

[YOUR SATISFACTION]

TELON

รายงานประจำปี 2555





[YOUR SATISFACTION]

สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ	4
รายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ	6
สรุปข้อมูลทางการเงิน	9
ที่ตั้งโรงงานและคลังสินค้า	10
ความรับผิดชอบต่อสังคม	12
คณะกรรมการและผู้บริหาร	14
ข้อมูลทั่วไป	18
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	21
ปัจจัยความเสี่ยง	36
โครงสร้างการถือหุ้น	40
การจัดการ	41
การกำกับดูแลกิจการ	50
การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน	60
รายการระหว่างกัน	62
คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ	65
รายงานความรับผิดชอบต่อสังคมของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน	76
งบการเงิน	77
แบบยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของคำตอบแทน ที่จ่ายให้แก่ผู้สอบบัญชี	157

สารจากประธานกรรมการ

ปี 2555 เป็นปีที่ธุรกิจของบริษัทกลับเข้าสู่ภาวะปกติได้อย่างมั่นคงภายหลังจากการเกิดเหตุการณ์อุทกภัยครั้งใหญ่ในประเทศไทย ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2554 โดยเหตุการณ์อุทกภัยได้ส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่บริษัทในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และผู้เช่าดังกล่าวจำนวนมากได้ยกเลิกสัญญาเช่าโรงงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเศรษฐกิจภายในประเทศและภูมิภาคเอเชียมีการเติบโตที่ดี ส่งผลให้มีความต้องการโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มขึ้นจำนวนมากในพื้นที่ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัย จึงช่วยสนับสนุนธุรกิจของบริษัทให้เติบโตได้ดีในปีที่ผ่านมา

ธุรกิจโรงงานให้เช่า

เหตุการณ์อุทกภัยครั้งใหญ่ในปี 2554 ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ธุรกิจของผู้เช่าของบริษัทในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดปทุมธานี และเนื่องจากจังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นฐานการผลิตสำคัญของอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ เครื่องจักรอุปกรณ์ส่วนใหญ่ของผู้เช่าได้รับความเสียหายอย่างมากจนไม่สามารถดำเนินงานต่อไปได้ ทำให้ในไตรมาสที่ 1 และ 2 ของปี 2555 บริษัทต้องสูญเสียรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าโรงงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ประสบเหตุอุทกภัย อย่างไรก็ตาม การมีทีมงานก่อสร้างของตนเอง ทำให้บริษัทสามารถเร่งซ่อมแซมโรงงานจนแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2555 และสามารถเริ่มเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าบางส่วนได้ตามปกติ ความเสียหายอย่างรุนแรงต่อธุรกิจของผู้เช่า ตลอดจนความกังวลต่อการเกิดอุทกภัยในอนาคต ได้ส่งผลให้ผู้เช่าจำนวนมากมีการทยอยยกเลิกการเช่าโรงงานรวมทั้งสิ้น 81,375 ตารางเมตร ในขณะที่มีผู้เช่าใหม่เพิ่มขึ้นน้อยมาก ทำให้อัตราการเช่าโรงงานในพื้นที่ดังกล่าวลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 44 ณ สิ้นปี 2555

การเติบโตทางเศรษฐกิจของภูมิภาคเอเชีย และการขยายตัวของการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศมายังประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอุตสาหกรรมยานยนต์ ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของการค้าระหว่างประเทศในภูมิภาคอาเซียน และอุปสงค์รถยนต์ภายในประเทศที่เกิดจากการดำเนินนโยบายรถยนต์คันแรกของรัฐบาล ส่งผลให้ความต้องการเช่าโรงงานในเขตพื้นที่ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

ในปี 2555 บริษัทสามารถให้เช่าโรงงานได้เพิ่มขึ้นรวม 137,675 ตารางเมตร คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากปีก่อนหน้า ที่ให้เช่าโรงงานได้เพิ่มขึ้น 128,615 ตารางเมตร ผู้เช่าโรงงานของบริษัทรายใหม่กว่าร้อยละ 40 เป็นผู้ผลิตในอุตสาหกรรมยานยนต์ และประมาณร้อยละ 30 เป็นผู้ผลิตในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถให้เช่าโรงงานได้เพิ่มขึ้นสุทธิเพียง 12,950 ตารางเมตร เนื่องจากการยกเลิกการเช่าเป็นจำนวนมากในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัย การเช่าใหม่ที่เพิ่มขึ้นมากในพื้นที่ทางด่านตะวันออก ส่งผลให้โรงงานของบริษัทในพื้นที่ดังกล่าวมีผู้เช่าเต็มทุกโรง และทำให้อัตราเช่ารวมทุกพื้นที่เฉลี่ยทั้งปียังคงอยู่ในระดับสูงที่ประมาณร้อยละ 80

การขยายตัวของการลงทุนในพื้นที่ทางด่านตะวันออกได้ส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโรงงานของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ บริษัทได้ปรับค่าเช่าสำหรับโรงงานเช่าใหม่ในพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ



นายชาติ ไสภณพนิช
ประธานกรรมการ

10 - 15 อย่างไรก็ดี บริษัทยังคงค่าเช่าสำหรับโรงงานในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยไว้ระดับเดิม โดยบริษัทได้มีการก่อสร้างโรงงานใหม่เพิ่มขึ้น

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า

ในปีที่ผ่านมาบริษัทให้เช่าคลังสินค้าได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี ผู้เช่าคลังสินค้ารายใหม่ของบริษัทส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมยานยนต์ บริษัทมีการซื้อที่ดินและพัฒนาคลังสินค้าเพิ่มมากขึ้นในหลายทำเลทางด้านตะวันออกเพื่อรองรับกับความต้องการที่มากขึ้น ส่งผลให้บริษัทมีทำเลที่ตั้งของคลังสินค้าเพิ่มขึ้นจาก 14 แห่ง ณ สิ้นปี 2554 เป็น 22 แห่งในปัจจุบัน ซึ่งทำให้บริษัทมีความได้เปรียบคู่แข่งเป็นอย่างมาก

ในปี 2555 คลังสินค้าของบริษัทมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิเพิ่มขึ้นรวม 171,463 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 24 จากปีก่อนหน้าที่มีพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสุทธิเพิ่มขึ้นรวม 137,763 ตารางเมตร การเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่าในปี 2555 มาจากการเช่าของผู้เช่ารายใหม่ที่สำคัญ ได้แก่ การให้เช่าคลังสินค้าที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมโรจสีตลโคกอบบาง พื้นที่รวม 32,000 ตารางเมตร แก่ DENSO และพื้นที่รวม 23,000 ตารางเมตร แก่ SONY การให้เช่าคลังสินค้าที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมโรจสีตลโคกอบบาง พื้นที่รวม 27,000 ตารางเมตร แก่ Mitsubishi Motors และการให้เช่าคลังสินค้าที่ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉะบือ พื้นที่รวม 21,000 ตารางเมตร แก่ Samsung แม้ว่าการเพิ่มขึ้นของการเช่าคลังสินค้าจะเกิดขึ้นในพื้นที่ด้านตะวันออกเกือบทั้งหมด เพื่อตอบสนองความต้องการที่มากขึ้น แต่บริษัทยังสามารถให้เช่าคลังสินค้าที่อยู่ในเขตพื้นที่ที่เคยประสบอุทกภัยได้เป็นปกติ โดยคลังสินค้าในเขตอุตสาหกรรมโรจสีตลโคกอบบางน้อย ถือว่ามีผู้เช่าเต็มพื้นที่ตามการเติบโตของความต้องการเช่าคลังสินค้าสำหรับสินค้าเพื่อการบริโภคภายในประเทศ และปัจจุบันบริษัทได้เริ่มดำเนินการพัฒนาคลังสินค้าอีกแห่งหนึ่งในพื้นที่อำเภอฉะบือ ซึ่งมีขนาดโครงการใหญ่กว่าโครงการแรกกว่า 3 เท่าตัว เพื่อรองรับความต้องการในบริเวณดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง

กิจกรรมการลงทุน

ในปี 2555 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวม 4,333 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนมากที่สุดนับตั้งแต่บริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยในไตรมาสที่ 1 และไตรมาสที่ 4 ของปี 2555 บริษัทได้ขายโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND) เป็นมูลค่ารวม 2,334 ล้านบาท และในไตรมาสที่ 3 บริษัทได้ขายคลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีฟาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) เป็นมูลค่ารวม 1,999 ล้านบาท

ในปี 2555 บริษัทมีการลงทุนซื้อที่ดินและพัฒนาโรงงานและคลังสินค้ารวมทั้งสิ้นประมาณ 6 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเกือบเท่าตัว ซึ่งนอกเหนือจากเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการของบริษัทได้ตัดสินใจให้บริษัททำการเพิ่มทุนโดยการออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (TSRs) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในไตรมาสที่ 3 ของปีที่ผ่านมาและบริษัทได้รับเงินจากการเพิ่มทุนเป็นจำนวน 964.6 ล้านบาท

นอกจากนี้ ในช่วงต้นปี 2555 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ TICON Property Inc. ที่เมืองแซนแฟรนซิสโก รัฐแคลิฟอร์เนีย เพื่อหาโอกาสลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสหรัฐอเมริกา ในขณะที่ Shanghai

TICON Investment Management Co., Ltd. บริษัทย่อยที่จัดตั้งในประเทศจีน ยังคงอยู่ระหว่างการหาโอกาสสำหรับการลงทุน และยังไม่มีการลงทุนใด ๆ จนถึงปัจจุบัน

ผลการดำเนินงาน

ในปี 2012 บริษัทสามารถทำกำไรได้สูงสุดนับตั้งแต่บริษัทดำเนินธุรกิจมา 23 ปี บริษัทมีกำไรสุทธิ 1,296.6 ล้านบาท รายได้รวม 5,844 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 174 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าเช่ายังคงเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า แม้ว่าในไตรมาส 1/2555 บริษัทจะสูญเสียรายได้จากการยกเว้นค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัย บริษัทได้รับชดเชยจากบริษัทประกัน โดยได้รับชดเชยค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายทั้งจำนวน และได้รับชดเชยบางส่วน สำหรับการสูญเสียรายได้กรณีธุรกิจหยุดชะงัก นอกจากนี้ การปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลในปี 2555 จากร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 23 ทำให้บริษัทได้รับประโยชน์มากขึ้น

แนวโน้มในอนาคต

ในขณะที่เศรษฐกิจโลกอยู่ในระหว่างรอการฟื้นตัวนั้น เศรษฐกิจของประเทศไทยมีการเติบโตขึ้นพร้อม ๆ กับศักยภาพในการผลิต เนื่องจากประเทศไทยมีแรงงานที่มีศักยภาพ มีระบบการเงินที่น่าเชื่อถือ มีระบบกฎหมายที่ชัดเจน รวมทั้งมีที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ ซึ่งสามารถเชื่อมโยงภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ได้เป็นอย่างดี

การกำหนดแผนระยะยาวของรัฐบาลสำหรับโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ อาทิ โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง การก่อสร้างถนนและระบบรถไฟรางคู่ เป็นต้น จะช่วยสนับสนุนให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์ของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ทั้งยังเป็นการเสริมสร้างความมั่นคงของระบบห่วงโซ่อุปทานของภูมิภาค ซึ่งจะช่วยส่งเสริมการเติบโตทางธุรกิจของบริษัท ในปี 2556 บริษัทมีแผนที่จะลงทุนประมาณ 8,000 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโรงงานและคลังสินค้า โดยที่มาของแหล่งเงินทุนที่สำคัญมาจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนั้น มีโอกาสที่จะมีการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3 เนื่องจากปัจจุบันหุ้นสามัญของบริษัทมีราคาเกินกว่า 20 บาท และสูงกว่าราคาใช้สิทธิ ซึ่งหากมีการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3 ทั้งจำนวน บริษัทจะได้รับเงินทุนประมาณ 4,400 ล้านบาท ภายในเดือนมกราคม 2557

ผมเชื่อว่าปี 2556 จะเป็นอีกปีหนึ่งที่บริษัทจะเติบโตอย่างก้าวกระโดด ด้วยเงินลงทุนตามที่บริษัทตั้งไว้ บริษัทจะได้ใช้ปัจจัยที่สนับสนุนต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นให้เป็นประโยชน์เพื่อให้ธุรกิจของบริษัทมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งในระยะกลางและระยะยาว การเผชิญกับความผันผวนของเศรษฐกิจ การเมือง และภัยธรรมชาติ ที่ผ่านมา ทำให้บริษัทเติบโตอย่างแข็งแกร่ง ผมขอถือโอกาสนี้ขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ให้การสนับสนุนบริษัทด้วยดีมาโดยตลอด

รายงานการกำกับดูแลกิจการ ของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2555



นายเดวิด เดสมอนด์ แทรร์เรนท์, F.C.A.
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ตามที่ได้รับ
การแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจากภายนอกจำนวนสามท่าน ซึ่งมีความเป็น
อิสระและมีคุณสมบัติเหมาะสมตามข้อกำหนดและแนวทางการปฏิบัติที่ดีสำหรับคณะกรรมการ
ตรวจสอบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สมาชิกของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย นายเดวิด
เดสมอนด์ แทรร์เรนท์ (ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ) นายชัชวาลย์ เจริญนนท์ และนายตรีชัชวาล บุนนาค

คณะกรรมการตรวจสอบได้ดูแลให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งครอบคลุมถึงการควบคุมภายใน
ของบริษัท การบริหารความเสี่ยง ความโปร่งใสในการบริหารของฝ่ายจัดการ รวมทั้งดูแลให้มีการปกป้อง
ผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน โดยมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ
รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง นายเดวิด เดสมอนด์ แทรร์เรนท์ และนายตรีชัชวาล บุนนาค เข้าร่วมประชุม 4 ครั้ง
และนายชัชวาลย์ เจริญนนท์ เข้าร่วมประชุม 2 ครั้ง นอกจากนั้นยังมีผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบ
ภายในเข้าร่วมประชุมด้วยทุกครั้ง ยกเว้นในบางวาระจะมีการประชุมร่วมกันระหว่างคณะกรรมการ
ตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในเท่านั้น ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. การสอบทานงบการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2555 ร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี ในเรื่องความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงิน และความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล โดยได้สอบถาม และรับฟังคำชี้แจงจากผู้บริหารและผู้สอบบัญชี ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินดังกล่าวมีความครบถ้วน เป็นที่น่าเชื่อถือได้ สมเหตุสมผล ตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป

2. สอบทานข้อมูล การดำเนินงานและระบบ การควบคุมภายใน

เพื่อประเมินความเพียงพอ เหมาะสม และประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายในซึ่งครอบคลุมระบบงานที่สำคัญของบริษัท ทั้งนี้ ไม่พบจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ และพบว่าบริษัทมีการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เหมาะสม และคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่พอเพียง และระบบการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานอย่างเพียงพอ เหมาะสม และมีประสิทธิผล

3. สอบทานการปฏิบัติตาม กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญในเรื่องการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดดังกล่าว

4. สอบทานและให้ความเห็นต่อ รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์ ตามข้อ กำหนดของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย และสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชี และคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการกำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญได้เปิดเผยและแสดงรายการในงบการเงิน และหมายเหตุประกอบงบการเงินแล้วอย่างถูกต้อง ครบถ้วน รวมทั้งมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

5.

พิจารณาคัดเลือก เสนอ
แต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทน
ผู้สอบบัญชี เพื่อนำเสนอต่อ
คณะกรรมการบริษัท เพื่อขอ
อนุมัติจากที่ประชุมสามัญ
ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระ และความเหมาะสมของ
คำตอบแทน คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีว่าในรอบปีบัญชี
ที่ผ่านมา ผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติงานด้วยความรู้ ความสามารถในวิชาชีพ และให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับระบบ
การควบคุมภายในและความเสี่ยงต่าง ๆ รวมทั้งมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน

โดยในปี 2555 คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นชอบในการเสนอแต่งตั้ง นางสาวรุ่งนภา
เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3516 (เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทนับเป็นปีที่ 4)
และ/หรือ นายโสภณ เพิ่มศิริวิมลกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182 และ/หรือ นางสาวสุมาลี
ธีรราชบัณฑิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3970 แห่งบริษัท สำนักงาน เอ็นสีก แอนด์ ยิว จำกัด
เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2555 พร้อมด้วยคำตอบแทนเป็นจำนวนเงินรวม 770,000 บาท
ซึ่งเท่ากับปีก่อนหน้า

6.

