-	-	-	-	7	266.77
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ลาดกระบัง	-	-	-	-	15	15	412.62
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (A)	1	-	-	-	-	1	84.68
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (B)	-	-	-	3	-	3	85.72
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (C)	-	-	-	-	6	6	142.76
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 2 (A)	2	-	11	-	-	13	552.13
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 2 (B)	-	-	-	-	20	20	113.13
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ศรีราชา	2	5	2	7	6	22	834.47
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน)	-	-	9	-	-	9	280.82
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง	-	-	-	-	4	4	0.03
ที่ดินระหว่างรอการพัฒนา	-	-	-	-	-	-	232.86
รวม	157	30	68	30	156	441	13,688.33

หมายเหตุ : บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและโรงงาน/คลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ และศูนย์คลังสินค้า ตามที่กล่าวข้างต้น ยกเว้นที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งเป็นการเช่าระยะยาว

2. สินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ
เครื่องมือและเครื่องใช้	89.2
ที่ดิน อาคาร	865.4
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์สำนักงาน	49.0
ยานพาหนะ	22.0
รวม	1,025.6
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(159.6)
รวม	866.0
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	23.7
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(18.1)
รวม	5.6

3. รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 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

- ผู้ให้เช่าปรับเปลี่ยนค่าเช่าได้ทุก ๆ ระยะเวลา 10 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม สำหรับสัญญาที่ 1-3 ส่วนสัญญาที่ 4-6 ผู้ให้เช่าสามารถปรับเปลี่ยนค่าเช่าได้ทุก ๆ 5 ปี
- หากผู้เช่ามีความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดเพื่อให้กนอ. พิจารณา

นอกจากนี้ บริษัทยังมีสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งสามารถดูรายละเอียดได้จากหัวข้อรายการระหว่างกัน

4. สินทรัพย์ถาวรที่ใช้ค่าประกัน

ณ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค้ำประกัน ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์เพื่อค้ำประกัน	วงเงิน	เงินกู้ปัจจุบัน	วันที่ทำสัญญา
1. สัญญาเช่าเลขที่ 21/2538-น.ณ. ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2538 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	9.72	9.72	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	-	(P/N วงเงินหมุนเวียน)
4. โฉนดเลขที่ 20167, 20169-71 และ 57261 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 25831 และ 27493 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ และโฉนดเลขที่ 48375 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	95.00 25.00	23.65 -	18/06/2545 (P/N, L/C, T/R, L/G) 18/06/2545 (O/D)
5. สัญญาเช่าเลขที่ 9/2544-น.ณ. ณ วันที่ 6 มิถุนายน 2544 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย)	11.18	11.18	22/11/2544 (L/G)
6. โฉนดเลขที่ 40214 และ 48801 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	50.00	8.86	20/01/2548 (L/G)
7. โฉนดเลขที่ 858, 888, 27880, 27882, 28337-9, 30791-2, 30837, 30839-43 และ 30848 ตั้งอยู่บริเวณ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์พาร์ค-บางนา ถนนบางนา-ตราด กม.39 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,824.00 5.00	- -	18/11/2548 ถึง 28/02/2559 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, 33628-9 และ 34443-4 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	300.00	-	(P/N วงเงินหมุนเวียน)
9. โฉนดเลขที่ 24974, 28272, 28274-5, 31496, 36399-401 และ 36403-4 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	438.90	-	2/07/2555 ถึง 31/03/2563
10. โฉนดเลขที่ 7143, 7435-6, 166514, 166517, 167086, 167088 และ 167207 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	630.00	22.70	29/08/2555 ถึง 28/8/2562
11. โฉนดเลขที่ 69905, 69922, 73886, 75949, 76183, 76216, 76374-7, 76544, 76564, 80243-4, 80488, 165895-6, 171033-4, 172341, 173736, 173842-53 และ 177197-201 ตั้งอยู่บนศูนย์คัลลิงสินค้ำแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,430.00	248.82	30/10/2555 ถึง 29/10/2565
12. โฉนดเลขที่ 52609-10, 52780-1 และ 52785-7 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 72552, น.ส. 3ก. 1787-8 และ น.ส. 3ก. 1839-41 ตั้งอยู่บนเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	400.00	83.14	22/11/2555 ถึง 25/11/2563
รวมเงินกู้	7,112.40	354.66	
รวมเงินกู้ และหนังสือค้ำประกัน	7,283.30	408.07	

5. นโยบายการลงทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	ร้อยละ การถือหุ้น	มูลค่าเงินลงทุน (ตามวิธีส่วนได้เสีย)	มูลค่าเงินลงทุน (ตามราคาทุน)
บริษัทย่อย					
บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส	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	2 ดอลลาร์สหรัฐ (62 ล้านบาท)	100	-	2 ดอลลาร์สหรัฐ (62 ล้านบาท)
TICON Property, Inc.	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6 ดอลลาร์สหรัฐ (189 ล้านบาท)	100	-	6 ดอลลาร์สหรัฐ (189 ล้านบาท)
บริษัทร่วม					
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง กับกิจการอุตสาหกรรม	11,825 ล้านบาท	28	1,872 ล้านบาท ¹	3,303 ล้านบาท
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพีอาร์โลจิสติกส์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง กับกิจการอุตสาหกรรม	4,469 ล้านบาท	26	883 ล้านบาท ²	1,191 ล้านบาท
บริษัทที่เกี่ยวข้อง					
บจก. บางกอกคลับ	ขายอาหารและเครื่องดื่ม	450 ล้านบาท	0.11	0.26 ล้านบาท ³	-

หมายเหตุ : ¹ ภายหลังหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,238 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 TFUND มีกำไรสุทธิ 611 ล้านบาท

² ภายหลังหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 293 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 TLOGIS มีกำไรสุทธิ 204 ล้านบาท

³ ภายหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนจำนวน 0.74 ล้านบาท

บริษัทมีการควบคุมและการบริหารในบริษัทย่อยทั้งสี่บริษัทอย่างสมบูรณ์

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการควบคุมและมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองดังกล่าว
แต่อย่างใด (โปรดดูความเห็นของผู้บริหารในการลงทุนใน TFUND และ TLOGIS ในหัวข้อ “คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ”)

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีผลกระทบอย่างเป็นนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างเงินทุน

1. หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,263,740,168 บาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว 884,786,274 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 884,786,274 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

บริษัทมีการออกหลักทรัพย์อื่น ดังต่อไปนี้

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (TICON-W3)

บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 3 (TICON-W3) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทจำนวนรวมทั้งสิ้น 219.35 ล้านหน่วย เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2552 ทั้งนี้ ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556 บริษัทมีพันธะผูกพันในการออกหุ้นสามัญในอนาคตเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจำนวน 232.79 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 26.31 ของหุ้นที่ชำระแล้ว ณ ปัจจุบัน

ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุ 5 ปีนับจากวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ กำหนดให้ใช้สิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาส โดยวันใช้สิทธิครั้งแรกคือวันที่ 31 มีนาคม 2553 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือวันที่ 31 มกราคม 2557 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทในอัตราใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.06129 หุ้น ที่ราคา 18.845 บาทต่อหุ้น

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (TICON-W6)

บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 6 (TICON-W6) ให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทจำนวนรวมทั้งสิ้น 32.88 ล้านหน่วย เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2552 ทั้งนี้ ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556 บริษัทมีพันธะผูกพันในการออกหุ้นสามัญในอนาคตเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจำนวน 26.55 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 3.00 ของหุ้นที่ชำระแล้ว ณ ปัจจุบัน

ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุ 5 ปีนับจากวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ กำหนดให้ใช้สิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาส ภายหลังระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยวันใช้สิทธิครั้งแรกคือวันที่ 28 ธันวาคม 2555 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือวันที่ 3 ตุลาคม 2557 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทในอัตราใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.02976 หุ้น ที่ราคา 7.769 บาทต่อหุ้น

ตั๋วแลกเงิน

บริษัทออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 270 วัน เสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2555 มีภาระหนี้รวมทั้งสิ้น 740 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	จำนวนที่ออก (ล้านบาท)	วันที่ออก	ระยะเวลา (วัน)
1	140.00	19 กรกฎาคม 2555	188
2	50.00	1 สิงหาคม 2555	187
3	130.00	17 สิงหาคม 2555	189
4	100.00	29 สิงหาคม 2555	184
5	60.00	3 กันยายน 2555	190
6	210.00	19 ธันวาคม 2555	183
7	50.00	21 ธันวาคม 2555	206
รวม	740.00		

หุ้นกู้

บริษัทมีการออกหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2555 มีภาระหนี้ทั้งสิ้น 9,500 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู่จำนวนรวม 9.50 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่ออก	จำนวนที่ออก (ล้านบาท)	วันที่ออก	อายุ
3/2552	1,000.0	19 พฤศจิกายน 2552	3 ปี 182 วัน
1/2553	550.0	12 กุมภาพันธ์ 2553	3 ปี
	250.0	12 กุมภาพันธ์ 2553	5 ปี
2/2553	500.0	5 กรกฎาคม 2553	3 ปี
3/2553	300.0	3 กันยายน 2553	3 ปี
	200.0	3 กันยายน 2553	5 ปี
4/2553	280.0	29 กันยายน 2553	4 ปี
	220.0	29 กันยายน 2553	5 ปี
1/2554	650.0	20 พฤษภาคม 2554	5 ปี
2/2554	350.0	8 กรกฎาคม 2554	7 ปี
3/2554	650.0	28 ธันวาคม 2554	5 ปี
4/2554	350.0	30 ธันวาคม 2554	5 ปี
1/2555	100.0	10 มกราคม 2555	5 ปี
2/2555	800.0	20 มกราคม 2555	2 ปี
3/2555	800.0	18 พฤษภาคม 2555	3 ปี
4/2555	500.0	5 กรกฎาคม 2555	5 ปี
5/2555	700.0	17 สิงหาคม 2555	3 ปี
	300.0	17 สิงหาคม 2555	5 ปี
6/2555	1,000.0	26 กันยายน 2555	10 ปี
รวม	9,500.0		

เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2556 หุ้นกู้ของบริษัทได้รับการจัดอันดับเครดิตโดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ในระดับ “A” Stable และหุ้นกู้บางส่วนใช้อันดับเครดิตองค์กร ซึ่งจัดโดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ในระดับ “A” Stable

2. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

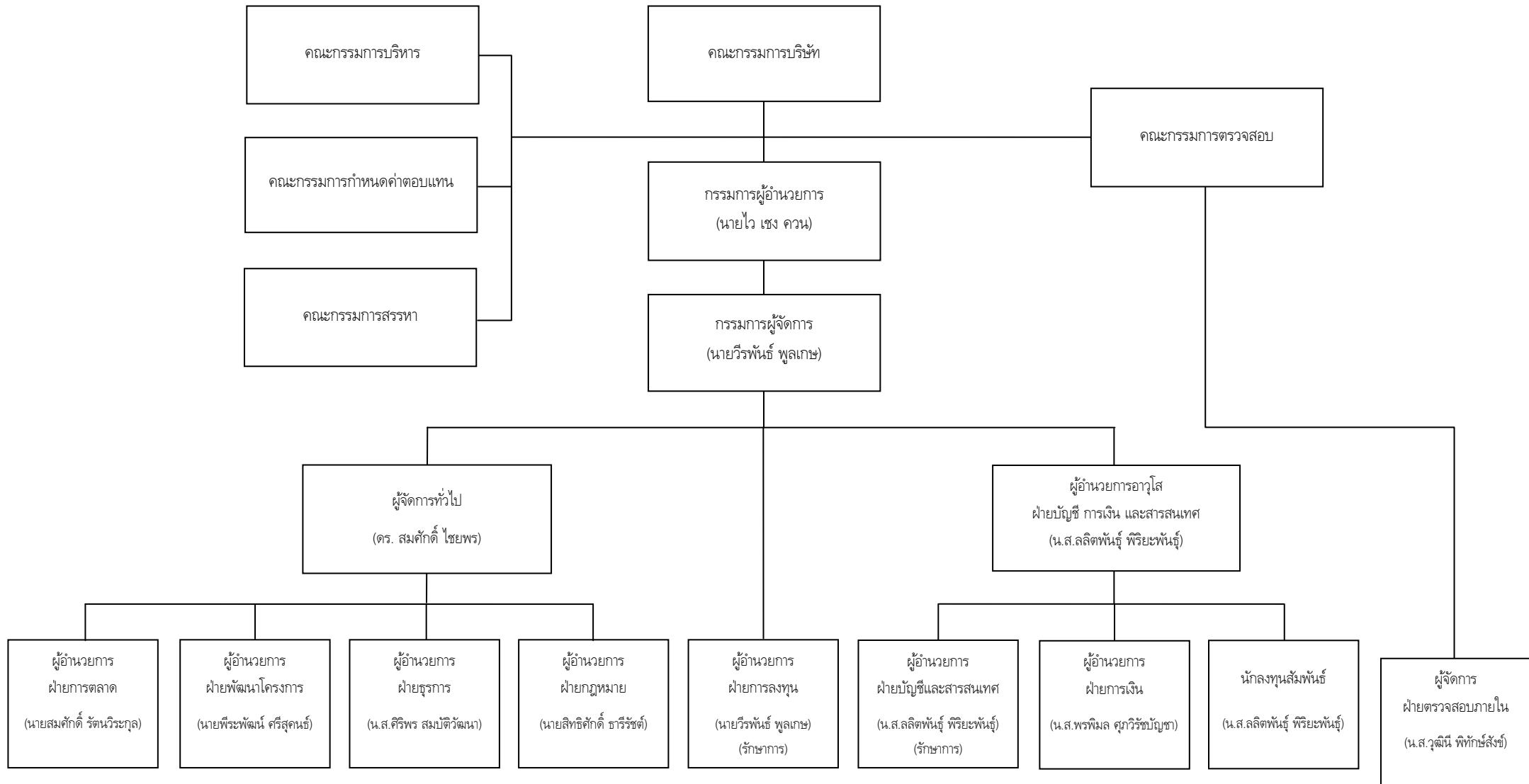
รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท สวอนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	187,578,756	21.20
2. กลุ่มซีดีเรียลตี้		
บริษัท ซีดี วิลล่า จำกัด	32,140,125	3.63
นางสิริญา โสภณพนิช	6,047,754	0.68
บริษัท ซีดีเรียลตี้ จำกัด	2,152,237	0.24
นายชาลี โสภณพนิช	16,776,825	1.90
	57,116,941	6.45
3. กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้ที่เกี่ยวข้อง		
นางยุพดี ควน (คู่สมรสของกรรมการผู้อำนวยการ)	31,000,000	3.50
นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา (ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ) และคู่สมรส	14,607,500	1.65
นายวิรัตน์ พูลเกษ (กรรมการผู้จัดการ) และคู่สมรส	6,041,856	0.68
นายตรีขวัญ บุญนาค (กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ) และคู่สมรส	942,201	0.11
นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ (กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ)	515,912	0.06
ดร. สมศักดิ์ ไชยพร (ผู้จัดการทั่วไป)	241,746	0.03
นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชปัญญา (ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน)	40,890	0.00
นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ (ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ และเลขานุการบริษัท)	76	0.00
นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล (ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด)	11	0.00
	53,390,192	6.03
4. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	90,483,284	10.23
5. Chase Nominees Limited Group	53,000,948	5.99
6. นายประชา กิจจรเมธา	42,299,271	4.78
7. State Street Bank Europe Limited	29,776,533	3.37
8. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	28,095,800	3.18
9. นางสุชาดา ลีสวัสดิ์ตระกูล	26,962,775	3.05
10. Nortrust Nominees Ltd. Group	21,248,224	2.40
11. อื่น ๆ	294,833,550	33.32
รวม	884,786,274	100.00

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

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

การจัดการ

1. โครงสร้างการจัดการ ณ 31 ธันวาคม 2555



บริษัทมีคณะกรรมการบริษัท 1 ชุด และคณะอนุกรรมการ 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการสรรหา

1.1 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2555 ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ 8 ท่าน ดังนี้

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

* นายชาย วินิชบุตร ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2555 แทนนายดิเรก วินิชบุตรซึ่งลาออกจากตำแหน่ง

กรรมการผู้อำนวยการลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทประกอบด้วยนายชาลี โสภณพนิช นายจิระพงษ์ วินิชบุตร นายชาย วินิชบุตร นายไฉ ชง ควน และนายวีรพันธ์ พูลเกษ โดยกรรมการสองในห้าท่านนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

ทั้งนี้ นายชาลี โสภณพนิช เป็นตัวแทนของกลุ่มซีดีซีแอล นายจิระพงษ์ วินิชบุตร และนายชาย 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 มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระ ในการพิจารณา กำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การใช้ทรัพยากร การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย

9. ในกรณีที่จำเป็น คณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำหรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการดำเนินกิจการ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

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

11. หากกรรมการได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย

12. รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร” ต่อบริษัทตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

การแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท และพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยคณะกรรมการสรรหาของบริษัทจะเป็นผู้เสนอชื่อบุคคลเข้าเป็นกรรมการต่อคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาตามลำดับ ทั้งนี้ ข้อบังคับของบริษัทกำหนดให้การแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นไปโดยสอดคล้องกับพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ดังนี้

1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติม หรือแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

ก. ผู้ถือหุ้นหนึ่งคนมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้น

ข. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (ก) เลือกบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

ค. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะมีการเลือกตั้งครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมาจะมีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

2. คณะกรรมการเป็นผู้เลือกบุคคลเข้าเป็นกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงเพราะสาเหตุอื่นใด นอกจากถึงคราวออกตามวาระ

1.2 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร ณ 31 ธันวาคม 2555 ประกอบด้วยสมาชิก 5 ท่าน ดังนี้

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

บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1. ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
2. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ ตลอดจนระเบียบของบริษัทโดยเคร่งครัด

1.3 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม 2555 ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| 1. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ |
| 2. นายชวัลย์ เจียรนนท์ | กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ |
| 3. นายตรีชัญ 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 และอัตรากำลังของฝ่ายตรวจสอบภายใน
12. สอบทานความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง

13. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีการกระทำความผิดหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

14. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระของบริษัทอย่างน้อย 3 ท่านซึ่งไม่เป็นผู้บริหารบริษัท และได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น

2. คณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่านต้องเป็นผู้มีความรู้ความเข้าใจหรือมีประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงินอย่างเพียงพอที่จะทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

หลักเกณฑ์การเสนอชื่อและแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการสรรหาเป็นผู้เสนอชื่อสมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้คัดเลือกและแต่งตั้งโดยคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย

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 หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

7. สามารถปฏิบัติหน้าที่ แสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

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

1.4 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2555 ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| 1. นายชาลี โสภณพนิช | ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน |
| 2. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | กรรมการกำหนดค่าตอบแทน |
| 3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร | กรรมการกำหนดค่าตอบแทน |

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

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

1.5 คณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2555 ประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| 1. นายชาลี 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

รายชื่อผู้บริหารของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2555 มีดังนี้

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. นายไฉ เชง ควน | กรรมการผู้อำนวยการ |
| 2. นายวีรพันธ์ พูลเกษ | กรรมการผู้จัดการ |
| 3. ดร. สมศักดิ์ ไชยพร | ผู้จัดการทั่วไป |
| 4. นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ | ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ และเลขานุการบริษัท |
| 5. นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล | ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด |
| 6. นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ |
| 7. นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา | ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ |
| 8. นายสิทธิศักดิ์ ธารีรักษ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย |
| 9. นางสาวพรพิมล สุภาวิรัชปัญญา | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน |

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของผู้บริหาร

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

2. ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

เกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดค่าตอบแทนกรรมการตามหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน โดยได้คำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัท รวมถึงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการจะต้องผ่านการพิจารณาของ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และอนุมัติโดยผู้ถือหุ้น

2.1 ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ในปี 2555 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ (ตามเกณฑ์คงค้าง) ดังนี้

หน่วย : บาท

กรรมการ	เบี้ยประชุมคณะกรรมการ	เบี้ยประชุม คณะกรรมการตรวจสอบ	โบนัสกรรมการ
นายชาติ โสภณพนิช	80,000	-	1,585,000
นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	40,000	40,000	1,365,000
นายดิเรก วินิชบุตร*	-	-	1,066,612
นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	60,000	-	1,275,000
นายไฉ เสง ควน	30,000	-	1,307,500
นายวีรพันธ์ พูลเกษ	60,000	-	1,307,500
นายตรีชวัญ บุณนาค	60,000	40,000	1,030,000
นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	20,000	20,000	560,000
รวม	350,000	100,000	9,496,612

หมายเหตุ * นายดิเรก วินิชบุตร ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2555

สำหรับผู้บริหารของบริษัทนั้น ในปี 2555 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหาร (ตามเกณฑ์คงค้าง) ดังนี้

	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือน	22,353,645
โบนัส	8,324,000
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคม	811,306
รวม	31,488,951

2.2 ค่าตอบแทนอื่น ๆ

ในปี 2555 บริษัทได้มีการจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบอื่นให้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัท

3. การกำกับดูแลกิจการ

3.1 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

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

นอกจากข่าวสารข้อมูลที่ทำให้แก่ผู้ถือหุ้นดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังได้ให้ความสำคัญกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งองค์ประกอบต่าง ๆ ของการประชุมเพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันระหว่างผู้ถือหุ้น อันได้แก่ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นโดยกำหนดให้วัน เวลา และสถานที่ประชุมไม่เป็นอุปสรรคในการเข้าร่วมประชุม พร้อมจัดส่งแผนที่ตั้งของสถานที่ประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น การส่งหนังสือนัดประชุมที่มีวัตถุประสงค์และเหตุผลของแต่ละวาระการประชุม ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการประกอบในแต่ละวาระเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้น ก่อนการประชุมอย่างน้อย 7 วันสำหรับวาระปกติและอย่างน้อย 14 วันสำหรับวาระพิเศษตามข้อบังคับของบริษัท

หนังสือนัดประชุมของบริษัทมีข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีข้อมูลประกอบการพิจารณาและเห็นความเสี่ยงในการประชุมได้ครบถ้วนมากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดส่งรายงานประจำปีซึ่งรวบรวมข้อมูลสำคัญของบริษัทในปีที่ผ่านมาให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือนัดประชุม รวมถึงได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการออกเสียงในแต่ละเรื่องได้โดยหนังสือมอบฉันทะดังกล่าวมีข้อมูลกรรมการตรวจสอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นเลือกเป็นผู้รับมอบฉันทะในการเข้าประชุมในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ นอกจากนี้บริษัทได้แนบข้อบังคับบริษัทส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นไปกับหนังสือนัดประชุมด้วย พร้อมทั้งการให้ข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารที่ต้องใช้เพื่อเป็นหลักฐานในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นในหนังสือนัดประชุม

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเสนอเพิ่มวาระการประชุมและเสนอชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะมาเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้า โดยบริษัทได้ชี้แจงหลักเกณฑ์และวิธีการในการเสนอเรื่องดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท โดยเริ่มในปี 2550 เป็นปีแรก

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบรวมทั้งผู้บริหารของบริษัท และผู้สอบบัญชีของบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วย โดยประธานกรรมการของบริษัทหรือบุคคลที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เป็นประธานในที่ประชุม จะดำเนินการให้มีการพิจารณาวาระการประชุมและลงคะแนนเสียงเป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนดในหนังสือนัดประชุมอย่างโปร่งใส นอกจากนี้ บริษัทได้แจ้งวิธีการลงคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนลงคะแนน และระหว่างประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมอย่างเต็มที่และบริษัทได้ตอบคำถามอย่างครบถ้วน

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

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

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 ของบริษัท บริษัทได้จัดการประชุมขึ้นเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2555 เวลา 14.30 น. ณ ห้องแกรนด์ฮอลล์ บางกอกคลับ ชั้น 28 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุม 5 ท่าน และลาประชุม 3 ท่าน