สอบทานการตรวจสอบ
ภายใน

โดยได้พิจารณาการพิจารณาขอบเขตการปฏิบัติงาน หน้าที่และความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระ อัตราค่า
และผลตอบแทนของพนักงานฝ่ายตรวจสอบภายใน และได้อนุมัติแผนการตรวจสอบประจำปี 2555
รวมทั้งติดตามการปฏิบัติงานของบริษัทตามข้อสังเกตและข้อเสนอแนะของฝ่ายตรวจสอบภายใน ซึ่งฝ่าย
ตรวจสอบภายในทำหน้าที่สอบทานขั้นตอนการปฏิบัติงาน และระบบงานที่สำคัญที่ครอบคลุมทั้งด้าน
บัญชีและการเงิน การดูแลทรัพย์สิน ให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้คำปรึกษาและ
ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยงเพื่อปรับปรุงขั้นตอนการปฏิบัติงาน
ของบริษัทและบริษัทย่อยให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ
ทุกไตรมาส โดยในปี 2555 ฝ่ายตรวจสอบภายในได้มุ่งเน้นในเรื่องระบบจัดซื้อ และจรรยาบรรณ
เป็นพิเศษ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการตรวจสอบภายในที่พอเพียง เหมาะสม
และมีประสิทธิผล รวมทั้งฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน

กล่าวโดยสรุป คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามกฎบัตรที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และมีความเห็นว่า บริษัท
มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปฏิบัติตามข้อกำหนดและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ มีความโปร่งใสใน
การบริหารของฝ่ายจัดการ มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และมีการจัดทำรายงานทางการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยมี
การเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ

ในนามของคณะกรรมการตรวจสอบ

(นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์, F.C.A.)
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

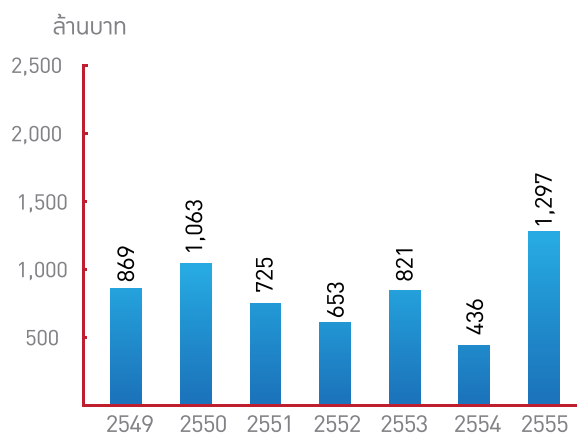
[สรุปข้อมูลทางการเงิน]

หน่วย : ล้านบาท

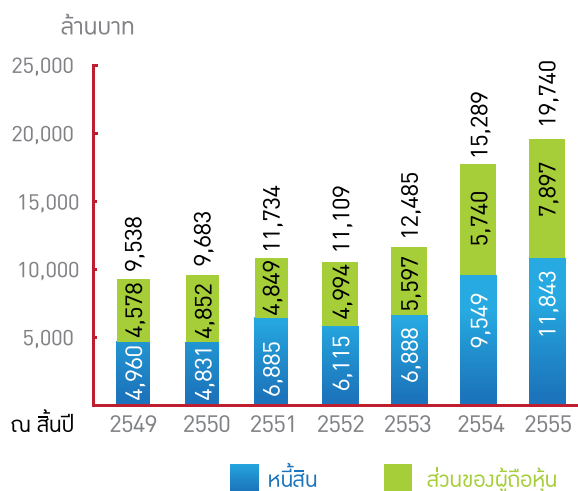
	2555	2554	2553
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS	4,332.90	943.50	1,737.75
ค่าเช่ารับและค่าบริการ	1,053.01	880.23	850.87
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น	31.55	132.97	157.18
รายได้ค่าบริการจัดการจาก TFUND/TLOGIS	105.07	113.44	107.49
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND/TLOGIS	169.22	160.80	168.59
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS	35.29	3.52	38.90
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS	2,670.86	636.99	959.25
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	392.29	248.12	194.49
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น	20.21	63.60	95.67
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	432.00	326.04	294.68
กำไรสุทธิ	1,296.57	436.39	821.10
สินทรัพย์	19,739.85	15,288.73	12,484.63
หนี้สิน	11,843.12	9,548.54	6,887.64
ส่วนของผู้ถือหุ้น	7,896.73	5,740.19	5,596.99
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	19.02	7.70	15.51
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	12.90	7.11	12.07
อัตรารายจ่ายปันผล (ร้อยละ)	68.24*	71.59	93.55

* คำนวณจากจำนวนหุ้นชำระแล้ว ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556

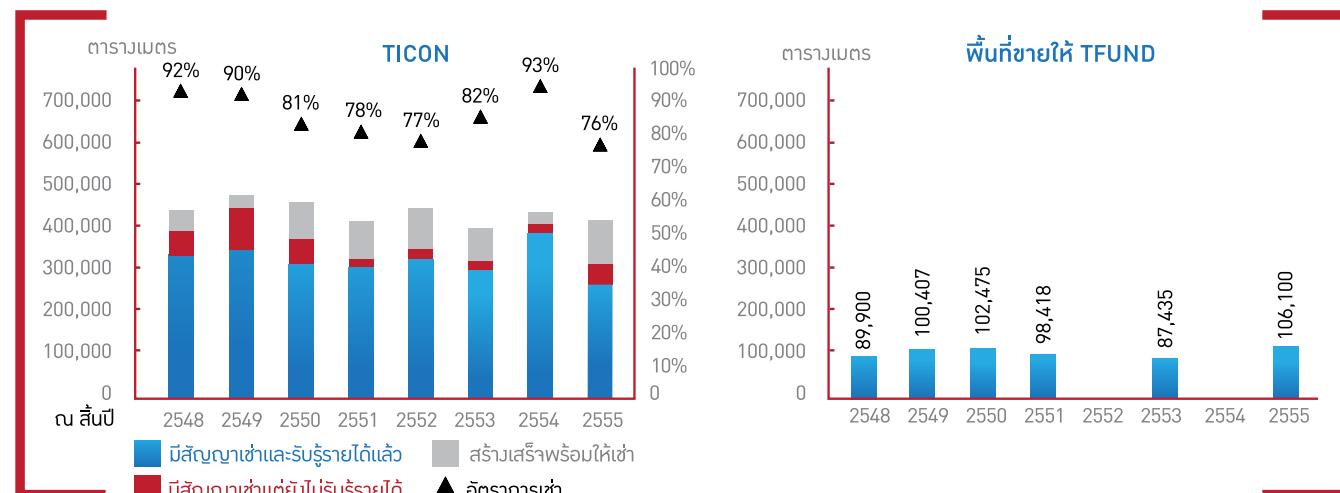
กำไรสุทธิ



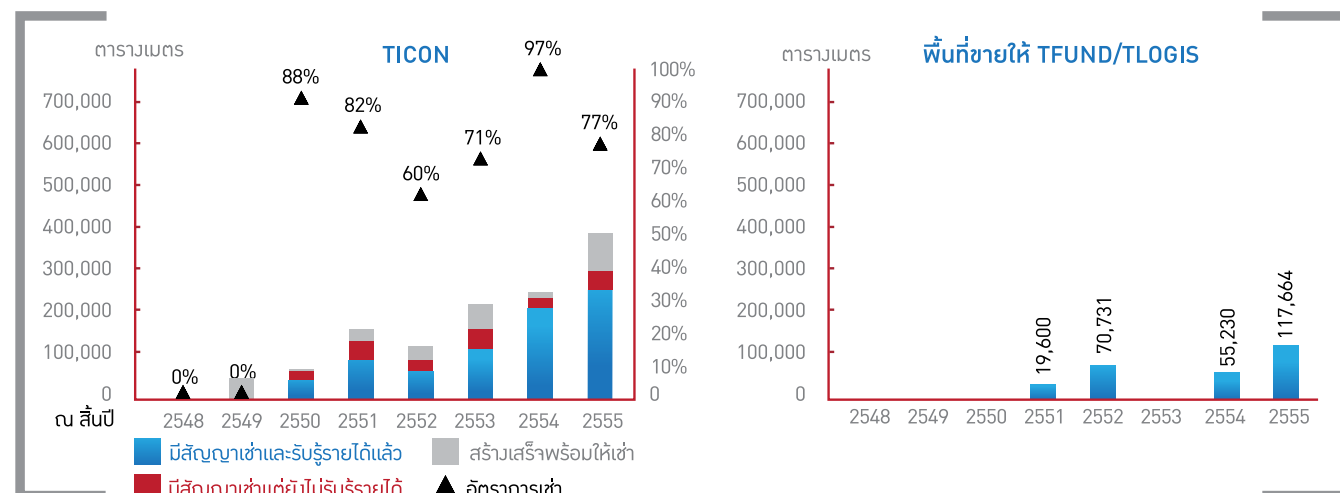
สินทรัพย์



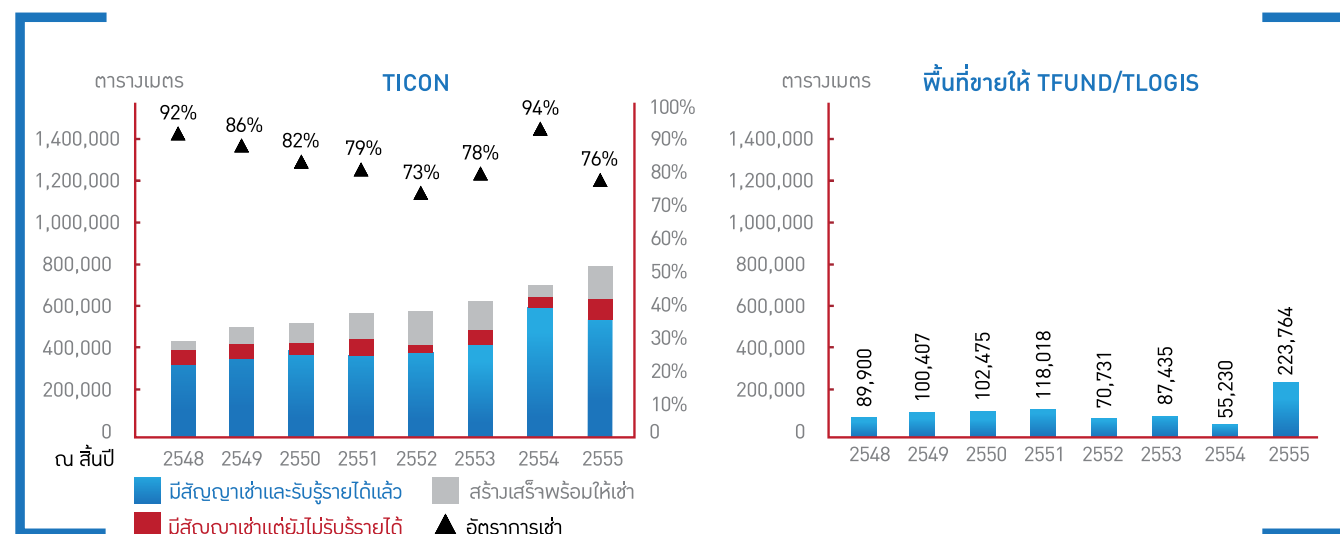
โรงงาน



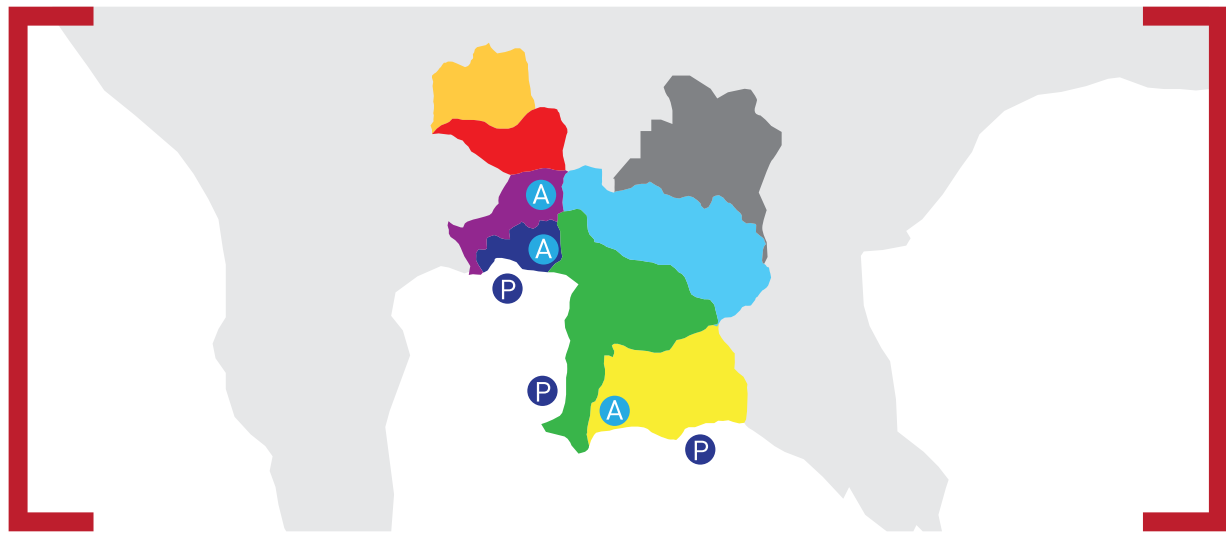
คลังสินค้า



โรงงานและคลังสินค้า



ที่ตั้งโรงงานและคลังสินค้า



● โรงงาน ● คลังสินค้า

P ท่าเรือ A สนามบิน

อยุธยา

- Rojana Industrial Park (Ayudhya)
- Hi-Tech Industrial Estate
- Bangpa-In Industrial Estate
- TPARK ROJANA (AYUDHYA)
- TPARK WANGNOI (3 Locations)

ปราจีนบุรี

- Kabinburi Industrial Zone
- Rojana Industrial Park (Prachinburi)
- TPARK ROJANA (PRACHINBURI)

ปทุมธานี

- Navanakorn Industrial Promotion Zone

ฉะเชิงเทรา

- TPARK BANGNA
- TPARK BANGPAKONG

กรุงเทพฯ

- Ladkrabang Industrial Estate
- TPARK LADKRABANG

ชลบุรี

- Amata Nakorn Industrial Estate
- Hemaraj Chonburi Industrial Estate
- Laemchabang Industrial Estate
- Pinthong Industrial Estate
- TPARK AMATA NAKORN
- TPARK BOWIN
- TPARK SRIRACHA
- TPARK LAEMCHABANG (2 Locations)
- TPARK PHAN THONG
- TPARK EASTERN SEABOARD (5 Locations)

สมุทรปราการ

- Bangpoo Industrial Estate
- Asia Industrial Estate
- TPARK BANGPLEE

ระยอง

- Amata City Industrial Estate
- Rojana Industrial Park (Rayong)
- TPARK EASTERN SEABOARD

[ความรับผิดชอบต่อสังคม]



การบริจาคคอมพิวเตอร์และเครื่องใช้สำนักงาน ให้แก่วัดสวนแก้ว จังหวัดนนทบุรี

บริษัทได้บริจาคคอมพิวเตอร์และเครื่องใช้สำนักงาน จำนวน 21 รายการ เช่น คอมพิวเตอร์ คีย์บอร์ด เครื่องทำสายเอกสาร เป็นต้น ให้แก่วัดสวนแก้ว จังหวัดนนทบุรี



การบริจาคเงินให้แก่สถานสงเคราะห์เด็กอ่อน รังสิต จังหวัดปทุมธานี ในโครงการไทคอนมอบรัก ครั้งที่ 1

ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ร่วมกันบริจาคเงิน เพื่อสนับสนุนกิจการของสถานสงเคราะห์เด็กอ่อนรังสิต พร้อมทั้ง จัดเลี้ยงอาหาร ณ สถานสงเคราะห์เด็กอ่อนรังสิต จังหวัดปทุมธานี





การบริจาคเงิน และอุปกรณ์เวชภัณฑ์ ให้แก่ศูนย์พัฒนาการจัดสวัสดิการสังคม ผู้สูงอายุ จังหวัดปทุมธานี ในโครงการ ไทคอนมอบรัก ครั้งที่ 1

ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ร่วมกันจัดเลี้ยง
อาหาร และกิจกรรมสันทนาการให้แก่ผู้สูงอายุ พร้อมทั้ง
บริจาคเงิน และอุปกรณ์เวชภัณฑ์ ณ ศูนย์พัฒนาการ
จัดสวัสดิการสังคมผู้สูงอายุ จังหวัดปทุมธานี



การร่วมอนุรักษ์ปลูกป่าชายเลน จังหวัดชลบุรี

บริษัทได้จัดกิจกรรมอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ โดยคณะผู้บริหาร
และพนักงานกว่า 100 คน ร่วมกันปลูกป่าชายเลนกว่า 2,000 ต้น
ณ ส่วนบริหารจัดการทรัพยากรป่าชายเลน 1 ตำบลเสียด อำเภอบึง
จังหวัดชลบุรี

คณะกรรมการ และผู้บริหาร

กรรมการ



1.

นายชาติ ไสกลพนิช ประธานกรรมการ

อายุ: 52 ปี
การศึกษา:

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ
The University of Chicago
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการ
บริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบัน
กรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท:

ร้อยละ 2.58 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว
ระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร:

- ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับ
ธุรกิจของบริษัท:

2553 - ปัจจุบัน

กรรมการ Shanghai TICON
Investment Management
Co., Ltd. (บริหารการลงทุน)

2540 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้อำนวยการ
บาง. นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย
(อสังหาริมทรัพย์)

2530 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้อำนวยการ
บาง. ซิตี้เรียลตี้ (อสังหาริมทรัพย์)

2.

นายจิระพงษ์ วินิชบุตร กรรมการ

อายุ: 62 ปี
การศึกษา:

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ
George Washington
University
- Director Accreditation Program
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ
บริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท:

- ไม่มี - (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร:

เป็นญาติกับนายชาย วินิชบุตร

ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับ

ธุรกิจของบริษัท:

2553 - ปัจจุบัน

กรรมการ Shanghai TICON
Investment Management
Co., Ltd. (บริหารการลงทุน)

2548 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ บาง. ไทคอน
โลจิสติกส์ พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า)

2536 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ
บมา. ส่วนอุตสาหกรรมโรนอะ
(อสังหาริมทรัพย์)

3.

นายชาย วินิชบุตร กรรมการ

อายุ: 39 ปี
การศึกษา:

- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ
Boston University
- Director Accreditation Program
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ
บริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท:

- ไม่มี - (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว
ระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร:

เป็นญาติกับนายจิระพงษ์ วินิชบุตร

ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับ

ธุรกิจของบริษัท:

2555 - ปัจจุบัน

กรรมการ บาง. อีโคโนมิคสเทรียล

เซอร์วิส (สร้างโรงงานให้เช่า)

2554 - ปัจจุบัน

กรรมการ บาง. บางกอก ออฟฟิศ 3

(อสังหาริมทรัพย์)

2550 - ปัจจุบัน

กรรมการ บมา. ส่วนอุตสาหกรรม

โรนอะ (อสังหาริมทรัพย์)

2547 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ บาง. โรนอะ

พรีอเพอร์ตี้ (อสังหาริมทรัพย์)

4.

นายไฉ เชว กวน กรรมการและกรรมการผู้อำนวยการ

อายุ: 55 ปี
การศึกษา:

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ
The University of Chicago

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท:

ร้อยละ 3.50 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร:

- ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับ
ธุรกิจของบริษัท:

2555 - ปัจจุบัน

กรรมการ TICON Property, Inc.
(ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)

2553 - ปัจจุบัน

กรรมการ Shanghai TICON
Investment Management
Co., Ltd. (บริหารการลงทุน)

2548 - ปัจจุบัน

กรรมการ บาง. ไทคอน โลจิสติกส์
พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า)

2544 - 2554

กรรมการผู้จัดการ บาง. อีโคโนมิคสเทรียล
เซอร์วิส (สร้างโรงงานให้เช่า)



5.

นายวิรพันธ์ พูลเกษ

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ

อายุ: 52 ปี

การศึกษา:

- ปริญญาโทวิศวกรรมศาสตร์ University of Colorado
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย (สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิ อวูโส) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย
- DCP Refresher Course สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Audit Committee Program (ACP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 11 สถาบันวิทยาการลาดกุน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท:

ร้อยละ 0.68 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร:

- ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับ

ธุรกิจของบริษัท:

2553 - ปัจจุบัน

กรรมการ Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริหารการลงทุน)

2548 - ปัจจุบัน

กรรมการ บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า)

2544 - ปัจจุบัน

กรรมการ บจก. อีโคโนมิคสเทรียล เซอร์วิสเชส (สร้างโรงงานให้เช่า)

6.

นายเดวิด เดสมอนด์ แทรร์เร็นท์กรรมการและประธานกรรมการ
ตรวจสอบ

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)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร:

- ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับ

ธุรกิจของบริษัท:

2538 - ปัจจุบัน

กรรมการ Sakura Ventures Pte. Ltd. (อสังหาริมทรัพย์ สำนักงาน และโรงแรม)

2551 - 2555

กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาคำตอบแทน บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (อสังหาริมทรัพย์)

7.

นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์

กรรมการและกรรมการตรวจสอบ

อายุ: 51 ปี

การศึกษา:

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท:

- ไม่มี - (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร:

- ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับ

ธุรกิจของบริษัท:

2547 - 2555

ประธานกรรมการ บมจ. เพโตรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ (อสังหาริมทรัพย์)

8.

นายตรีชัญญ์ บุณนา

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)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร:

- ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับ

ธุรกิจของบริษัท:

2551 - ปัจจุบัน

กรรมการ บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า)

2552 - 2555

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาคำตอบแทน บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (อสังหาริมทรัพย์)

คณะกรรมการ และผู้บริหาร

ผู้บริหาร

ดร. สมศักดิ์ ไชยพร ผู้จัดการทั่วไป

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 บก. อิโคโนมิคส์เทรียล เซอร์วิสเอส (สร้างโรงงานให้เข้า)

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. ไทยพัฒนาโรงงาน อุตสาหกรรม (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 -

นายสิทธศักดิ์ ธารีรัชต์

ผู้อำนวยการ ฝ่ายกฎหมาย

อายุ	• 49 ปี
การศึกษา	• ปริญญาตรีนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• - ไม่มี - (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• - ไม่มี -
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท	• - ไม่มี -

นางสาวพรพิมล สุภวัชรชัย

ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงิน

อายุ	• 37 ปี
การศึกษา	• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• ร้อยละ 0.00 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556)
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• - ไม่มี -
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท	• - ไม่มี -

ข้อมูลทั่วไป

บริษัท

ชื่อ	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000051 (บมจ. 666)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
เว็บไซต์	www.ticon.co.th
อีเมล	ticon@ticon.co.th
ทุนจดทะเบียน	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 เซอร์วิสเชส จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	49/32 หมู่ที่ 5 นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี 20230
โทรศัพท์	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 ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาคลังสินค้าสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีห้าเวเวอร์ 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 ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	Rm. A512, Building 4, No.3288, Jinhai Road, Pudong New Area, Shanghai, China
ทุนจดทะเบียน	2,000,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556)
ทุนชำระแล้ว	2,000,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2556)

TICON Property, Inc.

ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2975 23RD ST San Francisco, CA 94110
ทุนชำระแล้ว	6,000,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ (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 เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลอรัชดา
เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ (662) 264-0777 โทรสาร (662) 264-0789

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

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

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

การเพิ่มขึ้นของการเช่าคลังสินค้าในปีที่ผ่านมาสูงกว่าการเพิ่มขึ้นในปีก่อนหน้าถึงร้อยละ 35 ความต้องการคลังสินค้าเพิ่มขึ้นตามการลงทุนในประเทศที่เพิ่มมากขึ้น และตามความได้เปรียบของทำเลที่ตั้งของประเทศไทยในการเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าในภูมิภาคอาเซียน นอกจากนี้ยังเป็นผลจากแนวโน้มของความต้องการกระจายทำเลที่ตั้งของคลังสินค้าของผู้ประกอบการอีกด้วย

โรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทได้รับความเสียหายจากอุทกภัยได้รับการซ่อมแซมแล้วเสร็จตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปีที่ผ่านมา บริษัทได้รับชดเชยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทั้งหมดจากบริษัทประกันภัย รวมทั้งค่าชดเชยบางส่วนสำหรับรายได้ที่สูญเสียไปจากธุรกิจหยุดชะงัก (Business interruption)

บริษัทมีการลงทุนจำนวนมากเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าในปีที่ผ่านมา บริษัทจึงได้ทำการเพิ่มทุนโดยการออกไปแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Rights : TSRs) ซึ่งบริษัทได้รับเงินทุนจากการเพิ่มทุนครั้งนี้ประมาณ 965 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทได้ทำการโอนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND และ TLOGIS รวม 3 ครั้ง ในไตรมาสที่ 1 และ 4 โดยมีมูลค่ารวมประมาณ 4,300 ล้านบาท

2. ภาพรวมของธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจเป็นผู้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้เช่า ในนิคมอุตสาหกรรมสวนอุตสาหกรรม 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 โดยหลังจากนั้นจะถือว่าอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในพื้นที่ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด	เขตส่งเสริมการลงทุน
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางนา	ฉะเชิงเทรา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง (2 แห่ง)	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย (3 แห่ง)	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด	ระยอง	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด (5 แห่ง)	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ศรีราชา	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน)	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางปะกง	ฉะเชิงเทรา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี	สมุทรปราการ	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3

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

1. บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด (Eco Industrial Services Company Limited: EISCO) ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 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 ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (TICON Logistics Park Company Limited: TPARK) ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน TPARK จัดตั้งขึ้นในเดือนสิงหาคม 2548 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า โดย TPARK ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอนบางนา เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอนวังน้อย การพัฒนาคลังสินค้าจำนวนหนึ่งในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

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 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้สำหรับการลงทุน

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

นอกจากบริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังมีการลงทุนใน**บริษัทร่วม** ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ไทยคอน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

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

TFUND จัดตั้งขึ้นในเดือนเมษายน 2548 เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับ
กิจการอุตสาหกรรม (Industrial Properties) โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ TICON
หรือ TPARK เป็นเจ้าของ TFUND เป็นกองทุนที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมี
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน

ปัจจุบัน TFUND มีจำนวนเงินทุน 12,140 ล้านบาท TFUND มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2548 และได้ทำ
การเพิ่มทุนอีก 6 ครั้งในปี 2549-2555 เพื่อซื้อโรงงานและคลังสินค้าจาก TICON และ TPARK ซึ่งปัจจุบันมีโรงงาน
จำนวนรวม 237 โรงงาน (พื้นที่รวม 564,910 ตารางเมตร) และคลังสินค้า 8 หลัง (พื้นที่รวม 19,600 ตารางเมตร)
ตามลำดับ ทั้งนี้ TICON และ TPARK มีได้มีข้อมูลผูกพันในการซื้อโรงงานและคลังสินค้าคืนจาก TFUND

TICON และ TPARK ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารโรงงานและคลังสินค้าที่ขายให้แก่ TFUND และ
ได้รับค่าจ้างบริหารจาก TFUND

TFUND มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90
ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม
2555 TFUND มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10.5603 บาทต่อหน่วย

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2555 บริษัทมีการลงทุนใน TFUND คิดเป็นร้อยละ 27.85 ของจำนวนหน่วยลงทุน
ที่ออกทั้งหมด

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

TLOGIS จัดตั้งขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2552 เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ TICON หรือ
TPARK เป็นเจ้าของ TLOGIS เป็นกองทุนที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมี
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน

ปัจจุบัน TLOGIS มีจำนวนเงินทุน 4,576 ล้านบาท มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2552 และทำการเพิ่มทุน
อีก 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 มีได้มีข้อมูลผูกพันในการซื้อ
คลังสินค้าคืนจาก 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 เพื่อนำเงินที่ได้มาใช้จ่ายกิจการของบริษัท 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 เพื่อวัตถุประสงค์ในการให้บริการของบริษัท ดังกล่าว

3. ผลิตภัณฑ์และบริการ

3.1 ผลิตภัณฑ์

ก. โรงงานสำเร็จรูป

บริษัทได้จัดสร้างโรงงานสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้เลือกสร้างโรงงานในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ และก่อสร้างโรงงานที่มีรูปแบบมาตรฐานเหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการในหลากหลายอุตสาหกรรม นอกจากนี้เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าโรงงานของบริษัทเกือบร้อยละ 90 เป็นผู้ประกอบการชาวต่างชาติ บริษัทจึงได้เน้นการให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเริ่มต้นประกอบการผลิตในประเทศไทย

บริษัทเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับการพัฒนาโรงงานโดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนั้น ยังพิจารณาถึงเขตส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือ สนามบิน 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 ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็ก ซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด

นอกจากโรงงานสำเร็จรูปแล้ว บริษัทยังให้บริการสร้างโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งโดยทั่วไปจะมีขนาดใหญ่กว่าโรงงานสำเร็จรูปของบริษัท

สัญญาเช่าระหว่างลูกค้ากับบริษัทเกือบทั้งหมดมีอายุสัญญา 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ บริษัทยังให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการเปลี่ยนไปเช่าโรงงานอื่นของบริษัทในทำเลที่ตั้งหรือขนาดที่แตกต่างไป ตลอดจนให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการซื้อโรงงาน

บริษัทกำหนดให้ลูกค้าชำระเงินมัดจำจำนวน 3 - 6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการตามแต่จะตกลงกัน

ณ สิ้นปี 2553 2554 และ 2555 บริษัทมีโรงงานให้เช่าแก่ลูกค้า โรงงานที่มีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้ 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
โรงงานที่มีสัญญาเช่าแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้	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

อัตราการเข้าโรงงานของบริษัทโดยเฉลี่ย (Occupancy rate) ในปี 2555 ลดลงจากปี 2554 เนื่องจากในปีที่ผ่านมาบริษัทโอนขายโรงงานซึ่งมีผู้เช่าเต็มให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในไตรมาส 1 และ 4 พื้นที่เช่ารวม 106,100 ตารางเมตร ในขณะที่ไม่มีการโอนขายในปีก่อนหน้า นอกจากนั้น ยังมีสาเหตุมาจากการยกเลิกการเช่าโรงงานของผู้เช่าจำนวนหนึ่งในพื้นที่ประสบอุทกภัย อย่างไรก็ตาม การขยายการลงทุนมายังประเทศไทย การขยายตัวในอุตสาหกรรมยานยนต์เพื่อตอบสนองความต้องการที่มากขึ้น และการหลั่งไหลของผู้ประกอบการไปสู่พื้นที่ฝั่งตะวันออก ซึ่งบริษัทมีโรงงานพร้อมให้เช่าตั้งอยู่ในหลายพื้นที่ ทำให้ในปีที่ผ่านมาบริษัทยังคงให้เช่าโรงงานใหม่ได้เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

อัตราการเข้าโรงงานเฉลี่ยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

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

ณ สิ้นปี 2555 ลูกค้าที่เข้าโรงงานของบริษัทเป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนจากประเทศต่าง 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 ขนส่งและคลั่งสินค้า 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 ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้พัฒนาอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า

โลจิสติกส์นับเป็นกิจกรรมที่สำคัญในการกระจายวัตถุดิบ ชิ้นส่วนอุปกรณ์ สินค้าสำเร็จรูป และผลผลิตอื่น ๆ ปัจจุบันกิจกรรมด้านโลจิสติกส์ถือเป็นกิจกรรมที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการตลอดจนผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ส่วนใหญ่จำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากสำหรับการลงทุนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ยานพาหนะและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่สำคัญ รวมทั้งบุคลากรที่เกี่ยวข้อง บริษัทจึงเล็งเห็นโอกาสของการพัฒนาอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพเพื่อให้ผู้ประกอบการเหล่านั้นเช่าแทนการลงทุนสร้างเพื่อเป็นเจ้าของเอง

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 คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้อยู่ได้ 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
คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้อยู่ได้	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 และการขยายทำเลที่ตั้งของคลังสินค้าของบริษัทไปในพื้นที่ที่มีศักยภาพ เพื่อเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ประกอบการ และเพื่อรองรับความต้องการเช่าคลังสินค้าที่มีมากขึ้น

อัตราการเช่าคลังสินค้าเฉลี่ยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

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

ณ สิ้นปี 2555 ลูกค้าที่เข้าคลังสินค้าของบริษัทเป็นผู้ประกอบการจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรม
หลายประเภท 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

3.2 บริการ

บริการที่บริษัทเสนอให้ลูกค้า ได้แก่

➢ **การดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้า**

บริษัทมีทีมงานออกแบบ ก่อสร้าง ตลอดจนบริหารโครงการด้วยตนเอง ทำให้บริษัทสามารถให้ความ
ช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของ
ลูกค้าได้

➢ **การจัดหาสาธารณูปโภค**

บริษัทให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอกับความต้องการของลูกค้า

➢ **การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ**

บริษัทให้ความช่วยเหลือลูกค้าเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการในเวลาอันรวดเร็ว
เช่น ใบอนุญาตประกอบการ นอกจากนั้น บริษัทยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอและต่อใบอนุญาตทำงาน
ในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้าซึ่งเป็นคนต่างด้าว

➢ **บริการอื่น ๆ**

นอกจากที่กล่าวข้างต้น บริษัทมีการให้ความช่วยเหลือแก่ลูกค้าในเรื่องต่าง ๆ ตามความต้องการ
เฉพาะของลูกค้าเท่าที่จะสามารถกระทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้า การแนะนำบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

4. โครงสร้างรายได้

ปัจจุบันรายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้านั้นมีสัดส่วนสูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท เนื่องจาก
ในแต่ละปีบริษัทมีการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากเพื่อนำเงินที่ได้มาใช้

ขยายธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่ารับและบริการยังคงเป็นรายได้หลักที่สำคัญของบริษัท เนื่องจาก การให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าเป็นธุรกิจหลักของบริษัท

รายได้ทั้งสองประเภทคิดเป็นประมาณร้อยละ 80-90 ของรายได้รวมทั้งหมดของบริษัท บริษัทยังมีรายได้อื่น ๆ อีกหลายประเภท ซึ่งมีสัดส่วนเล็กน้อยแตกต่างกันไปในแต่ละปี ทั้งนี้ โปรดดูการวิเคราะห์โครงสร้างรายได้เพิ่มเติม ในหัวข้อ “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
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	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
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย	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