3.2 การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

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

บริษัทให้ความสำคัญต่อพนักงาน เนื่องจากพนักงานเป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จที่มีคุณค่า บริษัทให้การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรมต่อพนักงาน ทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน สวัสดิการที่จำเป็น การแต่งตั้ง โยกย้าย การพัฒนาศักยภาพ การดูแลรักษาสุขภาพแวดล้อม ในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ บริษัทดำเนินการตามมาตรฐานด้านความปลอดภัย พร้อมทั้งจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการทำงานอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อป้องกันการสูญเสียชีวิตจากอุบัติเหตุ ป้องกันการบาดเจ็บ และการเจ็บป่วยอันเนื่องมาจากการทำงาน นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีกิจกรรมสหภาพการ เพื่อความสามัคคีและเป็นรางวัลสำหรับพนักงาน

ในส่วนของลูกค้า บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะแสวงหาวิธีการที่จะสนองความต้องการของลูกค้าให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นตลอดเวลา บริษัทยึดมั่นในการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด โดยการส่งมอบผลิตภัณฑ์ และให้บริการหลังการขายที่มีคุณภาพ ตรงตามความคาดหวังของลูกค้าในราคาที่เป็นธรรม นอกจากนี้ ยังเน้นถึงการรักษาความลับของลูกค้าและไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์โดยมิชอบ รวมทั้งพ่อนปรนและร่วมช่วยเหลือลูกค้ายามที่เกิดความเดือดร้อน

สำหรับคู่ค้าและ/หรือเจ้าหนี้ บริษัทปฏิบัติต่อคู่ค้าและ/หรือเจ้าหนี้อย่างเสมอภาคและเป็นธรรม คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งปฏิบัติตามพันธสัญญาที่ตกลงกันไว้

สำหรับคู่แข่งทางการค้า บริษัทปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าตามหลักสากล ไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่ค้า ด้วยวิธีนอกล บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมโดยปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจอย่างเคร่งครัด ในปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อพิพาทใด ๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

ส่วนชุมชนและสังคมนั้น บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมโดยรวม มุ่งสร้างสมดุลระหว่างการเติบโตทางธุรกิจ และการพัฒนาของชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมไปพร้อมกัน

อย่างไรก็ตาม ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอาจร้องเรียนต่อบริษัท ในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการปฏิบัติของบริษัท กรรมการผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทโดยติดต่อผ่านทางโทรศัพท์ หรือเว็บไซต์ของบริษัทได้

3.3 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมี 8 ท่าน โดย 3 ท่านเป็นกรรมการอิสระและมีตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีการแยกอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท กรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการออกจากกันอย่างชัดเจนเพื่อมิให้ผู้ใดผู้หนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยบริษัทกำหนดการจัดประชุมคณะกรรมการ และส่งหนังสือนัดประชุมซึ่งระบุถึงวาระการประชุมอย่างชัดเจนรวมทั้งเอกสารประกอบการประชุม ให้แก่คณะกรรมการล่วงหน้าก่อนการประชุมโดยทั่วไปไม่น้อยกว่า 7 วัน ยกเว้นกรณีเร่งด่วนตามข้อบังคับของบริษัท

ในปี 2555 กรรมการบริษัทแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2555 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง)
1. นายชาลี ไสภณพิช	4
2. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เร็นท์	4
3. นายดิเรก วินิชบุตร*	-
4. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	6
5. นายชาย วินิชบุตร*	-
6. นายไฉ เสง ควน	3
7. นายวิรพันธ์ พูลเกษ	6
8. นายตรีขวัญ บุญนาค	6
9. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	2

หมายเหตุ * นายดิเรก วินิชบุตร ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2555 และในวันเดียวกัน บริษัทได้แต่งตั้งนายชาย วินิชบุตร เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการแทน

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

คณะกรรมการของบริษัทมีบทบาทสำคัญในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

- ในทุก ๆ ต้นปี คณะกรรมการบริษัทจะมีการประชุมเพื่อพิจารณากำหนดกลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานของปี รวมทั้งมีการติดตามผลการดำเนินงานและทบทวนผลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารในช่วงปีที่ผ่านมา ว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ในช่วงต้นปีหรือไม่ ผลงานที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายจะถูกทบทวนเพื่อประโยชน์ในการวางนโยบาย และการกำหนดเป้าหมายที่เหมาะสมสำหรับปีต่อไป

- เพื่อให้การทำงานเกิดประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น คณะกรรมการบริษัทจะมีการทบทวนผลงาน รวมทั้งการวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อให้มีข้อมูลที่จะนำไปปรับปรุงการกำกับดูแลและการดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ทำการประเมินผลการดำเนินงานของตนเองประจำปีด้วย

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

บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลค่าตอบแทนกรรมการที่บริษัทจ่ายให้แก่กรรมการและกรรมการตรวจสอบในช่วงปี 2555 และที่ผ่านมาไว้ในหัวข้อ “ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร”

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

• คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการติดตามดูแล และรับทราบถึงรายการระหว่างกัน และรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของรายการอย่างรอบคอบ ควบคุมดูแลให้รายการดังกล่าวเกิดขึ้นตามราคาตลาด รวมทั้งดูแลให้บริษัทมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ ในการพิจารณารายการระหว่างกัน กรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว

บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดของรายการระหว่างกัน ซึ่งมีความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อความเหมาะสมของการทำรายการดังกล่าวไว้ในหัวข้อ “รายการระหว่างกัน”

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

• แม้ว่าประธานกรรมการของบริษัทจะเป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ แต่บริษัทก็มีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้กำกับดูแล ให้การตัดสินใจอนุมัติการทำรายการใด 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 2555 กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2555 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง)
1. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	4
2. นายตรีขวัญ บุญนาค	4
3. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	2

ในปัจจุบันผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทเป็นผู้ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้จัดประชุม จัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม จัดเตรียมเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประชุม ส่งวาระการประชุมให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนั้นยังมีหน้าที่บันทึกการรายงานการประชุม 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 2555 กรรมการกำหนดค่าตอบแทนแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2555 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 1 ครั้ง)
1. นายชาลี โสภณพนิช	1
2. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	1
3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	1

3.7 คณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหามีหน้าที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการคัดเลือกกรรมการ อนุกรรมการ กรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการสรรหาผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งดังกล่าว

ในปี 2555 กรรมการสรรหาแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2555 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 2 ครั้ง)
1. นายชาลี โสภณพนิช	2
2. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	2
3. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	2
4. นายตรีวิทย์ บุญนาค	2

3.8 คณะอนุกรรมการอื่น ๆ

- ไม่มี -

รายละเอียดเกี่ยวกับรายชื่อ หน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และคณะอนุกรรมการชุดต่าง ๆ ระบุไว้ในหัวข้อ “การจัดการ”

3.9 จริยธรรมทางธุรกิจ

บริษัทมีแนวทางเกี่ยวกับจริยธรรมธุรกิจหรือจรรยาบรรณของบริษัทที่ระบุอยู่ในคู่มือบริษัทและนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ซึ่งแนวทางดังกล่าวได้รวมถึงแนวทางการเก็บรักษาและป้องกันการใช้อข้อมูลภายในของบริษัทเพื่อประโยชน์ส่วนตนด้วย

3.10 ความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้อง

บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทที่ถูกต้อง ครบถ้วน และในเวลาที่เหมาะสม เนื่องจากบริษัทตระหนักดีถึงสถานะการเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้สนใจสามารถติดต่อบุคคลดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นผู้ดูแลงานนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทเพื่อสอบถามข้อมูลของบริษัท

ชื่อ	ตำแหน่ง	อีเมล	ที่อยู่
นางสาวลลิตพันธ์ พิริยะพันธุ์	นักลงทุนสัมพันธ์	lalitphant@ticon.co.th	ห้อง 1308 ชั้น13/1 อาคารสารชิต์ 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

ในปี 2555 บริษัทได้จัดให้มีการนำเสนอข้อมูลแก่นักลงทุนต่างประเทศ นักลงทุนสถาบัน นักลงทุนรายย่อย และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ดังนี้

กิจกรรมการนำเสนอข้อมูล	จำนวนครั้ง
บริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน	4
นักลงทุนพบผู้บริหารของบริษัท	49
ให้ข้อมูลแก่นักลงทุนในประเทศ	4
ให้ข้อมูลแก่นักลงทุนต่างประเทศ	5

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

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

5. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยในปีที่ผ่านมาได้มีการจัดกิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่อง ดังนี้

5.1 การบริจาคคอมพิวเตอร์และเครื่องใช้สำนักงานให้แก่วัดสวนแก้ว จังหวัดนนทบุรี

บริษัทได้บริจาคอุปกรณ์คอมพิวเตอร์และเครื่องใช้สำนักงาน จำนวน 21 รายการ เช่น คอมพิวเตอร์ คีย์บอร์ด เครื่องทำลายเอกสาร เป็นต้น ให้แก่วัดสวนแก้ว จังหวัดนนทบุรี

5.2 การบริจาคเงินให้แก่สถานสงเคราะห์เด็กอ่อนรังสิต จังหวัดปทุมธานี ในโครงการไทคอนมอบรัก ครั้งที่ 1

ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ร่วมกันบริจาคเงิน เพื่อสนับสนุนกิจการของสถานสงเคราะห์เด็กอ่อนรังสิต พร้อมทั้งจัดเลี้ยงอาหาร ณ สถานสงเคราะห์เด็กอ่อนรังสิต จังหวัดปทุมธานี

5.3 การบริจาคเงิน และอุปกรณ์เวชภัณฑ์ให้แก่ศูนย์พัฒนาการจัดสวัสดิการสังคมผู้สูงอายุ จังหวัดปทุมธานี ในโครงการไทคอนมอบรัก ครั้งที่ 1

ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ร่วมกันจัดเลี้ยงอาหาร และกิจกรรมสันทนาการให้แก่ผู้สูงอายุ พร้อมทั้งบริจาคเงิน และอุปกรณ์เวชภัณฑ์ ณ ศูนย์พัฒนาการจัดสวัสดิการสังคมผู้สูงอายุ จังหวัดปทุมธานี

5.4 การร่วมอนุรักษ์ปลูกป่าชายเลน จังหวัดชลบุรี

บริษัทได้จัดกิจกรรมอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ โดยคณะผู้บริหาร และพนักงานกว่า 100 คน ร่วมกันปลูกป่าชายเลนกว่า 2,000 ต้น ณ ส่วนบริหารจัดการทรัพยากรป่าชายเลน 1 ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี

6. พนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีพนักงานรวมทั้งสิ้น 201 คน ดังนี้

แผนก	จำนวนพนักงาน (คน)
กรรมการผู้อำนวยการ	1
กรรมการผู้จัดการ	1
ผู้จัดการทั่วไป	1
ฝ่ายบัญชีและสารสนเทศ	26
ฝ่ายการเงิน	10
ฝ่ายกฎหมาย	2
ฝ่ายการตลาด	20
ฝ่ายธุรการ	27
ฝ่ายจัดซื้อ	8
ฝ่ายพัฒนาโครงการ	97
ฝ่ายตรวจสอบภายใน	2
ฝ่ายการลงทุน	6
รวม	201

ค่าตอบแทนรวมของพนักงาน

ค่าตอบแทนรวมที่เป็นตัวเงินของพนักงานในปี 2555 เท่ากับ 121.46 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในรูปของเงินเดือน โบนัส สวัสดิการอื่น ๆ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทจ่ายสมทบให้แก่พนักงาน และการจัดอบรมสัมมนา

นโยบายการพัฒนาบุคลากร

บริษัทจัดให้มีการอบรมและสัมมนาแก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งรวมถึงการชี้แจงให้พนักงานใหม่เข้าใจถึงขั้นตอนการปฏิบัติงานในส่วนงานที่รับผิดชอบ นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและทักษะในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน บริษัทเปิดโอกาสให้แก่พนักงานในการเข้ารับการอบรมจากสถาบันต่าง ๆ เป็นการเพิ่มเติมอีกด้วย

ในปี 2555 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาบุคลากรทั้งสิ้น 1.18 ล้านบาท

ข้อพิพาทด้านแรงงานในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

- ไม่มี -

การควบคุมภายใน

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเหมาะสมพอเพียงทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงาน เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2556 ได้มีการพิจารณาทบทวนการประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ใน 5 เรื่อง คือ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุมมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน และครอบคลุมในประเด็นที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- การกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ชัดเจนและวัดผลได้ในรูปของกำไรต่อหุ้นประจำปีนั้น ๆ รวมทั้งได้มีการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมากับเป้าหมายที่กำหนด โดยหากไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทจะทำการวิเคราะห์หาสาเหตุเพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงการบริหารงานในปีต่อไป
- การกำหนดอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในการทำรายการต่าง ๆ อย่างชัดเจน โดยผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องใดจะไม่สามารถให้การอนุมัติในเรื่องนั้น ๆ ได้ นอกจากนั้น ยังมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างเด็ดขาดระหว่างการอนุมัติ การบันทึกรายการทางบัญชี และการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน
- การกำหนดความรับผิดชอบของผู้บริหารในการควบคุมดูแลทรัพย์สินของบริษัท และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้การถ่วงดุลและการตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม
- การจัดทำรายงานทางการเงินอย่างเป็นระบบ ซึ่งรวมถึงขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำรายงานทางการเงิน การตรวจสอบ/สอบทานของผู้สอบบัญชี การพิจารณา ทบทวน รายงานทางการเงินของคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท และการพิจารณา ทบทวนของคณะกรรมการบริษัทก่อนการเผยแพร่รายงานทางการเงินต่อสาธารณชน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการตรวจสอบความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ตลอดจนการดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนและโปร่งใส
- การกำหนดประเภทความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท มีการประเมินโอกาสของการเกิดความเสี่ยง และมีการกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งกำหนดผู้มีส่วนที่รับผิดชอบในการดูแลให้มีการปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าวเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น
- การมีฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นหน่วยงานอิสระซึ่งรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่ให้คำปรึกษาและตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัท รวมทั้งระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ ซึ่งเป็นการให้คำปรึกษาและตรวจสอบทั้งในส่วนของการปฏิบัติงานของพนักงานที่สำนักงานใหญ่ และการปฏิบัติงานที่สำนักงานควบคุมการก่อสร้าง ตลอดจนการให้บริการลูกค้าตามพื้นที่ตั้งโรงงานของบริษัท โดยผู้ตรวจสอบภายในได้ทำการวิเคราะห์ผลจากการตรวจสอบ เพื่อนำไปสู่การเสนอมาตรการการควบคุม ดูแล ลดข้อผิดพลาด และแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่พบจากการตรวจสอบ และนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมของมาตรการต่าง ๆ ที่ผู้ตรวจสอบภายในนำเสนอ รวมทั้งให้ความเห็น/แนวทางต่อผู้ตรวจสอบภายในในเรื่องดังกล่าว อันเป็นการสร้างแนวทางการตรวจสอบเชิงป้องกันต่อไป
- ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทที่สำคัญ ดังนี้

1. บริษัทควรตรวจสอบสภาพและมูลค่าของงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างมานานกว่า 1 ปี อย่างสม่ำเสมอ และทบทวนการบันทึกบัญชีกรณีที่ไม่เห็นเหตุอันควรให้บันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นงานระหว่างก่อสร้าง

การดำเนินการของบริษัท : บริษัทยืนยันว่าโดยปกติบริษัทใช้ระยะเวลาก่อสร้างอาคารโรงงาน/คลังสินค้าแต่ละหลังน้อยกว่า 1 ปี อย่างไรก็ตาม สำหรับโรงงาน/คลังสินค้าบางหลังมียอดคงค้างของงานระหว่างก่อสร้างนานเกินกว่า 1 ปีได้ ซึ่งเกิดจากสาเหตุดังต่อไปนี้

1.1 มีความผิดพลาดเกิดขึ้นในขั้นตอนการโอนต้นทุนออกจากงานระหว่างก่อสร้าง โดยมีต้นทุนบางส่วนคงค้างเป็นงานระหว่างก่อสร้างในขณะที่ดินทุนส่วนใหญ่ได้ถูกโอนออกไปเรียบร้อยแล้ว

1.2 แม้ว่างานก่อสร้างอาคารได้เสร็จสิ้นแล้วแต่บริษัทยังมีการปันส่วนค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดของโครงการเป็นต้นทุนการก่อสร้างของโรงงาน/คลังสินค้าแต่ละหลังอย่างต่อเนื่องจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จทั้งโครงการ

1.3 วันที่เริ่มก่อสร้างจริงของโรงงาน/คลังสินค้าบางหลังเกิดขึ้นหลังจากวันที่บริษัทเริ่มบันทึกสถานะโครงการทั้งโครงการเป็นงานระหว่างก่อสร้างในระบบบันทึกข้อมูล และบริษัทได้ปันส่วนค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดสำหรับการเริ่มก่อสร้างโครงการเข้าเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างของอาคารแต่ละหลังในโครงการนั้นโดยไม่คำนึงถึงสถานะของงานก่อสร้างจริง

ทั้งนี้ เหตุการณ์ในข้อ 1.2 และ 1.3 จะยังคงเกิดขึ้นได้ในอนาคต เนื่องจาก โดยปกติบริษัทมิได้ก่อสร้างอาคารทุกหลังพร้อมกันในแต่ละโครงการ สำหรับข้อ 1.1 บริษัทได้มอบหมายให้ผู้จัดการตรวจสอบและทบทวนความถูกต้องของการโอนต้นทุนของงานระหว่างก่อสร้าง

2. บริษัทควรจัดทำงบประมาณสำหรับโครงการก่อสร้างและงานรับเหมาก่อสร้างของบริษัท รวมทั้งทำการทบทวนความเหมาะสมของตัวเลขหลังจากเริ่มงานก่อสร้างแล้วโดยการเปรียบเทียบกับต้นทุนจริงที่เกิดขึ้นเป็นระยะ และให้มีการรับรองโดยผู้เชี่ยวชาญ

การดำเนินการของบริษัท : บริษัทได้จัดทำงบประมาณสำหรับงานก่อสร้างโรงงาน และงานรับเหมาก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าเรียบร้อยแล้ว และเตรียมที่จะมอบหมายให้ผู้เชี่ยวชาญมาตรวจสอบและเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับงบประมาณที่วางไว้

อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่ได้จัดทำงบประมาณสำหรับการก่อสร้างคลังสินค้า เนื่องจากโดยปกติบริษัทมีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างซึ่งบริษัทคัดเลือกจากกระบวนการเสนอราคาและจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใส

3. บริษัทควรมีการทำทะเบียนสินทรัพย์ถาวรให้ครบถ้วนและตรวจนับอย่างน้อยปีละ 1 ครั้งให้ถูกต้องตรงกัน

การดำเนินการของบริษัท : บริษัทได้มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างของพนักงานในส่วนงานที่ดูแลสินทรัพย์ถาวร และทีมงานดังกล่าวจะทำหน้าที่ควบคุมและทำทะเบียนสินทรัพย์ถาวรให้ครบถ้วน

ทั้งนี้การควบคุมภายในถือว่าเป็นกระบวนการที่สำคัญของการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทำให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพ และเกิดความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าการดำเนินงานของบริษัท สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ สร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาว การรายงานข้อมูลทางการเงินและการดำเนินงานครบถ้วนน่าเชื่อถือ การปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับต่าง ๆ และป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

รายการระหว่างกัน

1. รายละเอียดของรายการระหว่างกัน

1.1 การซื้อที่ดินจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง

1.1.1 บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)

ตลอดหลายปีที่ผ่านมา บริษัทมีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอาคารโรงงาน/คลังสินค้า จากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือว่าเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และมีการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท คือ นายจิระพงษ์ วินิชบุตร และนายชาย วินิชบุตร

ในปี 2555 บริษัทซื้อที่ดินจากบริษัทสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) จำนวน 5 แปลง มูลค่ารวม 662.93 ล้านบาท

1.1.2 บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด

บริษัทมีการซื้อที่ดินจากบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด ซึ่งมีการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท คือ นายชาติ โสภณพนิช

ในปี 2555 บริษัทซื้อที่ดินจากบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด จำนวน 1 แปลง มูลค่ารวม 361.69 ล้านบาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาจากราคาตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียง คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาด บนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

1.2 การเช่าพื้นที่สำนักงานจากบุคคลเกี่ยวข้อง

บริษัทมีการเช่าพื้นที่สำนักงานจากกองทุนรวมสารคดีทาวเวอร์ ซึ่งกองทุนดังกล่าวมีผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท ดังนี้

1. กลุ่มซีดีเรียลตี้ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวมสารคดีทาวเวอร์ ถือหุ้นในบริษัททั้งทางตรง และทางอ้อม ร้อยละ 6.5 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

2. นายชาติ โสภณพนิช เป็นผู้ถือหุ้นและเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท และบริษัทในกลุ่มซีดีเรียลตี้

ในปี 2555 บริษัทมีการชำระค่าเช่าพื้นที่สำนักงานให้แก่กองทุนดังกล่าวรวม 13.42 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทไม่มียอดคงค้างของรายการดังกล่าวข้างต้น

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเกิดขึ้นตามราคาตลาด โดยมีการให้บริการและมีเงื่อนไขเช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่นทั่วไป

1.3 การทำธุรกรรมทางการเงินกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมีการทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยธนาคารดังกล่าวมีกลุ่มโสภณพนิชเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และกลุ่มโสภณพนิชมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้น และกรรมการของบริษัท คือ นายชวลี โสภณพนิช

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมียอดคงค้างของการใช้บริการทางการเงินกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ดังนี้

รายการ	อัตราดอกเบี้ย/ค่าธรรมเนียม (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
หนังสือค้ำประกัน	ตามประกาศของธนาคาร	197.22
เงินฝากประจำ	ตามประกาศของธนาคาร	1.49
เงินลงทุนชั่วคราว	ตามอัตราตลาด	730.00

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของรายการดังกล่าวข้างต้น และมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวข้างต้นเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาด นอกจากนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสมและปฏิบัติกันโดยทั่วไป

1.4 การใช้บริการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านบริษัทที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2555 บริษัทมีการซื้อขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ผ่านบริษัทที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท คือ นายชวลี โสภณพนิช

บริษัทมีการชำระค่าธรรมเนียมการซื้อขายหลักทรัพย์ให้แก่บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด (มหาชน) ในปี 2555 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 0.50 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทไม่มียอดคงค้างของรายการดังกล่าว

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้มีการพิจารณาค่าธรรมเนียมการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว และมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็น และเกิดขึ้นตามราคาตลาด 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 ได้มีมติอนุมัติหลักการให้ฝ่ายจัดการของบริษัทมีอำนาจในการทำรายการระหว่างกันซึ่งเป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ทั้งรายการที่อยู่ระหว่างดำเนินการในขณะนั้น และรายการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยฝ่ายจัดการจะมีการรายงานสรุปการทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทภายหลังการทำรายการ
- คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทจะดูแลให้รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด หรือราคายุติธรรม โดยคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทจะเป็นผู้อนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในกรณีที่ยังการดังกล่าวไม่เป็นเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้ถือหุ้นซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น
- เปิดเผยรายละเอียดของรายการระหว่างกันตามประกาศและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ดังที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท
- เปิดเผยรายละเอียดของรายการระหว่างกันตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชี

4. นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

รายการระหว่างกันจะยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคตตราบเท่าที่ยังการนั้นยังคงเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ความเห็นของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี

ปี 2553 ถึงปัจจุบัน

นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3516

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2553 ถึง ปี 2555 ได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