5. วิสัยทัศน์

วิสัยทัศน์ของบริษัท คือ การเป็นบริษัทชั้นนำในการพัฒนาและให้บริการเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่มีคุณภาพ ระดับสากล โดยคำนึงถึงสังคมและสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญ และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

6. เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัท คือ การรักษาตำแหน่งการเป็นผู้นำด้านการก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้า เพื่อให้เช่าที่มีคุณภาพระดับสากลควบคู่ไปกับการให้บริการครบวงจร โดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ และบริหารงานด้วยหลักธรรมาภิบาล เพื่อประโยชน์ของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย

7. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

7.1 แนวคิด อุปทาน/อุปสงค์ และสถานะการแข่งขัน

7.1.1 โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ก. แนวคิดของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

การพัฒนาอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้าง โครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานผลิตสินค้า

ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมอาจจัดสรรเงินลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของโรงงานเอง หรืออาจเลือกเช่า โรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากการให้เช่าโรงงานมีบริการแบบครบวงจรเพื่ออำนวยความสะดวกในการประกอบการให้แก่ผู้ประกอบการ ทั้งนี้

ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันมีผู้ประกอบการชาวต่างชาติจำนวนมากที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน

ข. อุปทานของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขาย/ให้เช่า แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม
- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อ/เช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัท ซึ่งสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย

ค. อุปสงค์ของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

การเลือกเช่าโรงงานเป็นทางเลือกหนึ่งของผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของโรงงาน เพื่อลดต้นทุนของโครงการและเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการทำธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่มีความไม่แน่นอนของสถานการณ์ต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อบรรยากาศการลงทุน นอกจากนั้น วงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ที่มีแนวโน้มลดลง ตลอดจนการให้ความสำคัญกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนล้วนแต่เป็นปัจจัยเสริมให้ผู้ประกอบการมีความต้องการเช่าโรงงานแทนการลงทุนเป็นเจ้าของโรงงานเอง

ประเทศไทยตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีสำหรับการลงทุน เนื่องจากตั้งอยู่ศูนย์กลางของภูมิภาคอาเซียน นอกจากนั้น ประเทศไทยยังมีแรงงานที่มีทักษะ มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี รวมทั้งมีกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน การเติบโตของการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทย จะส่งผลให้มีความต้องการเช่าโรงงานมากขึ้น

ง. สถานะการแข่งขัน

การสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปัจจุบันถือว่าการแข่งขันไม่สูงนัก ปัจจุบันมีบริษัทที่จัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใกล้เคียงกันกับบริษัท ได้แก่ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลด์ จำกัด และบริษัท สวนอุตสาหกรรมปิ่นทอง จำกัด

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

7.1.2 คลังสินค้าให้เช่า

ก. แนวคิดของคลังสินค้าให้เช่า

ปัจจุบันต้นทุนจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทยคิดเป็นสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ ในโลก ซึ่งส่งผลเสียต่อความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการในประเทศไทย การพัฒนาการจัดการด้านโลจิสติกส์ให้มีประสิทธิภาพจะทำให้ต้นทุนสินค้าลดลงและยกระดับคุณภาพการบริการ อันจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านการส่งออกของประเทศไทยได้มากขึ้น และยังช่วยให้สินค้าอุปโภคบริโภคของตลาดภายในประเทศมีราคาลดลง นอกจากนี้ ระบบการจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทยที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น

คลังสินค้าถือเป็นส่วนประกอบหนึ่งที่สำคัญของกิจกรรมโลจิสติกส์ คลังสินค้าที่มีคุณภาพได้มาตรฐานสากลจะช่วยให้ระบบโลจิสติกส์มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

บริษัทผู้ประกอบการธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์จัดว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น และมีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากผู้ผลิตสินค้า ผู้ค้าส่ง ผู้ค้าปลีก และผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะใช้บริการจากผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์เพิ่มมากขึ้นแทนการมีหน่วยงานภายในเพื่อดำเนินการในเรื่องดังกล่าวเอง

อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการรวมทั้งบริษัทที่เชี่ยวชาญด้านโลจิสติกส์เหล่านี้ ส่วนใหญ่มีนโยบายไม่ต้องการลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ เช่น คลังสินค้า เนื่องจากเห็นว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีใช้กิจกรรมหลักของกิจการ บริษัทเหล่านี้ต้องการจำกัดการลงทุนเฉพาะสำหรับยานพาหนะ อุปกรณ์ ระบบสารสนเทศต่าง ๆ รวมทั้งการพัฒนาบุคลากรที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจอันเป็นสินทรัพย์หลักที่จำเป็นต่อกิจการ และการรักษาความสามารถในการแข่งขันของกิจการเท่านั้น นอกจากนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดต้นทุนคงที่จำนวนมากเป็นระยะเวลานาน เป็นการเพิ่มความเสี่ยงของกิจการในกรณีที่ลูกค้ายกเลิกสัญญา อีกทั้งบริษัทเหล่านี้ยังไม่ชำนาญในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเองเนื่องจากมีใช้ธุรกิจหลัก เมื่อเป็นเช่นนั้น ภาคอุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์โดยรวมจึงมุ่งหวังให้ภาคธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้พัฒนาพื้นที่สำหรับกิจการขนส่งและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า

ข. อุปทานของคลังสินค้าให้เช่า

ปัจจุบันมีผู้ให้บริการคลังสินค้าให้เช่ากระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯ รอบนอก และปริมณฑล โดยอาคารคลังสินค้าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณถนนสายเอเชีย ถนนบางนา-ตราด และถนนพระราม 2 คลังสินค้าดังกล่าวส่วนใหญ่มีคุณภาพไม่ได้มาตรฐาน เช่น พื้นอาคารรับน้ำหนักได้น้อย มีรูปแบบอาคารที่ไม่สะดวกต่อการขนถ่ายสินค้า พื้นที่จัดเก็บไม่เหมาะสม ทำให้จัดเก็บสินค้าได้น้อย หรือค้นหาสินค้าได้ยาก ซึ่งส่งผลให้เกิดการขนย้ายที่ไม่จำเป็นมากเกินไป คลังสินค้าดังกล่าวไม่มีระบบสาธารณูปโภคที่สามารถตอบสนองความต้องการของธุรกิจขนส่งและคลังสินค้าได้ เช่น ระบบระบายน้ำที่ดี ระบบถนนที่สามารถรองรับรถบรรทุกขนาดใหญ่ นอกจากนี้ อาคารคลังสินค้าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตชุมชนและเขตที่อยู่อาศัยซึ่งไม่อยู่ในเขตผังเมืองสำหรับที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น ปัญหามลภาวะ อับัติเหตุ ความเสียหายของผิวจราจร รวมทั้งมลภาวะทางอากาศและทางเสียง

ค. อุปสงค์ของคลังสินค้าให้เช่า

กลุ่มผู้ต้องการใช้อาคารคลังสินค้า ได้แก่

1. ธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้า (Logistics service providers) ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากในประเทศและต่างประเทศ บริษัทเหล่านี้จะมีความสามารถในการบริหารจัดการโดยใช้ระบบ software และระบบจัดการที่ทันสมัยและโดยทั่วไปบริษัทในธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้าจะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่มีความต้องการเช่าคลังสินค้า
2. ผู้ประกอบการประเภทศูนย์กระจายสินค้าระหว่างประเทศด้วยระบบที่ทันสมัย (International distribution center) กิจกรรมศูนย์จัดหาจัดซื้อชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ระหว่างประเทศ (International procurement office) และกิจกรรมศูนย์กระจายสินค้าด้วยระบบที่ทันสมัย (Distribution center)
3. ผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ โดยกลุ่มนี้มีความต้องการที่จะจัดตั้งศูนย์กระจายสินค้าเพื่อจัดส่งสินค้าไปยังลูกค้าและผู้บริโภคทั้งในเขตกรุงเทพฯ และภูมิภาคต่าง ๆ
4. กลุ่มบริษัทนำเข้าและส่งออก ซึ่งมีความต้องการใช้อาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินและท่าเรือ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เขตปลอดอากร
5. ธุรกิจโลจิสติกส์สนับสนุนการกระจายสินค้าและกิจกรรมอื่น ๆ เช่น ผู้ให้บริการขนส่งสินค้าและบริการขนส่งผู้ให้บริการบรรจุสินค้าและถ่ายบรรจุสินค้า 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

7.2 กลยุทธ์การแข่งขัน

➤ ตำแหน่งทางการตลาด

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

บริษัทได้กำหนดตำแหน่งทางการตลาดในการเป็นผู้สร้างโรงงานให้เช่ารายใหญ่ในประเทศไทย บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาตำแหน่งทางการตลาดให้ดียิ่งขึ้นด้วยการเพิ่มขนาดธุรกิจโดยการขยายฐานลูกค้า และรักษาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด ได้ผลตอบแทนที่เพิ่มมากขึ้น และส่งเสริมตำแหน่งทางการตลาดของบริษัทให้ดียิ่งขึ้นในที่สุด

สำหรับอาคารคลังสินค้านั้น บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้สร้างอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมาตรฐานสูงที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดมากที่สุดเช่นเดียวกับตำแหน่งทางการตลาดของโรงงานสำเร็จรูปให้เข้า

➤ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าเป้าหมายของโรงงานสำเร็จรูปให้เข้า คือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถสร้างโรงงานที่มีลักษณะเฉพาะให้ตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่จะมีขนาดกลาง-ใหญ่

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เช่าอาคารคลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ ผู้ผลิต ผู้ค้าส่งและค้าปลีก และผู้ประกอบการรวมถึงผู้ให้บริการขนส่ง และบริหารคลังสินค้า

➤ กลยุทธ์ด้านราคา

ค่าเช่าโรงงาน และคลังสินค้าของบริษัทถูกกำหนดจากต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนทางการเงินเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดค่าเช่าบริษัทยังได้คำนึงถึงราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าของคู่แข่งด้วย โดยบริษัทได้มีการตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอ เพื่อให้แน่ใจว่าค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

➤ กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด

กิจกรรมการส่งเสริมการตลาดที่สำคัญ ได้แก่ การติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น ติดต่อผู้ผลิตรายใหญ่เพื่อเสนอบริการให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ลูกค้าของผู้ผลิตเหล่านั้น การติดต่อผ่านหน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้า สมาคมหอการค้า เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม ตัวแทนซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ และตัวกลางอื่น ๆ

บริษัทมีการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาด อันได้แก่ สิ่งพิมพ์เอกสารเชิญชวน การโฆษณาในหนังสือต่าง ๆ อินเทอร์เน็ตเว็บไซต์ แผ่นป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบริเวณหน้าโครงการ แผ่นป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ข้างทางด่วน และการส่งจดหมายทางไปรษณีย์

นอกจากนี้ยังมีการใช้สื่อทางการตลาดประเภทอื่นที่มีประสิทธิภาพตามความเหมาะสม ได้แก่ การเข้าร่วมงานสัมมนาทางแสดงสินค้า และการประชุมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและต่างประเทศ

7.3 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

7.3.1 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม

ความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้ามีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น จากการขยายการลงทุนและการย้ายฐานการผลิตเข้ามาในประเทศแถบเอเชียเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งอุตสาหกรรมยานยนต์ รวมทั้งการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ซึ่งจะทำให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่หลากหลายในภูมิภาค นอกจากนี้ แนวโน้มที่ผู้ประกอบการไม่ต้องการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร แต่ต้องการใช้เงินทุนที่มีอยู่ให้เป็นประโยชน์ที่สุด จะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้มีความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าเพิ่มมากขึ้น

7.3.2 การแข่งขัน

ผู้เข้ามาแข่งขันรายใหม่จะต้องใช้เงินทุนสูง และต้องใช้ระยะเวลานานในการพัฒนาโครงการที่มีความหลากหลายทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบ และขนาด ที่มีลักษณะเช่นเดียวกับของบริษัท ตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้อง ดังเช่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

8. การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทสร้างโรงงาน/คลังสินค้าบนที่ดินที่มีศักยภาพ ด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานก่อสร้างของบริษัทเอง ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง อีกทั้งช่วยให้ต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทอยู่ในระดับต่ำ

วัสดุก่อสร้างที่สำคัญในการก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ เหล็ก และคอนกรีต ทั้งนี้ บริษัทสามารถสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างได้จากผู้ผลิตหลายรายด้วยคุณภาพและราคาที่ใกล้เคียงกัน

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น

จากการที่สัญญาเช่าโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี (โดยมีทางเลือกในการต่อสัญญา) จึงอาจทำให้พนักงานกังวลว่าบริษัทจะได้รับผลกระทบหากลูกค้าไม่ต่อสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเริ่มทำการผลิตแล้วมักจะไม่นำย้ายออกจากโรงงานของบริษัท นอกจากนี้จะมีเหตุผลที่สมควรอื่น ซึ่งโดยปกติการต่อสัญญาเช่ามีเกินกว่าร้อยละ 80 ของสัญญาเช่าที่ครบกำหนด

การที่บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าในหลายทำเลที่ตั้ง อีกทั้งผู้เช่าก็เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจที่หลากหลาย และมาจากหลายประเทศ จึงเป็นการกระจายความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า นอกจากนี้ โรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทยังถูกออกแบบมาเป็นรูปแบบมาตรฐาน และอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับความนิยมจากผู้เช่า ดังนั้น หากมีการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า บริษัทจะสามารถหาผู้เช่าใหม่ได้ไม่ยาก

2. ความเสี่ยงจากการที่โรงงาน/คลังสินค้าบางส่วนตั้งอยู่ในเขตที่มีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย

ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2554 บริษัทได้รับผลกระทบจากการเกิดอุทกภัยในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปทุมธานี โดยโรงงาน/คลังสินค้าในพื้นที่ดังกล่าวได้รับความเสียหาย ส่งผลให้ผู้เช่าต้องหยุดการดำเนินธุรกิจ และไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่บริษัท รวมทั้งผู้เช่าได้มีการยกเลิกสัญญาเช่าเป็นจำนวนมาก ในขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการรายใหม่ยังคงชะลอการตัดสินใจเช่าโรงงานในพื้นที่ดังกล่าวจนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้ เหตุอุทกภัยอาจทำให้นักลงทุนมีความกังวลว่าบริษัทมีความเสี่ยงที่จะเผชิญกับเหตุอุทกภัยได้อีกในอนาคตและมีความเสี่ยงที่จะไม่มีผู้เช่าโรงงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณนี้ อันจะส่งผลให้บริษัทมีโรงงานว่างเป็นระยะเวลาหนึ่ง

บริษัทได้มีการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สิน รวมทั้งการประกันภัยได้จากการณธุรกิจหยุดชะงัก (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 อุตสาหกรรมอาหาร

ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่ต้องใช้น้ำเป็นจำนวนมาก นอกจากนั้น พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นพื้นที่เหมาะสมสำหรับการกระจายสินค้าไปยังภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศอีกด้วย

3. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า

ณ 31 ธันวาคม 2555 ลูกจ้างที่เข้าโรงงานของบริษัทร้อยละ 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 ทำให้มีการกระจายความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ามากขึ้น

สำหรับการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นนั้น ผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่นเป็นผู้ลงทุนอันดับหนึ่งในประเทศไทย จึงเป็นเหตุให้บริษัทซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดของโรงงานสำเร็จรูปให้เข้าสู่ที่สุดในประเทศมีลูกค้าเข้าโรงงานจากประเทศญี่ปุ่นมากเป็นไปตามสัดส่วน บริษัทมีความเห็นว่าในภูมิภาคเอเชีย ประเทศไทยยังคงเป็นประเทศในลำดับต้น ๆ ที่นักลงทุนมีความสนใจเข้ามาลงทุนจากความได้เปรียบในด้านต้นทุนการผลิต ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าที่มาจากประเทศญี่ปุ่นจึงเป็นความเสี่ยงที่รับได้

นอกจากนั้น จากการที่โรงงานของบริษัทมีรูปแบบมาตรฐานจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้ประกอบการจากทุก ๆ อุตสาหกรรม

4. ความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ในแผนการก่อสร้างในปัจจุบัน

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2555 บริษัทมีโรงงาน 62 โรง และคลังสินค้า 94 หลัง ที่อยู่ในแผนการก่อสร้าง โดยบริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่จะสร้างแล้วเสร็จตามแผนการก่อสร้างในปัจจุบัน อันจะส่งผลให้บริษัทมีภาระต้นทุนการก่อสร้างในช่วงเวลาดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าจะสามารถควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวได้ เนื่องจากบริษัทมีได้มีนโยบายในการสร้างโรงงาน/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

ในการนี้หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิทำการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเต็มจำนวน ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท อาจได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect ทั้งในเรื่องของราคาหุ้นในตลาดที่อาจปรับตัวลดลง และสัดส่วนการถือหุ้น ที่ลดลง 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 ให้แก่ กรรมการและพนักงานที่ได้รับคัดเลือกของบริษัท (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

ในการนี้หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้ทำการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเต็มจำนวน ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect ทั้งในเรื่องของราคาหุ้นในตลาดที่อาจปรับตัวลดลง และสัดส่วน การถือหุ้นที่ลดลง ดังต่อไปนี้

ก่อนการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (31 ธันวาคม 2555)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	884,786,274	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นก่อนการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	100	%

หลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (TICON-W6)

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

7. ความเสี่ยงจากการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3 และ TICON-W6

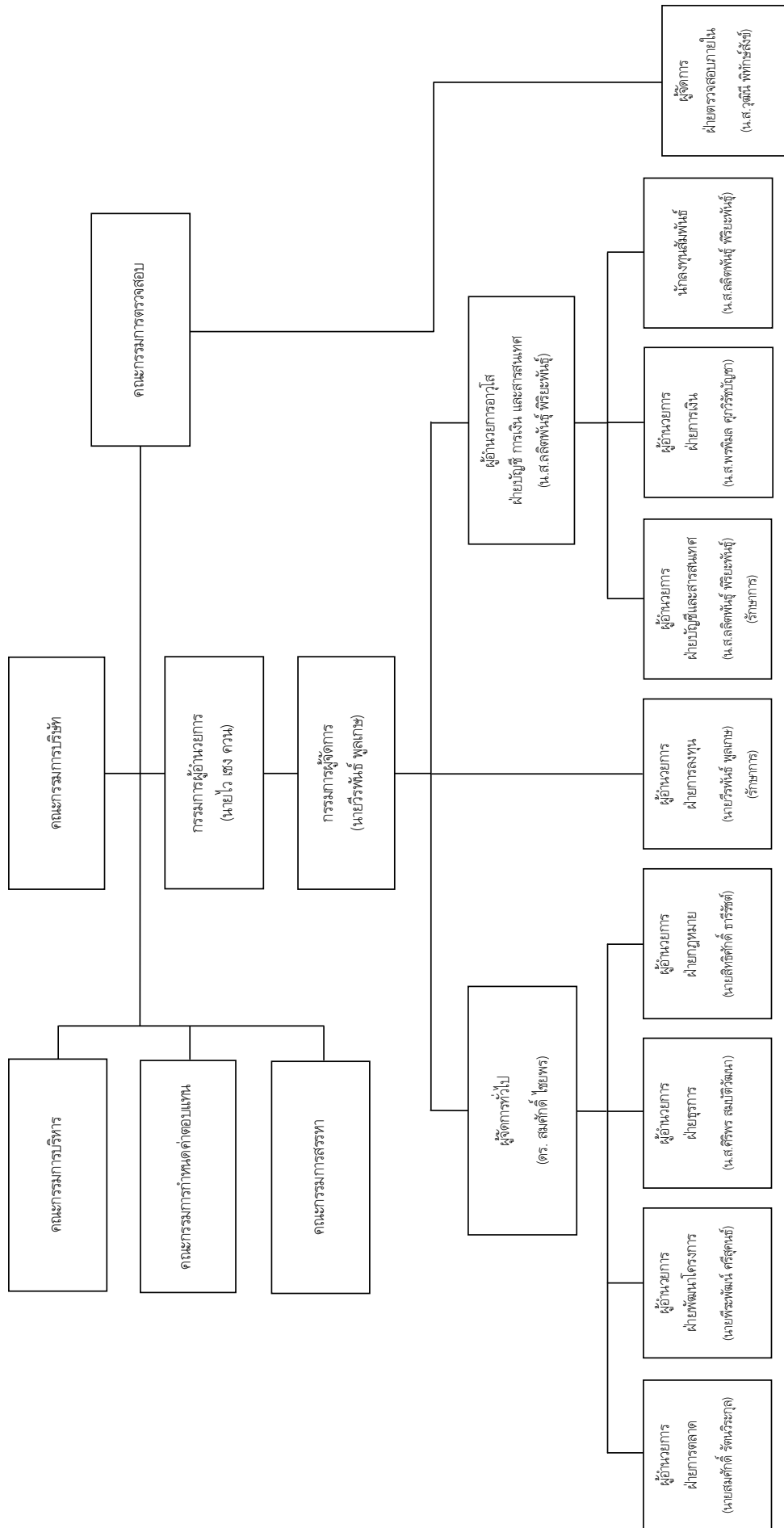
การปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3 และ TICON-W6 ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิที่ระบุในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในกรณีที่บริษัทมีการเสนอขายหลักทรัพย์ ออกใหม่ที่ให้สิทธิในการซื้อหรือแปลงสภาพเพื่อซื้อหุ้นสามัญต่อผู้ถือหุ้นเดิมและ/หรือต่อประชาชนทั่วไปในอนาคต วิธีการปรับสิทธิดังกล่าวอาจไม่สามารถชดเชยสิทธิประโยชน์ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้อย่างครบถ้วน เนื่องจากสูตร การคำนวณการปรับสิทธิคำนึงถึงเพียงราคาหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ออกมาใหม่ ณ วันปรับสิทธิเท่านั้น ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่า ตามเวลาของหลักทรัพย์แปลงสภาพแต่อย่างใด

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 15 มีนาคม 2556	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ 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
นายวีรพันธ์ 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 สุภาวิรัชบัญชา (ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน)	40,890	0.00
นางสาวลลิตพันธุ์ ทรัพย์พันธุ์ (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 กิจวรเมธา	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

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

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 เชง ควน | กรรมการผู้อำนวยการ |
| 5. นายวีรพันธ์ พูลเกษ | กรรมการผู้จัดการ |
| 6. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 7. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 8. นายตรีชัชวาล บุญนา | กรรมการตรวจสอบ |

* นายชาย วินิชบุตร ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2555 แทนนายติเรก วินิชบุตร
ซึ่งลาออกจากตำแหน่ง

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทประกอบด้วยนายชาลี โสภณพนิช นายจิระพงษ์ วินิชบุตร
นายชาย วินิชบุตร นายไฉ เชง ควน และนายวีรพันธ์ พูลเกษ โดยกรรมการสองในห้าท่านนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน
พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

ทั้งนี้ นายชาลี โสภณพนิช เป็นตัวแทนของกลุ่มซีดีเรียลตี้ นายจิระพงษ์ วินิชบุตร และนายชาย วินิชบุตร
เป็นตัวแทนของกลุ่มโรจนะ

บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

- กรรมการใหม่ควรเข้ารับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท
- ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของ
ผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น
ทุกราย
- กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการ
เป็นไปตามนโยบาย และระเบียบของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่กิจการ และความมั่งคั่งสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น
- รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้นและในรายงานประจำปี
ของบริษัท

5. ดำเนินการให้บริษัทมีระบบบัญชี การรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ และเชื่อถือได้

6. ทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นประจำปีอย่างสม่ำเสมอ

7. ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรมและมีความเท่าเทียมกัน

8. กรรมการที่เป็นอิสระและกรรมการจากภายนอกอื่น มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองเป็นอิสระ ในการพิจารณา กำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การใช้ทรัพยากร การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย

9. ในกรณีที่จำเป็น คณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำหรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการดำเนินงาน โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

10. จัดให้มีเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยดำเนินการต่าง ๆ ของคณะกรรมการและบริษัท อันได้แก่การประชุมกรรมการและผู้ถือหุ้น ตลอดจนการให้คำแนะนำแก่กรรมการและบริษัทในการปฏิบัติตนและดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง 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 หรือแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้

ก. ผู้ถือหุ้นหนึ่งคนมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้น

ข. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (ก) เลือกบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

ค. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะมีในการเลือกตั้งครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

2. คณะกรรมการเป็นผู้เลือกบุคคลเข้าเป็นกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงเพราะสาเหตุอื่นได้นอกจากถึงคราวออกตามวาระ

1.2 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร ณ 31 ธันวาคม 2555 ประกอบด้วยสมาชิก 5 ท่าน ดังนี้

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

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1. ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
2. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ ตลอดจนระเบียบของบริษัทโดยเคร่งครัด

1.3 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม 2555 ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| 1. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์นันท์ | ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ |
| 2. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์ | กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ |
| 3. นายตรีชัชวาล บุญนา | กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ |

ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบทั้งสามท่านมีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และการบริหารความเสี่ยง มีความเหมาะสม และมีประสิทธิภาพเพียงพอ
3. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน รวมทั้งความเป็นอิสระของฝ่ายตรวจสอบภายใน
4. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตาม กฎระเบียบและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
6. สอบทานและพิจารณาร่วมกับฝ่ายจัดการในเรื่องข้อบกพร่องสำคัญที่ตรวจพบและการสนองตอบ จากฝ่ายจัดการ
7. มีอำนาจในการตรวจสอบและสอบสวนผู้ที่เกี่ยวข้อง ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ ตรวจสอบ และมีอำนาจในการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยงานตรวจสอบและสอบสวน โดยปฏิบัติตามระเบียบ ของบริษัท
8. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกำหนดรายละเอียดขั้นต่ำ คือ การปฏิบัติงาน จำนวนครั้งการประชุม ผู้เข้าร่วมประชุม รวมถึงความเห็นโดยรวมโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี ของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวมีการลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
9. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งจัดประชุมกับ ผู้สอบบัญชีอย่างอิสระ โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุม อย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง
10. พิจารณาขอบเขตการตรวจสอบและแผนการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี และฝ่ายตรวจสอบภายในให้มีความสัมพันธ์และเกื้อกูลกัน และลดความซ้ำซ้อนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบด้านการเงิน
11. ให้ความเห็นชอบ กฎบัตร แผนงาน งบประมาณ และอัตรากำลังของฝ่ายตรวจสอบภายใน
12. สอบทานความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับ การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
13. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงาน ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
14. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

หลักเกณฑ์การเสนอชื่อและแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการสรรหาเป็นผู้เสนอชื่อสมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้คัดเลือก และแต่งตั้งโดยคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติดังนี้

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 หมายถึง ผู้ที่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับบริษัท จนทำให้ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างอิสระหรือคล่องตัว เช่น คู่ค้า ลูกค้า เจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือผู้ที่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจ อย่างมีนัยสำคัญ เป็นต้น

1.4 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2555 ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| 1. นายชาติ โสภณพนิช | ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน |
| 2. นายเดวิด เดสมอนด์ เทร์เรนซ์ | 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. นายชาติ โสภณพนิช | ประธานกรรมการสรรหา |
| 2. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร | รองประธานกรรมการสรรหา |
| 3. นายเดวิด เดสมอนด์ เทร์เรนซ์ | กรรมการสรรหา |
| 4. นายตรีชัชวาล บุญนาคน | 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 ชง ควน | กรรมการผู้อำนวยการ |
| 2. นายวีรพันธ์ พูลเกษ | กรรมการผู้จัดการ |
| 3. ดร. สมศักดิ์ ไชยพร | ผู้จัดการทั่วไป |
| 4. นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ | ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชี การเงิน และ
สารสนเทศ และเลขานุการบริษัท |

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| 5. นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล | ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด |
| 6. นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ |
| 7. นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา | ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ |
| 8. นายสิทธิศักดิ์ ธารีรักษ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย |
| 9. นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชปัญญา | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน |

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของผู้บริหาร

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

2. ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

เกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดค่าตอบแทนกรรมการตามหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน โดยได้คำนึงถึง ผลประกอบการของบริษัทรวมถึงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการจะต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และอนุมัติโดยผู้ถือหุ้น

2.1 ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ในปี 2555 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ (ตามเกณฑ์คงค้าง) ดังนี้

หน่วย : บาท

กรรมการ	เบี้ยประชุม คณะกรรมการ	เบี้ยประชุม คณะกรรมการตรวจสอบ	โบนัสกรรมการ
นายชาลี 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 เชง ควน	30,000	-	1,307,500
นายวีรพันธ์ พูลเกษ	60,000	-	1,307,500
นายตรีขวัญ บุญนาค	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

ดังนี้

สำหรับผู้บริหารของบริษัทนั้น ในปี 2555 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหาร (ตามเกณฑ์คงค้าง)

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

2.2 ค่าตอบแทนอื่น ๆ

ในปี 2555 บริษัทได้มีการจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบอื่นให้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัท

การกำกับดูแลกิจการ

1. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

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

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

หนังสือนัดประชุมของบริษัทมีข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีข้อมูลประกอบการพิจารณาลงคะแนนเสียงในการประชุมได้ครบถ้วนมากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดส่งรายงานประจำปีซึ่งรวบรวมข้อมูลสำคัญของบริษัทในปีที่ผ่านมาให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือนัดประชุม รวมถึงได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการออกเสียงในแต่ละเรื่องได้โดยหนังสือมอบฉันทะดังกล่าวมีข้อมูลกรรมการตรวจสอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นเลือกเป็นผู้รับมอบฉันทะในการเข้าประชุมในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ นอกจากนี้บริษัทได้แนบข้อบังคับบริษัทส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นไปกับหนังสือนัดประชุมด้วย พร้อมทั้งการให้ข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารที่ต้องใช้เพื่อเป็นหลักฐานในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นในหนังสือนัดประชุม

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเสนอเพิ่มวาระการประชุมและเสนอชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะมาเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้า โดยบริษัทได้ชี้แจงหลักเกณฑ์และวิธีการในการเสนอเรื่องดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท โดยเริ่มในปี 2550 เป็นต้นมา

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบรวมทั้งผู้บริหารของบริษัทและผู้สอบบัญชีของบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วย โดยประธานกรรมการของบริษัทหรือบุคคลที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เป็นประธานในที่ประชุม จะดำเนินการให้มีการพิจารณาวาระการประชุมและลงคะแนนเสียงเป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนดในหนังสือนัดประชุมอย่างโปร่งใส นอกจากนี้ บริษัทได้แจ้งวิธีการลงคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนลงคะแนนและระหว่างประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมอย่างเต็มที่และบริษัทได้ตอบคำถามอย่างครบถ้วน

คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้มีการบันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีสาระสำคัญครบถ้วน อันได้แก่ คำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ คำถาม ข้อคิดเห็นต่าง ๆ รวมทั้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระ นอกจากนี้ในส่วนของการรายงานการประชุมบริษัท มีการจัดทำรายงานการประชุมให้เสร็จสมบูรณ์ในเวลาที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งมีระบบ

การจัดเก็บรายงานการประชุมที่ดีสามารถตรวจสอบและอ้างอิงได้ ทั้งนี้ เพื่อให้รายงานการประชุมมีความครบถ้วน สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดให้มีการบันทึกผลการลงคะแนนเสียง เพิ่มเติมในรายงานการประชุมด้วย

ทั้งนี้ บริษัทได้เผยแพร่เอกสารและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นบนเว็บไซต์ของบริษัททั้งใน รูปแบบภาษาไทย และภาษาอังกฤษ ได้แก่ เอกสารเชิญประชุมซึ่งเผยแพร่ล่วงหน้าก่อนวันประชุมเป็นเวลา 1 เดือน และ รายงานการประชุมที่เผยแพร่ภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุม รวมทั้งวิดีโอที่บันทึกภาพในวันประชุม เพื่อให้ ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลต่าง ๆ ได้สะดวกและรวดเร็ว

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

2. การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทตระหนักดีว่าความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจของบริษัทเกิดขึ้นจากการสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสีย กลุ่มต่าง ๆ อันได้แก่ พนักงานบริษัท คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงินผู้ให้กู้ยืมเงิน ชุมชนและสังคม ตลอดจนแรงผลักดัน จากคู่แข่งของบริษัท บริษัทจึงได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม กล่าวคือ การปฏิบัติต่อพนักงาน อย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม การปฏิบัติต่อคู่ค้าตามสัญญาและเงื่อนไขทางการค้า การจัดหาผลิตภัณฑ์ที่ได้มาตรฐาน ให้แก่ลูกค้า มีความรับผิดชอบต่อลูกค้าทั้งในด้านคุณภาพของผลิตภัณฑ์และการให้บริการหลังการขาย ตลอดจน การรักษาความลับของลูกค้า การปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอย่างเคร่งครัด การปฏิบัติตามกรอบ กติกาการแข่งขันที่ดี ไม่ทำลายคู่แข่งด้วยวิธีการไม่สุจริต และการรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม

บริษัทให้ความสำคัญต่อพนักงาน เนื่องจากพนักงานเป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จที่มีคุณค่า บริษัทให้การปฏิบัติ อย่างเท่าเทียมและเป็นธรรมต่อพนักงาน ทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน สวัสดิการที่จำเป็น การแต่งตั้ง โยกย้าย การพัฒนาศักยภาพ การดูแลรักษาสภาพแวดล้อม ในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน ของพนักงานอยู่เสมอ บริษัทดำเนินการตามมาตรฐานด้านความปลอดภัย พร้อมทั้งจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการ ทำงานอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อป้องกันการสูญเสียชีวิตจากอุบัติเหตุ ป้องกันการบาดเจ็บและการเจ็บป่วย อันเนื่องมาจากการทำงาน นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีกิจกรรมสันทนาการ เพื่อความสามัคคีและเป็นรางวัลสำหรับ พนักงาน