2. งบการเงิน

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม					
	2553		2554		2555	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	183,233,971	1.47	136,828,636	0.89	361,543,112	1.83
เงินลงทุนชั่วคราว	847,370,315	6.79	950,000,000	6.21	731,117,724	3.70
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	41,592,453	0.33	106,896,151	0.70	119,238,832	0.60
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	45,970,307	0.37	62,046,957	0.41	126,077,056	0.64
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,118,167,046	8.96	1,255,771,744	8.21	1,337,976,724	6.78
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	10,858,640	0.09	40,437,880	0.26	2,017,560	0.01
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	16,679,242	0.13	18,151,847	0.12	53,838,183	0.27
เงินลงทุนในบริษัทรวม	1,820,709,679	14.58	1,897,879,326	12.41	2,755,075,515	13.96
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	256,500	-	256,500	-	256,500	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	4,742,156,103	37.98	4,674,387,371	30.57	7,805,277,037	39.54
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	3,921,053,800	31.41	6,315,462,916	41.31	5,883,050,643	29.80
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	564,851,129	4.52	597,022,660	3.90	866,015,568	4.39
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	12,914,544	0.10	10,747,818	0.07	5,631,454	0.03
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	258,457,986	2.07	202,126,176	1.32	270,823,389	1.37
เงินมัดจำค่าที่ดิน	5,081,480	0.04	261,133,740	1.71	743,498,972	3.77
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13,443,592	0.11	15,352,659	0.10	16,387,716	0.08
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	11,366,462,695	91.04	14,032,958,893	91.79	18,401,872,537	93.22
รวมสินทรัพย์	12,484,629,741	100.00	15,288,730,637	100.00	19,739,849,261	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้ภาษีได้สัญญาทรัสต์รีสทิส	1,715,647	0.01	1,606,095,688	10.51	745,084,297	3.77
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	196,065,335	1.57	329,333,405	2.15	666,062,956	3.37
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	157,144,000	1.26	239,144,000	1.56	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,000,000,000	8.01	850,000,000	5.56	2,350,000,000	11.90
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,153,854	0.03	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	229,063,331	1.83	24,904,704	0.16	141,692,270	0.72
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	14,374,611	0.12	18,600,000	0.12	43,060,764	0.22
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,601,516,778	12.83	3,068,077,797	20.07	3,945,900,287	19.99
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	864,334,000	6.92	761,390,000	4.98	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	-	-	-	354,660,000	1.80
หุ้นกู้	4,150,000,000	33.24	5,300,000,000	34.67	7,150,000,000	36.22
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	-	18,933,529	0.12	21,572,729	0.11
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	7,130,308	0.06	7,436,150	0.05	3,853,274	0.02
เงินมัดจำจากลูกค้า	264,657,266	2.12	392,699,557	2.57	367,134,981	1.86
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,286,121,574	42.34	6,480,459,236	42.39	7,897,220,984	40.01
รวมหนี้สิน	6,887,638,352	55.17	9,548,537,033	62.45	11,843,121,271	60.00

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม					
	2553		2554		2555	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
- ทุนสามัญ 1,263,740,168 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
(2554: ทุนสามัญ 1,117,252,920 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
(2553: ทุนสามัญ 1,037,252,920 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	1,037,252,920	8.31	1,117,252,920	7.31	1,263,740,168	6.40
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
- ทุนสามัญ 877,469,834 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
(2554: ทุนสามัญ 781,005,203 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
(2553: ทุนสามัญ 686,345,728 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	686,345,728	5.50	781,005,203	5.11	877,469,834	4.45
เงินรับล่วงหน้าหุ้น	105,587,553	0.85	-	-	56,841,422	0.29
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,857,905,222	22.89	3,510,089,029	22.96	4,378,270,708	22.18
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	103,725,292	0.83	111,725,292	0.73	126,374,017	0.64
- ยังไม่ได้จัดสรร	1,863,884,264	14.93	1,356,459,618	8.87	2,482,182,021	12.57
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(20,456,768)	(0.16)	(19,085,574)	(0.12)	(24,410,060)	(0.12)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,596,991,291	44.83	5,740,193,568	37.55	7,896,727,942	40.00
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	98	-	36	-	48	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,596,991,389	44.83	5,740,193,604	37.55	7,896,727,990	40.00
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,484,629,741	100.00	15,288,730,637	100.00	19,739,849,261	100.00

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2553		2554		2555	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	850,872,730	29.01	880,228,726	41.30	1,053,011,998	18.02
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	20,628,524	0.70	21,574,136	1.01	117,206,493	2.01
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลหรือกิจการอื่น	157,176,750	5.36	132,971,250	6.24	31,550,000	0.54
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	1,737,747,003	59.24	943,500,000	44.27	4,332,900,000	74.14
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	16,523,867	0.56	20,589,950	0.97	23,015,817	0.39
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	107,490,798	3.66	113,444,855	5.32	105,073,728	1.80
ดอกเบี้ยรับ	4,571,187	0.16	12,083,001	0.57	13,326,110	0.23
ค่าสินไหมทดแทนรับจากการประกันภัย	-	-	-	-	82,705,443	1.42
รายได้อื่น	38,440,442	1.31	7,001,029	0.33	85,189,768	1.46
รวมรายได้	2,933,451,301	100.00	2,131,392,947	100.00	5,843,979,357	100.00
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	194,494,616	6.63	248,122,183	11.64	392,292,470	6.71
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง	15,904,898	0.54	18,978,648	0.89	97,949,065	1.68
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลหรือกิจการอื่น	95,665,141	3.26	63,600,689	2.98	20,207,817	0.35
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	959,254,316	32.70	636,992,902	29.89	2,670,857,330	45.70
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	16,523,867	0.56	20,589,950	0.97	23,015,817	0.39
ค่าใช้จ่ายในการขาย	13,727,077	0.47	19,039,667	0.89	41,566,456	0.71
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	190,040,605	6.48	214,093,176	10.04	274,177,819	4.69
ค่าเสื่อมราคา	90,912,400	3.10	92,907,242	4.36	116,258,338	1.99
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	-	-	15,420,000	0.72	(15,420,000)	(0.26)
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,922,550	0.17	132,636	0.01	1,439,375	0.02
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	1,581,445,470	53.91	1,329,877,093	62.39	3,622,344,487	61.98
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,352,005,831	46.09	801,515,854	37.61	2,221,634,870	38.02
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	168,587,006	5.75	160,801,083	7.54	169,219,346	2.90
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	38,900,885	1.33	3,519,425	0.17	35,289,017	0.60
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(219,029,009)	(7.47)	(63,198,756)	(2.97)	(458,693,126)	(7.85)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,340,464,713	45.70	902,637,606	42.35	1,967,450,107	33.67
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(261,438,014)	(8.91)	(267,152,212)	(12.53)	(410,830,000)	(7.03)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,079,026,699	36.78	635,485,394	29.82	1,556,620,107	26.64
ภาษีเงินได้	(257,928,090)	(8.79)	(199,092,530)	(9.34)	(260,048,035)	(4.45)
กำไรสุทธิ	821,098,609	27.99	436,392,864	20.47	1,296,572,072	22.19
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท	821,098,579	27.99	436,392,822	20.47	1,296,571,968	22.19
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	30	-	42	-	104	-
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	1.22		0.57		1.62	
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	1.15		0.56		1.59	

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	31 ธันวาคม 2553		31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไรสำหรับปี	821,098,609	100.05	436,392,864	99.69	1,296,572,072	100.41
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(406,768)	(0.05)	1,371,194	0.31	(5,324,486)	(0.00)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(406,768)	(0.05)	1,371,194	0.31	(5,324,486)	(0.00)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	820,691,841	100.00	437,764,058	100.00	1,291,247,586	100.00
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	820,691,811	100.00	437,764,016	100.00	1,291,247,482	100.00
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	30	-	42	-	104	-
	820,691,841	100.00	437,764,058	100.00	1,291,247,586	100.00

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2553	2554	2555
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสุทธิ	821,098,579	436,392,822	1,296,571,968
บวก: กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	30	42	104
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	253,328,179	263,941,653	402,343,490
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	257,928,090	199,092,530	260,048,035
กำไรจากการดำเนินงานก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	1,332,354,878	899,427,047	1,958,963,597
รายการปรับปรุงกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุน (กำไร) จากการขาย/ตัดจำหน่ายอุปกรณ์	(312,476)	(350,406)	211,407
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	265,172,583	303,188,277	389,442,859
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(38,900,885)	(3,519,425)	(35,289,017)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	219,029,009	63,198,756	458,693,126
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	2,532,997	2,639,200
ดอกเบี้ยรับ	(4,514,076)	(12,061,206)	(13,326,110)
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	4,918,623	111,679	(4,089,210)
(กำไร) ขาดทุน จากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(27,984,490)	(2,565,000)	(39,761,897)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	-	15,420,000	(15,420,000)
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ขาย	994,814,478	667,819,464	(2,540,966,518)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(168,587,006)	(160,801,083)	(169,219,346)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	2,575,990,638	1,772,401,100	5,073,811,127
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(35,332,315)	(66,677,571)	(43,749,821)
รับดอกเบี้ย	4,514,076	11,850,795	13,136,123
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(28,092,679)	(12,879,569)	(61,511,998)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4,859,983	(1,909,067)	(1,035,057)
เจ้าหนี้อื่น	6,453,074	5,697,238	72,004,537
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(2,442,461)	4,225,389	24,460,764
เงินมัดจำจากลูกค้า	2,978,224	128,042,291	(25,564,576)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	2,528,928,540	1,840,750,606	5,051,551,099
ดอกเบี้ยจ่าย	(241,131,111)	(277,085,407)	(340,846,713)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(78,629,757)	(341,693,346)	(215,539,144)
รวมเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,209,167,672	1,221,971,853	4,495,165,242

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

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2553	2554	2555
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	482,463	2,578,406	974,752
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(248,631,573)	248,631,573	(1,117,724)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(531,586,716)	(237,284,358)	(1,647,504,186)
เงินรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	445,633,240	31,920,000	357,660,980
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	800,000	(29,579,240)	38,420,320
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา พร้อมให้เช่า/ขาย	(1,739,984,934)	(3,189,290,976)	(5,231,255,112)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน	-	(256,052,260)	(869,812,482)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(6,190,257)	(19,604,738)	(59,589,478)
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(2,385,392)	(2,949,917)	(389,545)
รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม	205,042,013	231,881,463	218,224,151
รวมเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,876,821,156)	(3,219,750,047)	(7,194,388,324)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาตราสารหนี้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(158,284,353)	1,604,380,041	(861,011,391)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	558,600,000	913,393,000
เงินสดรับจากหุ้นกู้	2,300,000,000	2,000,000,000	4,200,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	105,360,000	136,200,000	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(691,304,427)	(157,144,000)	(1,000,534,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(501,448,903)	(558,600,000)	(558,733,000)
ชำระคืนหุ้นกู้	(500,000,000)	(1,000,000,000)	(850,000,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	320,447,484	641,255,729	1,021,487,732
เงินปันผลจ่าย	(537,568,274)	(923,276,431)	(156,196,058)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	337,201,527	2,301,415,339	2,708,406,283
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(406,414)	1,218,778	(4,468,725)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)	669,141,629	304,855,923	4,714,476
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	112,831,084	781,972,713	1,086,828,636
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	781,972,713	1,086,828,636	1,091,543,112
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม			
เงินสดจ่ายระหว่างปี			
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	1,216,562	12,488,845	30,406,867
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายและ			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เข้าเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	994,814,478	666,074,629	2,540,966,518
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระหว่างการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	504,004,161	-	-
รายการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	116,078,407	249,381,288	450,086,550

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงิน

	งบรวม		
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม		
	2553	2554	2555
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
1. อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.70	0.41	0.34
2. อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.67	0.39	0.31
3. อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	1.57	0.52	1.28
4. อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	45.87	16.63	13.32
5. ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	7.85	21.65	27.02
6. อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	N.A.	N.A.	N.A.
7. ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
8. อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	2.34	1.83	1.46
9. ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	154	197	247
10. Cash Cycle (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
11. อัตรากำไรขั้นต้น (%) - รวมรายได้จากการขาย	54.50	51.51	43.08
- ไม่รวมรายได้จากการขาย	77.14	71.81	62.75
12. อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	43.77	34.85	35.11
13. อัตรากำไรอื่น (%)	1.14	0.32	1.43
14. อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	183.84	179.19	236.33
15. อัตรากำไรสุทธิ (%)	27.99	20.47	22.19
16. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	15.51	7.70	19.02
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
17. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	6.96	3.14	7.40
18. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	12.07	7.11	12.90
19. อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.25	0.15	0.33
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
20. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.23	1.66	1.50
21. อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.10	1.53	1.34
22. อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.97	3.62	5.91
23. อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) (เท่า)	0.99	0.51	1.66
24. อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	93.55	71.59	68.24*

หมายเหตุ : อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรจากการดำเนินงาน และอัตราเงินสดต่อการทำกำไร คำนวณบนฐานรายได้หลักของบริษัทซึ่งได้แก่ รายได้ค่าเช่ารับและบริการ รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมเท่านั้น

* คำนวณจากจำนวนหุ้นชำระแล้ว ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

1. ผลการดำเนินงาน

1.1 รายได้

บริษัทมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสม ซึ่งในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและค่าบริการคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 29.0 ร้อยละ 41.3 และร้อยละ 18.0 เมื่อเทียบกับรายได้รวม ตามลำดับ ขณะที่รายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ TFUND/TLOGIS ยังคงมีสัดส่วนที่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวม คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 59.2 ร้อยละ 44.3 และร้อยละ 74.1 ตามลำดับ การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัทในแต่ละปี

ในบางช่วงเวลารายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าที่สามารถใช้สิทธิในการซื้อโรงงาน ตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่า อย่างไรก็ตามบริษัทไม่สามารถคาดการณ์รายได้ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของลูกค้าเป็นหลัก

สำหรับรายได้จากการลงทุนในกองทุน TFUND/TLOGIS ประกอบด้วย ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน รายได้ค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุน

นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง และรายได้ค่าสาธารณูปโภค ซึ่งโดยปกติจะเป็นสัดส่วนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวม

1.1.1 รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมารายได้ค่าเช่าและค่าบริการมีจำนวน 850.9 ล้านบาท 880.2 ล้านบาท และ 1,053.0 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะที่ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการมีจำนวน 194.5 ล้านบาท 248.1 ล้านบาท และ 392.3 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นอย่างมากตามความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น โดยรายได้ดังกล่าวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 ร้อยละ 3.5 และร้อยละ 19.6 ตามลำดับ แม้ว่าในช่วงไตรมาส 1/2555 บริษัทจะสูญเสียรายได้ค่าเช่า และมีการยกเลิกสัญญาเช่าจำนวนหนึ่งจากเหตุการณ์อุทกภัยก็ตาม

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2555 เพิ่มขึ้นอย่างมาก เนื่องจากการขยายการลงทุนในประเทศไทย โดยเฉพาะการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมยานยนต์ที่เกิดจากการดำเนินนโยบายรถยนต์คันแรกของรัฐบาล กระแสความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าได้หลังไหลไปยังพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกของประเทศ ในปี 2555 บริษัทสามารถให้เช่าพื้นที่ได้เพิ่มขึ้นสุทธิ 184,413 ตารางเมตร และโรงงานของบริษัทในพื้นที่ฝั่งตะวันออกมีอัตราการใช้ถึงร้อยละ 100

1.1.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND และ TLOGIS มูลค่า 1,737.7 ล้านบาท 943.5 ล้านบาท และ 4,332.9 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.6 ลดลงร้อยละ 45.7 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 359.2 ตามลำดับ

ในปี 2554 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทได้เลื่อนการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวนหนึ่งให้แก่ TFUND ออกไปจากกำหนดการขายเดิมในไตรมาส 4/2554 เนื่องจากเหตุการณ์อุทกภัย ดังนั้นจึงมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TLOGIS เพียงครั้งเดียวมูลค่า 943.5 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2554

ในปี 2555 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมากจากปี 2554 เนื่องจากการขายโรงงานซึ่งเลื่อนมาจากการขายในไตรมาส 4/2554 มาขายในไตรมาส 1/2555 นอกจากการขายครั้งดังกล่าว บริษัทยังมีการโอนขายอสังหาริมทรัพย์อีก 2 ครั้งให้แก่ TFUND และ TLOGIS ในไตรมาส 4/2555 ซึ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการขยายธุรกิจให้สอดคล้องตามความต้องการเช่าที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก

อย่างไรก็ตาม การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปีจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงินเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท

1.1.3 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น

นอกจาก รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทยังมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าที่เป็นผู้เช่า รวมถึงบุคคล/กิจการอื่นตามโอกาสที่เหมาะสม

ในปี 2553 บริษัทมีรายได้จากการขายโรงงาน จำนวน 2 โรงงาน และขายที่ดินเปล่าให้แก่ลูกค้า รวมมูลค่า 157.2 ล้านบาท ในปี 2554 บริษัทขายโรงงานจำนวน 2 โรงงานให้แก่ลูกค้า มูลค่า 133.0 ล้านบาท และในระหว่างปี 2555 บริษัทขายโรงงานจำนวน 1 โรงงาน และขายที่ดินเปล่า รวมมูลค่า 31.6 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าเป็นรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของลูกค้าในการใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าเป็นสำคัญ นอกจากนี้ กำไรขั้นต้นของการขายโรงงานแต่ละโรงงานมีความแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุ ขนาด ลักษณะของโรงงาน รวมทั้งทำเลที่ตั้งของโรงงานที่ขาย

1.1.4 รายได้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทร่วม (TFUND และ TLOGIS)

1) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND และ TLOGIS

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND และ TLOGIS ขึ้นอยู่กับสัดส่วนการลงทุนของบริษัทและกำไรของ TFUND และ TLOGIS

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 168.6 ล้านบาท 160.8 ล้านบาท และ 169.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 ลดลงร้อยละ 4.6 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 ต่อปี ตามลำดับ เหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554 ได้ส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรงต่อผลการดำเนินงานของกองทุน ทำให้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนยังคงอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา แม้ว่าบริษัทจะมีการลงทุนในทั้งสองกองทุนเพิ่มขึ้นก็ตาม

2) รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทขายให้แก่ TFUND และ TLOGIS

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 107.5 ล้านบาท 113.4 ล้านบาท และ 105.1 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ดังกล่าวในปี 2555 มีจำนวนลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนจากผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัย

3) กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการขายเงินลงทุนบางส่วนใน TFUND และ TLOGIS ทำให้บริษัทมีกำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าว จำนวน 28.0 ล้านบาท 2.0 ล้านบาท และ 36.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบันทึกกำไรดังกล่าวเป็นรายได้อื่น

4) กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS

บริษัทจะสามารถรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND และ TLOGIS เมื่อกองทุนมีการขายสินทรัพย์ที่ซื้อจากบริษัทให้แก่บุคคล/กิจการอื่น หรือเมื่อบริษัทลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนดังกล่าว

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND และ TLOGIS จำนวน 38.9 ล้านบาท 3.5 ล้านบาท และ 35.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดขึ้นจากการที่บริษัทลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนดังกล่าว

1.1.5 รายได้อื่น ๆ

นอกจากรายได้ที่กล่าวข้างต้น บริษัทยังมีรายได้ประเภทอื่นอีก ซึ่งประกอบด้วย

1) รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง

รายได้ดังกล่าวเกิดจากการที่บริษัทได้รับว่าจ้างจากลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทให้ทำการต่อเติม/ดัดแปลงโรงงานที่เช่าอยู่ ซึ่งปกติบริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวม อย่างไรก็ตาม ในปี 2555 รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการที่ผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าว่าจ้างบริษัทให้ทำการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัย

2) รายได้ค่าสาธารณูปโภค

รายได้ค่าสาธารณูปโภคเกิดจากการที่บริษัทเป็นผู้จัดหาสาธารณูปโภคเป็นการชั่วคราวให้แก่ลูกค้าที่เช่าโรงงานในระหว่างที่ลูกค้าอยู่ระหว่างดำเนินการขอสาธารณูปโภคประเภทนั้น ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ โดยปกติบริษัทมีได้แสวงหากำไรจากการให้บริการดังกล่าวจากลูกค้า

3) ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย

ในปี 2555 บริษัทได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย เพื่อชดเชยความเสียหายในทรัพย์สินและชดเชยการสูญเสียรายได้กรณีธุรกิจหยุดชะงักของบริษัทที่เกิดจากเหตุการณ์อุทกภัย รวมจำนวน 82.7 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยส่วนที่เหลือ รวมจำนวน 69.7 ล้านบาท ในเดือนกุมภาพันธ์ 2556

4) รายได้จากการขายทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าที่ยกเลิกสัญญาเช่าในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัย

รายได้ดังกล่าวเกิดจากผู้เช่าได้มอบทรัพย์สินให้บริษัทเพื่อชำระเป็นค่าปรับปรุงอาคารที่มีการยกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งรายได้ดังกล่าวเกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว

1.2 ค่าใช้จ่าย

1.2.1 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวน 294.7 ล้านบาท 326.0 ล้านบาท และ 432.0 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 ร้อยละ 10.6 และร้อยละ 32.5 ต่อปี ตามลำดับ

ทั้งนี้ องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าเสื่อมราคาของโรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า โดยคิดเป็นสัดส่วนรวมกันประมาณร้อยละ 65

ในปี 2555 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 32.5 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงาน การเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาของโรงงาน/คลังสินค้าที่ว่างพร้อมให้เช่าอันเนื่องมาจากผลกระทบของเหตุการณ์อุทกภัย และการเพิ่มขึ้นของค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับอาคารโรงงานและคลังสินค้าว่างดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทยังมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปีก่อนตามการขายธุรกิจของบริษัท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่านายหน้าในการหาลูกค้าเช่าโรงงานและคลังสินค้า

1.2.2 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายทางการเงินมีจำนวน 261.4 ล้านบาท 267.2 ล้านบาท และ 410.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการลดลงร้อยละ 11.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.7 ต่อปี ตามลำดับ

องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยจ่าย คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 97.8 ส่วนที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาเงินทุนของบริษัท

ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.7 ในปี 2555 เนื่องจากบริษัทกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัท

1.2.3 ค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

ในปี 2554 บริษัทมีการบันทึกค่าเพื่อการด้อยค่าของที่ดินจำนวน 2 แปลงในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวมจำนวน 15.4 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในปี 2555 บริษัทได้บันทึกโอนกลับรายการค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทั้งจำนวน เนื่องจากในปี 2555 ที่ดินดังกล่าวมีมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี

1.3 กำไร

1.3.1 กำไรขั้นต้น

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน (จากการให้เช่าและการขายโรงงาน/คลังสินค้า) ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับร้อยละ 54.5 ร้อยละ 51.5 และร้อยละ 43.1 ตามลำดับ

ในปี 2554 อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานลดลงจากปี 2553 เนื่องจากในปี 2554 บริษัทมีการขายคลังสินค้าให้แก่ TLOGIS โดยไม่มีการขายโรงงานให้ TFUND ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและขายคลังสินค้าจะต่ำกว่าการให้เช่าและขายโรงงาน นอกจากนี้ บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าลดลง เนื่องจากการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในช่วงปลายปี 2554 จากผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัย รวมถึงมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่ได้รับผลกระทบบางส่วนเกิดขึ้นด้วย

ในปี 2555 อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานลดลงอย่างมากจากปี 2554 แม้ว่าบริษัทจะมีรายได้จากการให้เช่าและการขายโรงงาน/คลังสินค้าสูงกว่าปีที่ผ่านมาก็ตาม ทั้งนี้ การสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายจากเหตุการณ์อุทกภัยยังคงเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้น นอกจากนี้ การลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นยังเกิดจากการเพิ่มขึ้นของสัดส่วนรายได้จากการเช่าคลังสินค้าในปี 2555

1.3.2 กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิซึ่งคิดตามวิธีส่วนได้เสียและแสดงอยู่ในงบการเงินรวมในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับ 821.1 ล้านบาท 436.4 ล้านบาท และ 1,296.6 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 1.22 บาท 0.57 บาท และ 1.62 บาท ตามลำดับ และอัตรากำไรสุทธิของบริษัทเท่ากับร้อยละ 28.0 ร้อยละ 20.5 และร้อยละ 22.2 ตามลำดับ

ในปี 2554 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2553 จำนวน 384.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 46.9 มีสาเหตุหลักมาจากการเลื่อนการโอนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND และการสูญเสียรายได้ค่าเช่า ตามที่ได้กล่าวข้างต้น

ในปี 2555 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 860.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 197.11 ซึ่งร้อยละ 76 ของกำไรสุทธิมาจากกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และส่วนที่เหลือส่วนใหญ่เป็นกำไรที่เกิดจากรายได้ประจำอื่น ๆ การเพิ่มขึ้นอย่างมากของกำไรสุทธิโดยหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS

ในระหว่างปี รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการ จากการรับเหมาก่อสร้าง ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนใน TFUND/TLOGIS กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS และกำไรจากการขายเงินลงทุนในกองทุน รวมถึงการที่บริษัทมีการโอนกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาทั้งจำนวน เนื่องจากในปี 2555 อสังหาริมทรัพย์ที่เคยบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าเมื่อปี 2554 มีมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับประโยชน์จากการปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 23 ในปี 2555

2. ฐานะทางการเงิน

2.1 สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 19,739.8 ล้านบาท ซึ่งร้อยละ 69.3 ของสินทรัพย์รวมเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และร้อยละ 14.0 เป็นเงินลงทุนใน TFUND และ TLOGIS

สินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณ 4,451.1 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.1 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยเฉพาะในพื้นที่ฝั่งตะวันออกของประเทศ และการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนใน TFUND/TLOGIS ที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนการเพิ่มทุนของ TFUND/TLOGIS ในระหว่างปี

2.1.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา/พร้อมให้เช่า/ให้เช่า ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมจำนวน 8,663.2 ล้านบาท 10,989.9 ล้านบาท และ 13,688.3 ล้านบาท ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิจากส่วนที่ขายให้แก่ TFUND/TLOGIS) ในปี 2555 ประมาณ ร้อยละ 25 สะท้อนให้เห็นถึงการขยายธุรกิจของบริษัทผ่านการลงทุนในที่ดินและการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าเพิ่มเป็นจำนวนมาก เพื่อตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นมาก

2.1.2 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ประมาณร้อยละ 90 ของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน ในปี 2555 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 45 จากปีก่อนหน้า โดยหลักเกิดจากการขยายการพัฒนาโครงการ ตามที่ได้กล่าวข้างต้น

2.1.3 เงินลงทุนชั่วคราว

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราวในตั๋วแลกเงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศ จำนวน 731.1 ล้านบาท ซึ่งการลงทุนดังกล่าวจัดว่ามีความเสี่ยงต่ำ และถือเป็นทางเลือกทางหนึ่งในการบริหารเงินของบริษัทที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่สูงกว่าการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับธนาคาร

2.1.4 ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมียอดลูกหนี้การค้า-สุทธิ จำนวน 26.5 ล้านบาท 98.0 ล้านบาท และ 82.4 ล้านบาท ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นอย่างมากของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ ในปี 2554 โดยหลักเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ ซึ่งเกิดขึ้นจากส่วนต่างของค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญากับค่าเช่าที่เรียกเก็บจริงในส่วนของสัญญาเช่าที่มีค่าเช่าไม่เท่ากันตลอดอายุสัญญา โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนสัญญาเช่าในปี 2554 นอกจากนั้นยังมีการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้า จำนวน 26.4 ล้านบาท ที่เกิดจากการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัย

สำหรับปี 2555 ลูกหนี้การค้า-สุทธิลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 15.6 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ จำนวน 14.8 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนหน้าเนื่องจาก ในปี 2555 มีสัญญาเช่าจำนวนหนึ่งถูกยกเลิกซึ่งเป็นผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัย ลูกหนี้การค้าร้อยละ 76.8 เป็นลูกหนี้ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน ซึ่งลดลงจากปีก่อนจำนวน 5.2 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการเก็บค่ามัดจำการเช่าโรงงานเป็นเงินสดจำนวน 3-6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าทุกรายเพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดนัดของผู้เช่า

2.1.5 เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมียอดเงินฝากประจำ จำนวน 2.0 ล้านบาทที่วางไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิต และทรัสต์รีซีพรีพร้อมวงเงินสำหรับจองอัตราแลกเปลี่ยน และหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐวิสาหกิจและบริษัทเอกชน

2.1.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย/ร่วม

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ก. บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเอส 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 12.9 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ค. Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 61.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.3 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ง. TICON Property, Inc. (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 189.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.97 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

จ. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 27.85 ของทุนชำระแล้วของ TFUND เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 1,872.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.5 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 3,302.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.0 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ฉ. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 26.07 ของทุนชำระแล้วของ TLOGIS เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 883.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.5 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 1,190.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.1 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

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

2.1.7 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมีภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 270.8 ล้านบาท ซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นการรอตัดบัญชีของภาษีเงินได้ที่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นเนื่องจากการที่บริษัทไม่สามารถรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS ตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND/TLOGIS การบันทึกภาษีในงบกำไรขาดทุนจึงมีได้บันทึกภาษีทั้งจำนวนแต่หักด้วยภาษีจำนวนหนึ่งตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND/TLOGIS อย่างไรก็ดี ภาษีที่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ให้ TFUND/TLOGIS ทั้งจำนวนได้ถูกจ่ายชำระเป็นเงินสดแล้ว ดังนั้น จึงเกิดรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับผลต่างระหว่างภาษีที่ชำระแล้วเป็นเงินสดกับภาษีที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ หากบริษัทมีการรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS ยอดภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะถูกปรับลดลง

2.1.8 เงินมัดจำที่ดิน

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมีเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 743.5 ล้านบาท โดยเป็นการมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทได้ลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดิน

2.2 หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 11,843.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,294.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.0 จากสิ้นปี 2554

หนี้สินรวมของบริษัทมีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้เป็นส่วนประกอบหลัก คิดเป็นร้อยละ 83.2 ของหนี้สินรวม การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวม เกิดจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

2.2.1 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมทั้งหมดของบริษัท ณ สิ้นปี 2555 มีจำนวน 10,599.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,843.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.0 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนซื้อที่ดินและการขยายงานก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าเป็นจำนวนมากในระหว่างปี

เงินกู้ยืมของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นร้อยละ 7.0 เงินกู้ยืมระยะยาวร้อยละ 3.4 และหุ้นกู้ร้อยละ 89.6 ของเงินกู้ยืมทั้งหมด

ในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทซึ่งถือว่าเป็นการลงทุนระยะยาวนั้น บริษัทจะใช้เงินจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว หุ้นกู้ และเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ในส่วนของเงินกู้ระยะสั้นนั้น บริษัทจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สำหรับจ่ายชำระค่าที่ดินในช่วงก่อนที่บริษัทจะได้รับอนุมัติวงเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมระยะสั้นเป็นจำนวนมากในช่วงเวลาเป็นการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้มีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอให้สัดส่วนของเงินกู้ระยะสั้นต่อเงินกู้รวมของบริษัทอยู่ในอัตราที่เหมาะสม

ณ สิ้นปี 2555 ยอดคงค้างของหุ้นกู้ มีจำนวน 9,500 ล้านบาท ซึ่งหุ้นกู้ทั้งหมดที่ออกมีอายุระหว่าง 2 ถึง 10 ปี

บริษัทมีการตกลงในเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินบางแห่งและผู้ถือหุ้นกู้ที่สำคัญคือ การดำรงอัตราส่วนหนี้สิน/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกิน 2.5-3.0 เท่า ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยผิดเงื่อนไขของการกู้ยืมที่สำคัญดังกล่าว

2.2.2 เจ้าหนี้การค้า

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 450.1 ล้านบาท ซึ่งเกือบทั้งจำนวนของเจ้าหนี้การค้าเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง

บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 200.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 80.5 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขยายธุรกิจของบริษัทเพื่อตอบสนองความต้องการของเช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น

2.2.3 สรรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมีจำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นการประมาณการภาระของบริษัทในการจ่ายเงินชดเชยให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงาน จำนวน 21.6 ล้านบาท

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

2.2.4 ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมียอดภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 141.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 116.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 468.9 จากปีก่อนหน้า แม้ว่าอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจะลดลงจากร้อยละ 30 เหลือร้อยละ 23 ก็ตาม เนื่องจากบริษัทมีกำไรทั้งจากการให้เช่าและบริการ และการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากจากปีก่อนหน้า

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 7,896.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนจำนวน 2,156.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.6 เนื่องจากมีการเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Rights : TSRs) คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 965 ล้านบาทในเดือนตุลาคม 2555 และจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 57 ล้านบาทในเดือนธันวาคม 2555 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมในปี

2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทมีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจการจัดสร้างโรงงานและคลังสินค้า คือ เงินทุนจากการดำเนินงาน เงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ในช่วง 7-8 ปีที่ผ่านมาซึ่งธุรกิจโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เข้ามามีการขยายตัวอย่างมาก บริษัทได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนในปี 2548 และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทิพาร์คโลจิสติกส์ในปี 2552 เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางระดมทุนของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัทลดการพึ่งพาการจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและการเพิ่มทุนซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่มากกว่า

นอกจากแหล่งเงินทุนดังกล่าว บริษัทยังมีการออกหุ้นกู้อายุ 2-10 ปี ซึ่งถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญอีกแหล่งหนึ่งของบริษัทที่มีต้นทุนต่ำกว่าการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เล็งเห็นว่าการขยายธุรกิจของบริษัทอย่างต่อเนื่องอาจส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในอีกไม่กี่ปีข้างหน้าหากไม่มีการเพิ่มทุน ดังนั้น ในปี 2555 บริษัทจึงได้ตัดสินใจเพิ่มทุนโดยการออก TSRs ตามที่ได้กล่าวข้างต้น และ ณ ปัจจุบัน บริษัทมีใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3 ซึ่งออกเมื่อปี 2552 คงเหลือจำนวน 219,349,803 หน่วย และใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 ซึ่งออกเมื่อปี 2555 คงเหลือจำนวน 25,778,000 หน่วย ซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิที่กล่าวมาทั้งหมดจะหมดอายุในปี 2557 ทั้งนี้ หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเต็มจำนวน บริษัทจะได้รับเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 4,593.23 ล้านบาท

2.5 สภาพคล่อง

ในปี 2555 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 4,495.2 ล้านบาท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 7,194.4 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการจัดหาเงิน 2,708.4 ล้านบาท

จากข้อมูลการได้มาและใช้ไปของกระแสเงินสดตามที่กล่าวข้างต้น จะพบว่าบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจ (การคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ไม่สามารถอธิบายสภาพคล่องของบริษัทได้ เนื่องจากบริษัทไม่มีการ

บันทึกรายการสินค้าคงเหลือในสินทรัพย์หมุนเวียน (เนื่องจากลักษณะสินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่เป็นที่ดินและโรงงานซึ่งจะไม่บันทึกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัท) ในขณะที่รายการเจ้าหนี้การค้าที่ดินและค่าก่อสร้างจะถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียน จึงทำให้อัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนมีค่าต่ำ)

ณ สิ้นปี บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งคำนวณจาก

(เงินกู้ยืม+หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

เท่ากับ 1.34 เท่า น้อยกว่าปีก่อนหน้าที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.53 เท่า ซึ่งแสดงถึงโครงสร้างเงินทุนของกิจการที่มีสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเมื่อเทียบกับฐานเงินทุนของบริษัทลดลงกว่าปีก่อนหน้า

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คำนวณจาก

(กำไรสุทธิ+ดอกเบี้ยจ่าย+ภาษีเงินได้นิติบุคคล+กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วม)

ดอกเบี้ยจ่าย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 5.91 เท่า แสดงได้ถึงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทได้เป็นอย่างดี ซึ่งบริษัทไม่เคยประสบปัญหาในการชำระดอกเบี้ย

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน คำนวณจาก

(เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน+ดอกเบี้ยจ่าย)

(จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้+เงินปันผล+ดอกเบี้ยจ่าย)

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 1.66 เท่า แสดงได้ถึงความสามารถในการชำระภาระผูกพันของบริษัท

3. แนวโน้มในอนาคต

ในขณะที่เศรษฐกิจโลกอยู่ในระหว่างรอการฟื้นตัวนั้น เศรษฐกิจของประเทศไทยมีการเติบโตขึ้นพร้อม ๆ กับศักยภาพในด้านการผลิต เนื่องจากประเทศไทยมีแรงงานที่มีศักยภาพ มีระบบการเงินที่น่าเชื่อถือ มีระบบกฎหมายที่ชัดเจน รวมทั้งมีที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ที่สามารถเชื่อมโยงภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ได้เป็นอย่างดี