ในส่วนของลูกค้า บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะแสวงหาวิธีการที่จะสนองความต้องการของลูกค้าให้มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลยิ่งขึ้นตลอดเวลา บริษัทยึดมั่นในการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด โดยการส่งมอบผลิตภัณฑ์ และให้บริการหลังการขายที่มีคุณภาพ ตรงตามความคาดหวังของลูกค้าในราคาที่เป็นธรรม นอกจากนี้ ยังเน้นถึงการรักษาความลับของลูกค้าและไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์โดยมิชอบ รวมทั้งผ่อนปรนและร่วม ช่วยเหลือลูกค้ายามที่เกิดความเดือดร้อน

สำหรับคู่ค้าและ/หรือเจ้าหนี้ บริษัทปฏิบัติต่อคู่ค้าและ/หรือเจ้าหนี้อย่างเสมอภาคและเป็นธรรม คำนึงถึงประโยชน์ สูงสุดของบริษัท และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้ เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งปฏิบัติตามพันธสัญญาที่ตกลงกันได้

สำหรับคู่แข่งทางการค้า บริษัทปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าตามหลักสากล ไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่ค้าด้วยวิธีอันผิด บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม โดยปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจอย่างเคร่งครัด ในปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อพิพาทใด ๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

ส่วนชุมชนและสังคมนั้น บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมโดยรวม มุ่งสร้างสมดุลระหว่างการเติบโตทางธุรกิจ และการพัฒนาของชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมไปพร้อมกัน

อย่างไรก็ตาม ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอาจร้องเรียนต่อบริษัท ในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการปฏิบัติของบริษัท กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทโดยติดต่อผ่านทางโทรศัพท์ หรือเว็บไซต์ของบริษัทได้

3. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมี 8 ท่าน โดย 3 ท่านเป็นกรรมการอิสระและมีตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีการแยกอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท กรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการออกจากกันอย่างชัดเจนเพื่อให้ผู้ใดผู้หนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยบริษัทกำหนดการจัดประชุมคณะกรรมการ และส่งหนังสือนัดประชุมซึ่งระบุถึงวาระการประชุมอย่างชัดเจนรวมทั้งเอกสารประกอบการประชุม ให้แก่คณะกรรมการล่วงหน้าก่อนการประชุมโดยทั่วไปไม่น้อยกว่า 7 วัน ยกเว้นกรณีเร่งด่วนตามข้อบังคับของบริษัท

ในปี 2555 กรรมการบริษัทแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2555 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง)
1. นายชาติ โสภณพนิช	4
2. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	4
3. นายดิเรก วินิชบุตร*	-
4. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	6
5. นายชาย วินิชบุตร*	-
6. นายไฉ เสง ควน	3
7. นายวีรพันธ์ 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 เป็นผู้นับที่รายงานการประชุมโดยมีรายละเอียดของสาระสำคัญและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ครบถ้วน และเสร็จสมบูรณ์ภายใน 14 วัน หลังการประชุม รวมทั้งมีหน้าที่จัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม

คณะกรรมการของบริษัทมีบทบาทสำคัญในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

- ในทุก ๆ ปี คณะกรรมการบริษัทจะมีการประชุมเพื่อพิจารณากำหนดกลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งมีการติดตามผลการดำเนินงานและทบทวนผลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารในช่วงปีที่ผ่านมาว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ในช่วงต้นปีหรือไม่ ผลงานที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายจะถูกทบทวนเพื่อประโยชน์ในการวางแผน และการกำหนดเป้าหมายที่เหมาะสมสำหรับปีต่อไป
- เพื่อให้การทำงานเกิดประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น คณะกรรมการบริษัทจะมีการทบทวนผลงาน รวมทั้งการวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อให้มีข้อมูลที่จะนำไปปรับปรุงการกำกับดูแลและการดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ทำการประเมินผลการดำเนินงานของตนเองประจำปีด้วย
- คณะกรรมการบริษัทจะเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่บริษัทจ่ายให้แก่คณะกรรมการบริษัท (ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนแล้ว) เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ที่ผ่านมาผู้ถือหุ้นได้พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการตามหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน กล่าวคือ ประธานกรรมการจะได้รับค่าตอบแทนมากกว่ากรรมการท่านอื่น ๆ และกรรมการที่มีหน้าที่และความรับผิดชอบมากขึ้นก็จะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มขึ้น เช่น กรรมการที่มีตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบจะได้รับค่าตอบแทนสำหรับหน้าที่ต้องรับผิดชอบเพิ่มเติมด้วย

บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลค่าตอบแทนกรรมการที่บริษัทจ่ายให้แก่กรรมการและกรรมการตรวจสอบในช่วงปี 2555 และที่ผ่านมาไว้ในหัวข้อ “ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร”

- เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและรอบคอบ คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารในเรื่องของระดับอำนาจดำเนินการทางการเงิน ที่สำคัญ ได้แก่ อำนาจอนุมัติในการซื้อ/เช่าทรัพย์สิน อำนาจอนุมัติในการขาย/ให้เช่าทรัพย์สิน อำนาจในการลงนามในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน เป็นต้น โดยได้กำหนดวงเงินที่กรรมการและผู้บริหารในแต่ละระดับมีอำนาจในการอนุมัติไว้อย่างชัดเจน และได้แจ้งให้แก่คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้องทราบถึงอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังกล่าวแล้ว และทุกฝ่ายได้มีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด
- คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการติดตามดูแล และรับทราบถึงรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของรายการอย่างรอบคอบ ควบคุมดูแลให้รายการดังกล่าวเกิดขึ้นตามราคาตลาด รวมทั้งดูแลให้บริษัทมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์

ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ ในการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน กรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว

บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อความเหมาะสมของการทำรายการดังกล่าวไว้ในหัวข้อ “รายการระหว่างกัน”

- คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อการจัดทำ และการเปิดเผยรายงานทางการเงินของกิจการ ดังที่แสดงไว้ก่อนรายงานของผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ เพื่อแสดงให้เห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทครบถ้วน เชื่อถือได้ สมเหตุผล และปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ
- แม้ว่าประธานกรรมการของบริษัทจะเป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ แต่บริษัทก็มีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้กำกับดูแลให้การตัดสินใจอนุมัติการทำรายการใด ๆ ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส และเป็นธรรมต่อทุก ๆ ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
- ในปี 2552 คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ซึ่งได้ประมวลนโยบายและข้อปฏิบัติหลัก ๆ ที่กรรมการผู้บริหารและพนักงาน จะยึดถือในการปฏิบัติหน้าที่ของตน ตามความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย รวมทั้งแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียฝ่ายต่าง ๆ โดยเผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.ticon.co.th

4. คณะกรรมการตรวจสอบ

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

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีบทบาทสำคัญในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

- คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง เพื่อกำกับดูแล และติดตามเรื่องต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น โดยมีผู้สอบบัญชีของบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วยทุกครั้งในวาระที่มีการพิจารณารายงานทางการเงิน

ในปี 2555 กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2555 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง)
1. นายเดวิด เดสมอนด์ แพร์เรนท์	4
2. นายตรีชัญญ์ บุญนา	4
3. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	2

ในปัจจุบันผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทเป็นผู้ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้จัดประชุม จัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม จัดเตรียมเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประชุม ส่งวาระการประชุมให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนั้นยังมีหน้าที่บันทึกการรายงานการประชุม ตลอดจนเป็นผู้ดูแลจัดเก็บเอกสารการประชุมด้วย

- คณะกรรมการตรวจสอบจะรายงานกิจกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ตนรับผิดชอบทั้งหมดแก่คณะกรรมการบริษัทในการประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งจัดขึ้นอย่างน้อยทุกไตรมาส และมีนโยบายจะรายงานต่อคณะกรรมการทันทีที่มีเหตุการณ์สำคัญเกิดขึ้น นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้จัดทำรายงานเพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปีด้วย

- บริษัทมีการกำหนดหลักเกณฑ์ของกรรมการตรวจสอบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้เกิดความชัดเจนในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ อันเป็นประโยชน์ในการเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ

5. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัทประกอบด้วยสมาชิก 5 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

6. คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทมีการดำเนินการที่โปร่งใสและเป็นธรรม ในการให้ผลตอบแทนต่อกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งการจัดหาสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานของบริษัท

ในการพิจารณาค่าตอบแทนนั้น คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาจากหลายองค์ประกอบ ได้แก่ การเปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ผลประกอบการของบริษัท รวมทั้งหน้าที่ความรับผิดชอบ

ในปี 2555 กรรมการกำหนดค่าตอบแทนแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

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

7. คณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหามีหน้าที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการคัดเลือกกรรมการ อนุกรรมการ กรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการสรรหาผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งดังกล่าว

ในปี 2555 กรรมการสรรหาแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

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

8. คณะอนุกรรมการอื่น ๆ

- ไม่มี -

รายละเอียดเกี่ยวกับรายชื่อ หน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และคณะอนุกรรมการชุดต่าง ๆ ระบุไว้ในหัวข้อ “การจัดการ”

9. จริยธรรมทางธุรกิจ

บริษัทมีแนวทางเกี่ยวกับจริยธรรมธุรกิจหรือจรรยาบรรณของบริษัทที่ระบุอยู่ในคู่มือบริษัทและนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ซึ่งแนวทางดังกล่าวได้รวมถึงแนวทางการเก็บรักษาและป้องกันการใช้อข้อมูลภายในของบริษัทเพื่อประโยชน์ส่วนตนด้วย

10. ความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้อง

บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทที่ถูกต้อง ครบถ้วน และในเวลาที่เหมาะสมเนื่องจากบริษัทตระหนักดีถึงสถานภาพการเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้สนใจสามารถติดต่อบุคคลดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นผู้ดูแลงานนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทเพื่อสอบถามข้อมูลของบริษัท

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

11. การดูแลเรื่องการให้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- ให้ความรู้แก่กรรมการ และผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทตามมาตรา 59 แห่ง พรบ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และบทกำหนดโทษตาม พรบ. ดังกล่าว

- บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า หากผู้บริหารได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ผู้บริหารจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสม ก่อนที่ข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย
- บริษัทจะชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในทันทีในกรณีที่บริษัทฯ ใด ๆ ทั้งที่เป็นจริงและไม่เป็นจริงรั่วไหลออกสู่สาธารณชน ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป

12. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยในปีที่ผ่านมาได้มีการจัดกิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่อง ดังนี้

12.1 การบริจาคคอมพิวเตอร์และเครื่องใช้สำนักงานให้แก่วัดสวนแก้ว จังหวัดนนทบุรี

บริษัทได้บริจาคอุปกรณ์คอมพิวเตอร์และเครื่องใช้สำนักงาน จำนวน 21 รายการ เช่น คอมพิวเตอร์ คีย์บอร์ด เครื่องทำลายเอกสาร เป็นต้น ให้แก่วัดสวนแก้ว จังหวัดนนทบุรี

12.2 การบริจาคเงินให้แก่สถานสงเคราะห์เด็กอ่อนรังสิต จังหวัดปทุมธานี ในโครงการไทคอนมอบรักครั้งที่ 1

ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ร่วมกันบริจาคเงิน เพื่อสนับสนุนกิจการของสถานสงเคราะห์เด็กอ่อนรังสิต พร้อมทั้งจัดเลี้ยงอาหารและกิจกรรมสันทนาการ ณ สถานสงเคราะห์เด็กอ่อนรังสิต จังหวัดปทุมธานี

12.3 การบริจาคเงิน และอุปกรณ์เวชภัณฑ์ให้แก่ศูนย์พัฒนาการจัดสวัสดิการสังคมผู้สูงอายุ จังหวัดปทุมธานี ในโครงการไทคอนมอบรักครั้งที่ 1

ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ร่วมกันจัดเลี้ยงอาหาร และกิจกรรมสันทนาการให้แก่ผู้สูงอายุ พร้อมทั้งบริจาคเงิน และอุปกรณ์เวชภัณฑ์ ณ ศูนย์พัฒนาการจัดสวัสดิการสังคมผู้สูงอายุ จังหวัดปทุมธานี

12.4 การร่วมอนุรักษ์ปลูกป่าชายเลน จังหวัดชลบุรี

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

13. 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 -

การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเหมาะสมพอเพียงทั้งในระดับบริหาร และระดับปฏิบัติงาน เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2556 ได้มีการพิจารณา ทบทวนการประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ใน 5 เรื่อง คือ องค์การ และสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศ และการสื่อสาร ข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุมมีความเห็นว่า บริษัท มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน และครอบคลุมในประเด็นที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- การกำหนดเป้าหมายการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทที่ชัดเจนและวัดผลได้ในรูปของกำไรต่อหุ้นประจำปีนั้น ๆ รวมทั้งได้มีการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมากับเป้าหมายที่กำหนด โดยหากไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัท จะทำการวิเคราะห์หาสาเหตุเพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงการบริหารงานในปีต่อไป
- การกำหนดอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในการทำรายการต่าง ๆ อย่างชัดเจน โดยผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องใด จะไม่สามารถให้การอนุมัติในเรื่องนั้น ๆ ได้ นอกจากนั้น ยังมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างเด็ดขาดระหว่างการอนุมัติ การบันทึกรายการทางบัญชีและการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน
- การกำหนดความรับผิดชอบของผู้บริหารในการควบคุมดูแลทรัพย์สินของบริษัท และมีการแบ่งแยกหน้าที่ ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้มีการถ่วงดุลและการตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม
- การจัดทำรายงานทางการเงินอย่างเป็นระบบ ซึ่งรวมถึงขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำรายงานทางการเงิน การตรวจสอบ/สอบทานของผู้สอบบัญชี การพิจารณา ทบทวน รายงานทางการเงินของคณะกรรมการตรวจสอบ ร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท และการพิจารณาทบทวนของคณะกรรมการบริษัทก่อนการเผยแพร่รายงานทางการเงิน ต่อสาธารณชน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการตรวจสอบความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ตลอดจนการดูแลให้มีการเปิดเผย ข้อมูลอย่างครบถ้วนและโปร่งใส
- การกำหนดประเภทความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท มีการประเมินโอกาสของการ เกิดความเสี่ยง และมีการกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งกำหนดผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลให้มีการ ปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าวเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น
- การมีฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นหน่วยงานอิสระซึ่งรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่ให้ คำปรึกษาและตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัท รวมทั้งระบบการควบคุมภายใน ที่วางไว้ ซึ่งเป็นการให้คำปรึกษาและตรวจสอบทั้งในส่วนของการปฏิบัติงานของพนักงานที่สำนักงานใหญ่ และการ ปฏิบัติงานที่สำนักงานควบคุมการก่อสร้าง ตลอดจนการให้บริการลูกค้าตามพื้นที่ตั้งโรงงานของบริษัท โดยผู้ตรวจสอบ ภายในได้ทำการวิเคราะห์ผลจากการตรวจสอบ เพื่อนำไปสู่การเสนอมาตรการการควบคุม ดูแล ลดข้อผิดพลาดและ แก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่พบจากการตรวจสอบ และนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบ

จะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมของมาตรการต่าง ๆ ที่ผู้ตรวจสอบภายในนำเสนอ รวมทั้งให้ความเห็น/แนวทางต่อผู้ตรวจสอบภายในในเรื่องดังกล่าว อันเป็นการสร้างแนวทางการตรวจสอบเชิงป้องกันต่อไป

- ผู้สอบบัญชีของบริษัทอยู่ระหว่างให้ความเห็นเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท ประจำปี 2555 ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2555 (แบบ 56-1)

ทั้งนี้การควบคุมภายในถือว่าเป็นกระบวนการที่สำคัญของการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทำให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพ และเกิดความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าการดำเนินงานของบริษัท สามารถบรรลุวัตถุประสงค์สร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาว 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 และมีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท คือ นายจิระพงษ์ วินิชบุตร และนายชาย วินิชบุตร

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

1.1.2 บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด

บริษัทมีการซื้อที่ดินจากบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด ซึ่งมีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท คือ นายชาติ โสภณพนิช

ในปี 2555 บริษัทซื้อที่ดินจากบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด จำนวน 1 แปลง มูลค่ารวม 361.69 ล้านบาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาจากราคาตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียง คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาด บนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

1.2 การเข้าพื้นที่สำนักงานจากบุคคลเกี่ยวข้อง

บริษัทมีการเข้าพื้นที่สำนักงานจากกองทุนรวมสารคดีทาวเวอร์ ซึ่งกองทุนดังกล่าวมีผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท ดังนี้