การกำหนดแผนระยะยาวของรัฐบาลสำหรับโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ อาทิ โครงข่ายรถไฟความเร็วสูงการก่อสร้างถนน และระบบรถไฟรางคู่ เป็นต้น จะช่วยสนับสนุนให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง และโลจิสติกส์ของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ทั้งยังเป็นการเสริมสร้างความมั่นคงของระบบห่วงโซ่อุปทานของภูมิภาค ซึ่งจะช่วยส่งเสริมการเติบโตทางธุรกิจของบริษัท ในปี 2556 บริษัทมีแผนที่จะลงทุนประมาณ 8,000 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโรงงานและคลังสินค้า โดยที่มาของแหล่งเงินทุนที่สำคัญมาจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ มีโอกาสที่จะมีการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3 เนื่องจากปัจจุบันหุ้นสามัญของบริษัทมีราคาเกินกว่า 20 บาท และสูงกว่าราคาใช้สิทธิ ซึ่งหากมีการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3 ทั้งจำนวน บริษัทจะได้รับเงินทุนประมาณ 4,400 ล้านบาท ภายในเดือนมกราคม 2557

ผมเชื่อว่าปี 2556 จะเป็นอีกปีหนึ่งที่บริษัทจะเติบโตอย่างก้าวกระโดด ด้วยเงินลงทุนตามที่บริษัทตั้งไว้ บริษัทจะได้ใช้ปัจจัยที่สนับสนุนต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นให้เป็นประโยชน์เพื่อให้ธุรกิจของบริษัทมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งในระยะกลางและระยะยาว การเผชิญกับความผันผวนของเศรษฐกิจ การเมือง และภัยธรรมชาติ ที่ผ่านมา ทำให้บริษัทเติบโตได้อย่างแข็งแกร่ง ผมขอถือโอกาสนี้ขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ให้การสนับสนุนบริษัทด้วยดีมาโดยตลอด

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 2556 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทได้มอบหมายให้นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชปัญญา เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนางสาวพรพิมล ศุภวิรัชปัญญากำกับไว้ บริษัทจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

นายจิระพงษ์ วินิชบุตร

กรรมการ

นายวีรพันธ์ พูลเกษ

กรรมการ

ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชปัญญา

ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงิน

เอกสารแนบ 3 : รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2555

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ตามที่ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจากภายนอกจำนวนสามท่าน ซึ่งมีความเป็นอิสระและมีคุณสมบัติเหมาะสมตามข้อกำหนดและแนวทางการปฏิบัติที่ดีสำหรับคณะกรรมการตรวจสอบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สมาชิกของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย นายเดวิด เดสมอนด์ เทร์เรนท์ (ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ) นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ และนายตรีขวัญ บุญนา

คณะกรรมการตรวจสอบได้ดูแลให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึงการควบคุมภายในของบริษัท การบริหารความเสี่ยง ความโปร่งใสในการบริหารของฝ่ายจัดการ รวมทั้งดูแลให้มีการปกป้องผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน โดยมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง นายเดวิด เดสมอนด์ เทร์เรนท์ และนายตรีขวัญ บุญนา เข้าร่วมประชุม 4 ครั้ง และนายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ เข้าร่วมประชุม 2 ครั้ง นอกจากนี้ยังมีผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในเข้าร่วมประชุมด้วยทุกครั้ง ยกเว้นในบางวาระจะมีการประชุมร่วมกันระหว่างคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในเท่านั้น ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. **การสอบทานงบการเงิน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2555 ร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี ในเรื่องความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงิน และความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล โดยได้สอบถาม และรับฟังคำชี้แจงจากผู้บริหารและผู้สอบบัญชี ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินดังกล่าวมีความครบถ้วน เป็นที่น่าเชื่อถือได้ สมเหตุสมผลตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป

2. **สอบทานข้อมูลการดำเนินงานและระบบการควบคุมภายใน** เพื่อประเมินความเพียงพอ เหมาะสม และประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายในซึ่งครอบคลุมระบบงานที่สำคัญของบริษัท ทั้งนี้ ไม่พบจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ และพบว่าบริษัทมีการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เหมาะสม และคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่พอเพียง และระบบการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานอย่างเพียงพอ เหมาะสม และมีประสิทธิผล

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

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

5. **พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น** ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระ และความเหมาะสมของค่าตอบแทน คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีว่าในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติงานด้วยความรู้ความสามารถในวิชาชีพ และให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและความเสี่ยงต่าง ๆ รวมทั้งมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน

โดยในปี 2555 คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นชอบในการเสนอแต่งตั้ง นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3516 (เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทนับเป็นปีที่ 4) และ/หรือ นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่

3182 และ/หรือ นางสาวสุมาลี รีวราชันจิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3970 แห่งบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2555 พร้อมด้วยค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินรวม 770,000 บาท ซึ่งเท่ากับปีก่อนหน้า

6. **สอบทานการตรวจสอบภายใน** โดยได้พิจารณาภารกิจ ขอบเขตการปฏิบัติงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระ อัตรากำลังคน และผลตอบแทนของพนักงานฝ่ายตรวจสอบภายใน และได้อนุมัติแผนการตรวจสอบประจำปี 2555 รวมทั้งติดตามการปฏิบัติงานของบริษัทตามข้อสังเกตและข้อเสนอแนะของฝ่ายตรวจสอบภายใน ซึ่งฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่สอบทานขั้นตอนการปฏิบัติงาน และระบบงานที่สำคัญที่ครอบคลุมทั้งด้านบัญชีและการเงิน การดูแลทรัพย์สิน ให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้คำปรึกษา และข้อเสนอแนะเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยงเพื่อปรับปรุงขั้นตอนการปฏิบัติงานของบริษัทและบริษัทย่อย ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส โดยในปี 2555 ฝ่ายตรวจสอบภายในได้มุ่งเน้นในเรื่องระบบจัดซื้อ และวงจรจ่ายพิเศษ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการตรวจสอบภายในที่พอเพียง เหมาะสม และมีประสิทธิผล รวมทั้งฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน

กล่าวโดยสรุป คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามกฎบัตรที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และมีความเห็นว่าบริษัทมีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปฏิบัติตามข้อกำหนดและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ มีความโปร่งใสในการบริหารของฝ่ายจัดการ มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และมีการจัดทำรายงานทางการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ

ในนามของคณะกรรมการตรวจสอบ

(นายเดวิด เทสมอนด์ แทร์รินทร์, F.C.A.)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

1. ประวัติกรรมการและผู้บริหาร

นายชาติ โสภณพนิช	ประธานกรรมการ
อายุ	• 52 ปี
การศึกษา	• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ The University of Chicago
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• ร้อยละ 2.58 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท	• - ไม่มี -
	• 2553 - ปัจจุบัน กรรมการ Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริหารการลงทุน)
	• 2540 - ปัจจุบัน กรรมการผู้อำนวยการ บจก. นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (อสังหาริมทรัพย์)
	• 2530 - ปัจจุบัน กรรมการผู้อำนวยการ บจก. ซิตีเรียลตี้ (อสังหาริมทรัพย์)

นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	กรรมการ
อายุ	• 62 ปี
การศึกษา	• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ George Washington University
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• Director Accreditation Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• - ไม่มี - (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท	• เป็นญาติกับนายชาย วินิชบุตร ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท
	• 2553 - ปัจจุบัน กรรมการ Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริหารการลงทุน)
	• 2548 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า)
	• 2536 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บมจ. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (อสังหาริมทรัพย์)

นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ
อายุ	• 39 ปี
การศึกษา	• ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ Boston University
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• Director Accreditation Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• - ไม่มี - (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท	• เป็นญาติกับนายจิระพงษ์ วินิชบุตร ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท
	• 2555 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเอส (สร้างโรงงานให้เช่า)
	• 2554 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. บางกอก ออฟฟิศ 3 (อสังหาริมทรัพย์)
	• 2550 - ปัจจุบัน กรรมการ บมจ. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (อสังหาริมทรัพย์)
	• 2547 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บจก. โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ (อสังหาริมทรัพย์)

นายไวยู เสง ควน

กรรมการและกรรมการผู้อำนวยการ

อายุ

- 55 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ The University of Chicago

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 3.50 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 2555 - ปัจจุบัน กรรมการ TICON Property, Inc. (ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)
- 2553 - ปัจจุบัน กรรมการ Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริหารการลงทุน)
- 2548 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า)
- 2544 - 2554 กรรมการผู้จัดการ บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส (สร้างโรงงานให้เช่า)

นายวีรพันธ์ พูลเกษ

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ

อายุ

- 52 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทวิศวกรรมศาสตร์ University of Colorado
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย (สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

- DCP Refresher Course สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Audit Committee Program (ACP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

- ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 11 สถาบันวิทยาการตลาดทุน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.68 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

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 แพร์เรนท์

กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ

อายุ

- 70 ปี

การศึกษา

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.06 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 2538 - ปัจจุบัน กรรมการ Sakura Ventures Pte. Ltd. (อสังหาริมทรัพย์ สำนักงาน และโรงแรม)
- 2551 - 2555 กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาผลตอบแทน บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (อสังหาริมทรัพย์)

นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์

กรรมการและกรรมการตรวจสอบ

อายุ

- 51 ปี

การศึกษา

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- - ไม่มี - (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 2547 - 2555 ประธานกรรมการ บมจ. เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ (อสังหาริมทรัพย์)

นายตรีชัชวาล บุญนา

กรรมการและกรรมการตรวจสอบ

อายุ

- 56 ปี

การศึกษา

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.11 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 2551 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า)
- 2552 - 2555 กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาผลตอบแทน บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (อสังหาริมทรัพย์)

ดร. สมศักดิ์ ไชยพร

ผู้จัดการทั่วไป - ปฏิบัติการ

อายุ

- 61 ปี

การศึกษา

- ปริญญาเอกวิศวกรรมศาสตร์ Ecole Centrale de Lyon

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.03 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

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

นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์

ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ และเลขานุการบริษัท

อายุ

- 47 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.00 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- - ไม่มี -

นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล

ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาด

อายุ

• 53 ปี

การศึกษา

• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.00 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• 2539 - 2547 ผู้จัดการฝ่ายวางแผนและโครงการ บมจ. ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม (อสังหาริมทรัพย์)

นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์

ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาโครงการ

อายุ

• 44 ปี

การศึกษา

• ปริญญาโทวิศวกรรมศาสตร์ Texas A&M University, Kingsville

• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ วิทยาลัยนานาชาติ มหาวิทยาลัยมหิดล

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• - ไม่มี - (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• - ไม่มี -

นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา

ผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรการ

อายุ

• 50 ปี

การศึกษา

• ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 1.65 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท

• - ไม่มี -

นายสิทธิศักดิ์ ธารีรักษ์

ผู้อำนวยการ ฝ่ายกฎหมาย

อายุ

• 49 ปี

การศึกษา

• ปริญญาตรีนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• - ไม่มี - (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• - ไม่มี -

นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชบัญชา

ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงิน

อายุ

• 37 ปี

การศึกษา

• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.00 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• - ไม่มี -

2. การดำรงตำแหน่งผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อบริษัท	บริษัท	บริษัทย่อย				บริษัทร่วม		บริษัทที่เกี่ยวข้อง	
รายชื่อ		บจก.อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส	บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค	Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd.	TICON Property, Inc.	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ไทคอน	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ที่พาร์ค โลจิสติกส์	บมจ. สวณ อุตสาหกรรม โรจนะ	กลุ่มซีดี เรียลตี้
1. นายชาลี โสภณพนิช	X			/					X, //
2. นายเดวิด เคสมอนด์ แทร์เรนท์	/								
3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	/		X	/				/, //	
4. นายชาย วินิชบุตร	/	/						/	
5. นายไฉ เสง ควน	/, //		/	/	/, //				
6. นายวิรพันธ์ พูลเกษ	/, //	/	/	/					
7. นายตรีชฎ 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.	TICON Property, Inc.
1. นายชาติ โสภณพนิช			/	
2. นายไฉ่ เสง ควน		/	/	/, //
3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร		X	/	
4. นายชาย วินิชบุตร	/			
5. นายวีรพันธ์ พูลเกษ	/	/	/	
6. นายตรีชัญ บุนนาค		/		
7. นายโรบิน จี			/	
8. นายปธาน สมบูรณ์สิน		/, //		
9. นางยุพดี ควน	/			

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