1. กลุ่มซีดีเรียลตี้ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวมสารคดีทาวเวอร์ ถือหุ้นในบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม 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 นายชาลี 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 บริษัทมีการซื้อขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ผ่านบริษัทที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีการดำรงตำแหน่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท คือ นายชาลี 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 ได้มีมติอนุมัติในหลักการ ให้ฝ่ายจัดการของบริษัทมีอำนาจทำรายการระหว่างกันซึ่งเป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป

2. ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นเป็นความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และบริษัท ได้จ่าย/รับค่าตอบแทนในราคาตลาดที่ยุติธรรมและสมเหตุสมผล ดังที่คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นในการทำรายการไว้แล้วข้างต้น

3. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของบริษัทให้เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามราคาและเงื่อนไขที่ยุติธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท อีกทั้งดูแลการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทมีมาตรการเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันดังนี้

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

4. นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

รายการระหว่างกันจะยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคตตราบเท่าที่รายการนั้นยังคงเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

1. ผลการดำเนินงาน

1.1 รายได้

บริษัทมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสม 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/คลังสินค้าให้แก่กองทุนดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัทในแต่ละปี

ในบางช่วงเวลารายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าที่สามารถใช้สิทธิในการซื้อโรงงาน ตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่า อย่างไรก็ตามบริษัทไม่สามารถคาดการณ์รายได้ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของลูกค้าเป็นหลัก

สำหรับรายได้จากการลงทุนในกองทุน TFUND/TLOGIS ประกอบด้วย ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน รายได้ค่าบริการจัดการอสังหาริมทรัพย์ และกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุน

นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง และรายได้ค่าสาธารณูปโภค ซึ่งโดยปกติจะเป็นสัดส่วนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวม

1.1.1 รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมารายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการมีจำนวน 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 และโรงงานของบริษัทในพื้นที่ฝั่งตะวันออกมีอัตราการเช่าถึงร้อยละ 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 และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 359.2 ตามลำดับ

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

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

อย่างไรก็ตาม การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปีจะมากหรือน้อย ขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงินเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท

1.1.3 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น

นอกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทยังมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าที่เป็นผู้เช่า รวมถึงบุคคล/กิจการอื่นตามโอกาสที่เหมาะสม

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

อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าเป็นรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของลูกค้าในการใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าเป็นสำคัญ นอกจากนั้น กำไรขั้นต้นของการขายโรงงานแต่ละโรงงานมีความแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุ ขนาด ลักษณะ ของโรงงาน รวมทั้งทำเลที่ตั้งของโรงงานที่ขาย

1.1.4 รายได้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทร่วม (TFUND และ TLOGIS)

1) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND และ TLOGIS

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND และ TLOGIS ขึ้นอยู่กับสัดส่วนการลงทุนของบริษัท และกำไรของ TFUND และ TLOGIS

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวมจำนวน 168.6 ล้านบาท 160.8 ล้านบาท และ 169.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 ลดลงร้อยละ 4.6 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 ต่อปี ตามลำดับ เหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554 ได้ส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรงต่อการดำเนินงานของกองทุน 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 โดยปกติบริษัทมิได้แสวงหากำไรจากการให้บริการดังกล่าวจากลูกค้า

3) ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย

ในปี 2555 บริษัทได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย เพื่อชดเชยความเสียหายในทรัพย์สินและชดเชยการสูญเสียรายได้กรณีธุรกิจหยุดชะงักของบริษัทที่เกิดจากเหตุการณ์อุทกภัย รวมจำนวน 82.7 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยส่วนที่เหลือ รวมจำนวน 69.7 ล้านบาทในเดือนกุมภาพันธ์ 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 บริษัทยังมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปีก่อนตามการขยายธุรกิจของบริษัท 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 ส่วนที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาเงินกู้ยืมของบริษัท

ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.7 ในปี 2555 เนื่องจากบริษัทกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก เพื่อใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัท

1.2.3 ค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

ในปี 2554 บริษัทมีการบันทึกค่าเพื่อการด้อยค่าของที่ดินจำนวน 2 แปลงในจังหวัด พระนครศรีอยุธยา รวมจำนวน 15.4 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในปี 2555 บริษัทได้บันทึกโอนกลับรายการค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทั้งจำนวน เนื่องจาก ในปี 2555 ที่ดินดังกล่าวมีมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี

1.3 กำไร

1.3.1 กำไรขั้นต้น

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจ (จากการให้เช่าและจากการขายโรงงาน/คลังสินค้า) ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับร้อยละ 54.5 ร้อยละ 51.5 และร้อยละ 43.1 ตามลำดับ

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

ในปี 2555 อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจลดลงอย่างมากจากปี 2554 แม้ว่าบริษัทจะมีรายได้จากการให้เช่าและจากการขายโรงงาน/คลังสินค้าสูงกว่าปีที่ผ่านมาก็ตาม ทั้งนี้ การสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายจากเหตุการณ์อุทกภัยยังคงเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้น นอกจากนี้ การลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นยังเกิดจากการเพิ่มขึ้นของสัดส่วนรายได้จากการเช่าคลังสินค้า ในปี 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 ประมาณร้อยละ 25 สะท้อนให้เห็นถึงการขยายธุรกิจของบริษัทผ่านการลงทุนในที่ดินและการพัฒนาโครงการ/คลังสินค้าเพิ่มเป็นจำนวนมากเพื่อตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นมาก

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 บริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราวในตั๋วแลกเงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศจำนวน 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 ซึ่งเกิดขึ้นจากส่วนต่างของค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญากับค่าเช่าเรียกเก็บจริงในส่วนของสัญญาเช่าที่มีค่าเช่าไม่เท่ากันตลอดอายุสัญญา โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนสัญญาเช่าในปี 2554 นอกจากนี้ยังมีการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้า จำนวน 26.4 ล้านบาท ที่เกิดจากการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัย

สำหรับปี 2555 ลูกหนี้การค้า-สุทธิ ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 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 และทรัสต์รีซีพส์พร้อมวงเงินสำหรับจองอัตราแลกเปลี่ยน และหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐ รัฐวิสาหกิจและบริษัทเอกชน

2.1.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย/ร่วม

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

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

ข. บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2,515.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 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. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (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. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีฟาร์คโลจิสติกส์ (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 ซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นการรอตัดบัญชีของภาษีเงินได้ที่เกิดจากกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นเนื่องจากการที่บริษัทไม่สามารถรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS ตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND/TLOGIS การบันทึกภาษีในงบกำไรขาดทุนจึงมิได้บันทึกภาษีทั้งจำนวน แต่หักด้วยภาษีจำนวนหนึ่งตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND/TLOGIS อย่างไรก็ดี ภาษีที่เกิดจากกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS ทั้งจำนวนได้ถูกจ่ายชำระเป็นเงินสดแล้ว ดังนั้น จึงเกิดรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับผลต่างระหว่างภาษีที่ชำระแล้วเป็นเงินสดกับภาษีที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ หากบริษัทมีการรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS ยอดภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะถูกปรับลดลง

2.1.8 เงินมัดจำที่ดิน

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมีเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 743.5 ล้านบาท โดยเป็นการมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

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 10,559.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,843.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.0 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนซื้อที่ดินและการขยายงานก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าเป็นจำนวนมากในระหว่างปี

เงินกู้ยืมของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นร้อยละ 7.0 เงินกู้ยืมระยะยาวร้อยละ 3.4 และหุ้นกู้ร้อยละ 89.6 ของเงินกู้ยืมทั้งหมด

ในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทซึ่งถือว่าการลงทุนระยะยาวนั้น บริษัทจะใช้เงินจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว หุ้นกู้ และเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ในส่วนของเงินกู้ระยะสั้นนั้น บริษัทจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สำหรับจ่ายชำระค่าที่ดินในช่วงก่อนที่บริษัทจะได้รับอนุมัติเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมระยะสั้นเป็นจำนวนมากในบางช่วงเวลาเป็นการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้มีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอให้สัดส่วนของเงินกู้ระยะสั้นต่อเงินกู้รวมของบริษัทอยู่ในอัตราที่เหมาะสม

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

บริษัทมีการตกลงในเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินบางแห่งและผู้ถือหุ้นกู้ที่สำคัญ คือ การดำรงอัตราส่วนหนี้สิน/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกิน 2.5-3.0 เท่า ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยผิดเงื่อนไขของการกู้ยืมที่สำคัญดังกล่าว

2.2.2 เจ้าหนี้การค้า

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 450.1 ล้านบาท ซึ่งเกือบทั้งจำนวนของเจ้าหนี้การค้าเป็นเจ้าหนี้การค้าก่อสร้าง

บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 200.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 80.5 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขยายธุรกิจของบริษัทเพื่อตอบสนองความต้องการของเช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น

2.2.3 สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมีจำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นการประมาณการภาระของบริษัทในการจ่ายเงินชดเชยให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงาน จำนวน 21.6 ล้านบาท

ในปี 2554 บริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นครั้งแรก ทั้งนี้บริษัทเลือกรับรู้หนี้สินจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีดังกล่าว โดยบันทึกส่วนที่เป็นยอดสะสม ที่คำนวณจนถึงสิ้นปี 2553 ด้วยการปรับลดจากกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของปี 2554 และบันทึกส่วนที่เป็น การกันสำรองผลประโยชน์ของพนักงานของปี 2554 เป็นค่าใช้จ่าย

2.2.4 ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมียอดภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 141.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 116.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 468.9 จากปีก่อนหน้า แม้ว่าอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจะลดลงจากร้อยละ 30 เหลือ ร้อยละ 23 ก็ตาม เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการให้เช่าและบริการ และการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก จากปีก่อนหน้า

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อ สนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทมีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจการจัดสร้างโรงงานและคลังสินค้า คือ เงินทุนจากการดำเนินงาน เงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ในช่วง 7-8 ปีที่ผ่านมา ซึ่งธุรกิจโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เข้ามีการขยายตัวอย่างมาก บริษัทได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้งกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ไทยคอนในปี 2548 และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ในปี 2552 เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทาง ระดมทุนของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัทลดการพึ่งพาการจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและการ เพิ่มทุนซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่มากกว่า

นอกจากแหล่งเงินทุนดังกล่าว บริษัทยังมีการออกหุ้นกู้อายุ 2-10 ปี ซึ่งถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญ อีกแหล่งหนึ่งของบริษัทที่มีต้นทุนต่ำกว่าการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เล็งเห็นว่าการขยายธุรกิจของบริษัทอย่างต่อเนื่องอาจส่งผลให้อัตรากำไรส่วนหนี้สิน ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในอีกไม่กี่ปีข้างหน้าหากไม่มีการเพิ่มทุน ดังนั้น ในปี 2555 บริษัทจึงได้ตัดสินใจเพิ่มทุน โดยการออก TSRs ตามที่ได้กล่าวข้างต้น และ ณ ปัจจุบัน บริษัทมีใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3 ซึ่งออกเมื่อ ปี 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 เนื่องจากบริษัทไม่มีการบันทึกรายการสินค้าคงเหลือในสินทรัพย์หมุนเวียน (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

- โปรดดูใน “สารจากประธานกรรมการ” -

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการจัดทำงบการเงินเพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ประจำปี 2555 ภายใต้พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการของบริษัทจดทะเบียน ในการกำกับดูแลให้รายงานทางการเงินของบริษัทมีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และเพียงพอที่จะดำรง รักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ป้องกันการทุจริตและการดำเนินการที่ผิดปกติ รวมทั้งได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐาน การบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปที่จะได้รับทราบข้อมูลที่แสดงฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานที่เป็นจริงและสมเหตุสมผล

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า งบการเงินรวมประจำปี 2555 ของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ที่คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี ของบริษัท คือ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด ได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ครบถ้วน และ เชื่อถือได้ สมเหตุสมผล โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปมีการใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและ ถือปฏิบัติสม่ำเสมอ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(นายชาติ โสภณพนิช)

ประธานคณะกรรมการ

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 รายงาน และ งบการเงินรวม
 31 ธันวาคม 2555

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

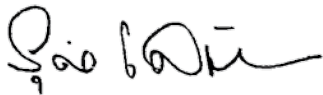
ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



จรรยา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2556

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6, 7	361,543,112	136,828,636	120,475,731
เงินลงทุนชั่วคราว	6, 8	731,117,724	950,000,000	730,000,000
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 9	119,238,832	106,896,151	62,571,613
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6	126,077,056	62,046,957	47,070,307
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,337,976,724	1,255,771,744	960,117,651
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	6, 10	2,017,560	40,437,880	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ		53,838,183	18,151,847	12,105,472
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	5,389,749,050
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	2,815,853,840
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	2,755,075,515	1,897,879,326	4,493,445,080
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		256,500	256,500	256,500
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและ พร้อมให้เช่า/ขาย	13.1	7,805,277,037	4,674,387,371	2,717,231,621
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	13.2	5,883,050,643	6,315,462,916	2,535,609,262
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	14	866,015,568	597,022,660	31,105,693
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	15	5,631,454	10,747,818	4,899,829
เงินมัดจำที่ดิน	25	270,823,389	202,126,176	8,451,455
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6	743,498,972	261,133,740	442,472,722
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		18,401,872,537	14,032,958,893	18,466,146,810
รวมสินทรัพย์		19,739,849,261	15,288,730,637	19,426,264,461

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาพริตตี้ส์	6, 16	745,084,297	1,606,095,688	745,084,297
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 17	666,062,956	329,333,405	312,585,654
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	-	239,144,000	-
ที่เกินกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	2,350,000,000	850,000,000	2,350,000,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		141,692,270	24,904,704	128,201,336
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6	43,060,764	18,600,000	26,202,214
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,945,900,287	3,068,077,797	3,562,073,501
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	761,390,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	18	354,660,000	-	105,840,000
หุ้นกู้	19	7,150,000,000	5,300,000,000	7,150,000,000
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	20	21,572,729	18,933,529	18,327,569
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	25	3,853,274	7,436,150	3,341,071
เงินมัดจำจากลูกค้า		367,134,981	392,699,557	204,688,276
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		7,897,220,984	6,480,459,236	7,482,196,916
รวมหนี้สิน		11,843,121,271	11,044,270,417	9,128,134,163

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

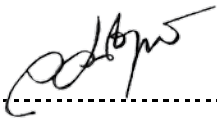
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

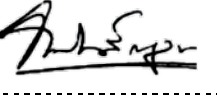
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,263,740,168 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2554: หุ้นสามัญ 1,117,252,920 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	21	1,263,740,168	1,117,252,920	1,263,740,168
1,117,252,920				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 877,469,834 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2554: หุ้นสามัญ 781,005,203 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	21	877,469,834	781,005,203	877,469,834
781,005,203				
เงินรับล่วงหน้าหุ้น	22	56,841,422	-	56,841,422
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	21	4,378,270,708	3,510,089,029	4,378,270,708
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	23	126,374,017	111,725,292	126,374,017
ยังไม่ได้จัดสรร		2,482,182,021	1,356,459,618	2,943,038,063
1,880,574,742				
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(24,410,060)	(19,085,574)	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		7,896,727,942	5,740,193,568	8,381,994,044
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่สามารถควบคุมของบริษัทย่อย		48	36	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		7,896,727,990	5,740,193,604	8,381,994,044
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		19,739,849,261	15,288,730,637	19,426,264,461
		15,411,528,429		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





กรรมการ



บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2555	2554	2555	2554
หมายเหตุ					
รายได้					
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง		1,053,011,998	880,228,726	557,134,778	574,875,436
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง		117,206,493	21,574,136	101,716,220	21,032,089
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6	4,364,450,000	1,076,471,250	2,365,550,000	182,269,125
รายได้ค่าสาธารณูปโภค		23,015,817	20,589,950	7,088,937	9,709,791
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	6, 11	-	-	28,749,908	32,499,896
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	6, 12	-	-	218,224,151	231,881,463
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	6	105,073,728	113,444,855	101,700,831	110,781,476
ดอกเบี้ยรับ	6	13,326,110	12,083,001	234,872,405	103,070,254
ค่าสินไหมทดแทนรับจากการประกันภัย		82,705,443	-	72,705,443	-
รายได้อื่น		85,189,768	7,001,029	69,065,058	10,196,159
รวมรายได้		5,843,979,357	2,131,392,947	3,756,807,731	1,276,315,689
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง		392,292,470	248,122,183	195,763,003	130,322,949
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง		97,949,065	18,978,648	80,173,248	18,666,929
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		2,691,065,147	700,593,591	1,305,481,161	98,520,309
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค		23,015,817	20,589,950	7,088,937	9,709,791
ค่าใช้จ่ายในการขาย		41,566,456	19,039,667	22,654,474	10,010,841
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6	274,177,819	214,093,176	194,167,367	165,279,551
ค่าเสื่อมราคา		116,258,338	92,907,242	55,910,370	41,633,275
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา (โอนกลับรายการ)		(15,420,000)	15,420,000	(15,420,000)	15,420,000
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,439,375	132,636	47	112,808
รวมค่าใช้จ่าย		3,622,344,487	1,329,877,093	1,845,818,607	489,676,453
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม					
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้					
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	169,219,346	160,801,083	-	-
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	12	35,289,017	3,519,425	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	12	(458,693,126)	(63,198,756)	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		1,967,450,107	902,637,606	1,910,989,124	786,639,236
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	6	(410,830,000)	(267,152,212)	(402,784,121)	(263,572,629)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		1,556,620,107	635,485,394	1,508,205,003	523,066,607
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	25	(260,048,035)	(199,092,530)	(274,892,117)	(81,968,156)
กำไรสำหรับปี		1,296,572,072	436,392,864	1,233,312,886	441,098,451
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1,296,571,968	436,392,822	1,233,312,886	441,098,451
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		104	42	-	-
		1,296,572,072	436,392,864		
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1.62	0.57	1.54	0.58
กำไรต่อหุ้นปรับลด					
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1.59	0.56	1.51	0.56
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้					

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กำไรสำหรับปี	1,296,572,072	436,392,864	1,233,312,886	441,098,451
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน				
ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(5,324,486)	1,371,194	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(5,324,486)	1,371,194	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,291,247,586	437,764,058	1,233,312,886	441,098,451
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,291,247,482	437,764,016	1,233,312,886	441,098,451
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่ใช่จำนวนควบคุมของบริษัทย่อย	104	42	-	-
	1,291,247,586	437,764,058	1,233,312,886	441,098,451

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	เงินรับล่วงหน้า ค้างหุ้น	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	686,345,728	105,587,553	2,857,905,222	103,725,292	2,371,813,388	6,125,377,183
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 21)	94,659,475	-	652,183,807	-	-	746,843,282
เงินรับล่วงหน้าค้างหุ้นที่โอนเป็นหุ้นสามัญในระหว่างปี	-	(105,587,553)	-	-	-	(105,587,553)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	-	(924,337,097)	(924,337,097)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	441,098,451	441,098,451
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	8,000,000	(8,000,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	781,005,203	-	3,510,089,029	111,725,292	1,880,574,742	6,283,394,266
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	781,005,203	-	3,510,089,029	111,725,292	1,880,574,742	6,283,394,266
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 21)	96,464,631	-	868,181,679	-	-	964,646,310
เงินรับล่วงหน้าค้างหุ้นจากการใช้สำคัญแสดงสิทธิ (หมายเหตุ 22)	-	56,841,422	-	-	-	56,841,422
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	-	(156,200,840)	(156,200,840)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	1,233,312,886	1,233,312,886
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	14,648,725	(14,648,725)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	877,469,834	56,841,422	4,378,270,708	126,374,017	2,943,038,063	8,381,994,044

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
(หน่วย: บาท)				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	1,566,620,107	635,485,394	1,508,205,003	523,066,607
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากการดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	389,442,859	303,188,277	171,490,110	153,167,197
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับรายการ)	(4,089,210)	111,679	(4,089,210)	111,679
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	(28,749,908)	(32,499,896)
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	-	-	(218,224,151)	(231,881,463)
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ขาย	2,540,966,518	667,819,464	1,225,995,187	96,743,238
ขาดทุน (กำไร) จากการขาย/ตัดจำหน่ายอุปกรณ์				
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เข้า	211,407	(350,406)	(890,937)	(675,240)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ใน				
ระหว่างการพัฒนา (โอนกลับรายการ)	(15,420,000)	15,420,000	(15,420,000)	15,420,000
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(39,761,897)	(2,565,000)	(24,143,339)	(1,995,000)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,639,200	2,532,997	2,160,190	2,086,033
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(169,219,346)	(160,801,083)	-	-
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(35,289,017)	(3,519,425)	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	458,693,126	63,198,756	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(13,326,110)	(12,061,206)	(234,872,404)	(103,070,254)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	402,343,490	263,941,653	394,572,298	260,362,070
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	5,073,811,127	1,772,401,100	2,776,032,839	680,834,971
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(43,749,821)	(66,677,571)	(4,588,239)	73,941,361
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(61,511,998)	(12,879,569)	(7,829,270)	(5,855,560)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,035,057)	(1,909,067)	(999,128)	(987,209)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้อื่น	72,004,537	5,697,238	76,062,156	(11,913,980)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	24,460,764	4,225,389	13,194,771	(363,885)
เงินมัดจำจากลูกค้า	(25,564,576)	128,042,291	(67,038,057)	64,851,151
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	5,038,414,976	1,828,899,811	2,784,835,072	800,506,849
รับดอกเบี้ย	13,136,123	11,850,795	12,010,637	10,954,818
จ่ายดอกเบี้ย	(340,846,713)	(277,085,407)	(333,208,091)	(273,505,825)
จ่ายภาษีเงินได้	(215,539,144)	(341,693,346)	(157,264,235)	(301,347,741)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	4,495,165,242	1,221,971,853	2,306,373,383	236,608,101

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,117,724)	248,631,573	-	248,631,573
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(1,647,504,186)	(237,284,358)	(1,647,504,186)	(237,284,358)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(226,078,000)	(12,000,000)
เงินได้รับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	357,660,980	31,920,000	357,660,980	31,920,000
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค่าประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	38,420,320	(29,579,240)	128,000	-
รับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	2,033,820,000	1,243,604,100
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	(4,282,501,050)	(2,987,576,850)
เงินสดจ่ายซื้อสิ่งทรมหทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา พร้อมให้เช่าขาย	(5,231,255,112)	(3,189,290,976)	(1,172,939,680)	(715,464,461)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(59,589,478)	(19,604,738)	(9,126,139)	(15,376,794)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำที่ดิน	(869,812,482)	(256,052,260)	(540,490,232)	(102,756,210)
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(389,545)	(2,949,917)	(355,134)	(2,486,453)
รับดอกเบี้ยจากบริษัทย่อย	-	-	221,700,000	93,500,000
รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย	-	-	28,749,908	32,499,896
รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม	218,224,151	231,881,463	218,224,151	231,881,463
เงินได้รับจากการขายอุปกรณ์	974,752	2,578,406	972,182	2,987,855
เงินได้รับจากการขายโปรแกรมคอมพิวเตอร์	-	-	-	38,186
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(7,194,388,324)	(3,219,750,047)	(5,017,739,200)	(2,187,882,053)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีส์ (ลดลง) เพิ่มขึ้น	(861,011,391)	1,604,380,041	(775,011,391)	1,518,380,041
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	913,393,000	558,600,000	105,840,000	280,000,000
เงินได้รับจากหุ้นกู้	4,200,000,000	2,000,000,000	4,200,000,000	2,000,000,000
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	136,200,000	-	136,200,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(1,000,534,000)	(157,144,000)	(1,000,534,000)	(157,144,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(558,733,000)	(558,600,000)	-	(280,000,000)
ชำระคืนหุ้นกู้	(850,000,000)	(1,000,000,000)	(850,000,000)	(1,000,000,000)
เงินได้รับจากการเพิ่มทุน	1,021,487,732	641,255,729	1,021,487,732	641,255,729
เงินปันผลจ่าย	(156,196,058)	(923,276,431)	(156,195,966)	(923,276,327)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,708,406,283	2,301,415,339	2,545,586,375	2,215,415,443
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน (ลดลง) เพิ่มขึ้น	(4,468,725)	1,218,778	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	4,714,476	304,855,923	(165,779,442)	264,141,491
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,086,828,636	781,972,713	1,016,255,173	752,113,682
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 7)	1,091,543,112	1,086,828,636	850,475,731	1,016,255,173

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
เงินสดจ่ายระหว่างปี:				
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	30,406,867	12,488,845	29,524,284	12,225,599
รายการที่ไม่ใช่เงินสด:				
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์				
พร้อมให้เช่าขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เข้าเป็น				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,540,966,518	666,074,629	1,225,995,187	96,743,238
รายการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	450,086,550	249,381,288	108,552,022	77,908,926
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสมและธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯ อยู่ที่ อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ชั้น 13/1 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) โดยมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันดังต่อไปนี้

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2555 บริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยหนึ่งแห่งในประเทศสหรัฐอเมริกา คือ TICON Property, Inc. เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสหรัฐอเมริกาด้วยทุนจดทะเบียน 1 พันหุ้น โดยเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2555 บริษัทฯ ได้ชำระหุ้นครั้งแรกจำนวน 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 31 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2555 บริษัทฯ ได้มีการชำระเงินลงทุนเพิ่มเติมอีกจำนวน 5 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 158 ล้านบาท

การถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยสรุปได้ดังนี้

บริษัท	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	ลักษณะธุรกิจ	ร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2555 (ร้อยละ)	2554 (ร้อยละ)
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด	ไทย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างโรงงานเพื่อให้เช่า/ขาย	99.99	99.99
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	ไทย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างคลังสินค้าเพื่อให้เช่า/ขาย	99.99	99.99
Shanghai TICON Investment Management Company Limited	จีน	ธุรกิจบริหารการลงทุน	100.00	100.00
TICON Property, Inc.	สหรัฐอเมริกา	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป	100.00	-

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ของ Shanghai TICON Investment Management Company Limited (“บริษัทย่อย”) ซึ่งรวมในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีภายนอก

งบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ของ TICON Property, Inc. (“บริษัทย่อย”) ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารของบริษัทย่อย และยังมีได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีภายนอก ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวยังมิได้เริ่มดำเนินงาน

ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

ง) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่า งบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 ตามรายละเอียดข้างล่างนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12

ภาษีเงินได้

ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)

การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 8

ส่วนงานดำเนินงาน

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10

ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน

ฉบับที่ 21

ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาใหม่ที่

ฉบับที่ 25

ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามาตรฐานการบัญชีข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

นอกจากนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 30/2555 - 34/2555 ซึ่งลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2556 ให้ใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชี ดังต่อไปนี้

			วันที่มีผลบังคับใช้
แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน			1 มกราคม 2556
การตีความมาตรฐานการบัญชี			
ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ		1 มกราคม 2557
			วันที่มีผลบังคับใช้
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน			
ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่		1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ		1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 13	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า		1 มกราคม 2557
ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่าแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 ไม่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัทฯ ส่วนการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่อการเงินในปีที่เริ่มใช้ ซึ่งยังไม่สามารถสรุปผลได้ในขณะนี้			

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในสินทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่ารายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (percentage of completion method) อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนงานที่เกิดขึ้นจริงจนถึงวันสิ้นสุดกับต้นทุนงานพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญา

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯ มีสิทธิในการรับเงินปันผล

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯ บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.4 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในปี รวมทั้งที่จะถือจนครบกำหนดแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย บริษัทฯ ตัดบัญชีส่วนเกิน/รับรู้ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งจำนวนที่ตัดจำหน่าย/รับรู้นี้จะแสดงเป็นรายการปรับกับดอกเบี้ยรับ

ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

ค) เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ง) เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 20 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

อาคาร	20 ปี
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	20 ปี
สินทรัพย์ถาวรอื่น	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ ตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.7 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา หรือการก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ จะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

3 และ 5 ปี

4.9 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.10 สัญญาเช่าระยะยาว

บริษัทฯ และบริษัทย่อยในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้ผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิ รายได้จากสัญญาเช่าการเงินจะรับรู้ด้วยอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงตามระยะเวลาของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานจะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.11 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯ และบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.13 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นครั้งแรกบริษัทฯ และบริษัทย่อยเลือกรับรู้หนี้สินในช่วงการเปลี่ยนแปลงที่มากกว่าหนี้สินที่รับรู้ ณ วันเดียวกันตามนโยบายการบัญชีเดิม โดยบันทึกปรับกับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของปี 2554

4.14 ประเมินการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ จะมีการทำกำไรในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงินฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัท และบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าหรือเช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายและเงินลงทุนทั่วไปเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า และที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
ให้เช่า อาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า อาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวน
อายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหาก
คาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่
เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุน
ทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้
ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยควร
รับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดใน
อนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน ประเมินขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้อง
อาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตรา
การเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

6.1 ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

รายชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ร้อยละ ของการถือหุ้น ของบริษัทฯ
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%
Shanghai TICON Investment Management Company Limited	บริษัทย่อย	100.00%
TICON Property, Inc.	บริษัทย่อย	100.00%
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	บริษัทร่วม	27.85%
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์	บริษัทร่วม	26.07%
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้น/มีกรรมกร่วมกัน	-
บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด (มหาชน)	มีกรรมกร่วมกัน	-
กองทุนรวมสารชิตีทาวเวอร์	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน	-
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมกร่วมกัน เป็นสมาชิกในครอบครัว เดียวกัน	-
บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด	มีกรรมกร่วมกัน	-

6.2 รายละเอียดของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

สารภาพประณาม กรรมการ	รายงานการกำกับดูแล กิจการของคณะกรรมการ ตรวจสอบ	สรุปข้อมูล ทางการเงิน	ที่ตั้งโรงงาน และคลังสินค้า	ความรับผิดชอบ ต่อสังคม	คณะกรรมการ และผู้บริหาร	ข้อมูลทั่วไป	ลักษณะ การประกอบ ธุรกิจ	ปัจจัย ความเสี่ยง
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------------	---------------------------	----------------------------	--------------	-------------------------------	----------------------

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2555	2554	2555	2554	
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ขายที่ดิน	-	-	-	49	ใกล้เคียงราคาประเมิน
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	1	1	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ของบริษัทย่อย
รายได้ค่าบริการก่อสร้าง	-	-	4	4	ร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ การก่อสร้างที่เกิดขึ้นระหว่างปีของ บริษัทย่อย
ดอกเบียร์	-	-	223	92	อัตราดอกเบียร์เฉลี่ยของหุ้นกู้ที่ออก ในไตรมาสสามปี 2553 บวกอัตรา คงที่
เงินปันผลรับ	-	-	29	32	ตามที่บริษัทย่อยประกาศจ่าย
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	-	-	5	5	ร้อยละ 4 ของราคาที่ดินที่บริษัทฯ ซื้อ จากบริษัทย่อย
ค่าบริการจัดการทั่วไป	-	-	6	5	ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการของบริษัทร่วม
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทร่วม					
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	2,334	-	2,334	-	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 12.3)
รายได้ค่าบริการจัดการจาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	96	91	96	91	ร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ของกองทุนฯ และอัตราผันแปร ระหว่างร้อยละ 0-19.5 ของกำไร จากการดำเนินงานและค่านายหน้า รับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและ ค่าบริการ และค่านายหน้าจากการ ขายในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 3 ของราคาขาย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2555	2554	2555	2554	
รายได้ค่าบริการจัดการจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทีพาร์ค โกลด์สตาร์	6	20	6	20	ร้อยละ 55 ของรายได้ค่าเช่าและ บริการของกองทุนฯ ที่เกิดขึ้น จริงหลังหักรายได้ขั้นต่ำตาม สัญญารับประกันรายได้ค่าเช่า และบริการ ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร และเงินสำรองต่าง ๆ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 หลังจากนั้นคิดร้อยละ 3 ของ รายได้ค่าเช่าและบริการของ กองทุนฯ และอัตราผันแปร ระหว่างร้อยละ 0-10 ของกำไร ขั้นต้น
เงินปันผลรับ	-	-	218	232	ตามที่กองทุนฯ ประกาศจ่าย
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	2	2	2	2	มูลค่าตามสัญญารับเหมา
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ซื้อที่ดิน	64	-	64	-	- ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
เงินมัดจำค่าที่ดิน	332	-	305	-	- ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	15	15	13	13	- ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
ดอกเบี้ยรับ	2	2	1	1	อัตราตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	42	46	42	46	MLR ลบอัตราคงที่, อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมอื่น	5	-	5	-	- ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทย่อยกับบริษัทร่วม					
ขายที่ดินและอาคารคลังสินค้า	1,999	944	-	-	- ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 12.3)
รายได้ค่าบริการจัดการจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	2	2	-	-	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและ บริการของกองทุนฯ และอัตรา ผันแปร ระหว่าง ร้อยละ 0.5-10.5 ของกำไรจากการ ดำเนินงาน และค่านายหน้ารับ ในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและ ค่าบริการ และค่านายหน้าจากการ ขายในอัตราสูงสุดไม่เกิน ร้อยละ 3 ของราคาขาย

สารจากประธานกรรมการ	รายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ	สรุปข้อมูลทางการเงิน	ที่ตั้งโรงงานและคลังสินค้า	ความรับผิดชอบต่อสังคม	คณะกรรมการและผู้บริหาร	ข้อมูลทั่วไป	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ปัจจัยความเสี่ยง
---------------------	--	----------------------	----------------------------	-----------------------	------------------------	--------------	-----------------------	------------------

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2555	2554	2555	2554	
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ที่พาร์ค โลจิสติกส์	1	-	-	-	- ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-10 ของกำไรขั้นต้นและคำนวณหารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ
เงินประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3	-	-	-	- ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
ค่าบริการส่วนกลาง	1	-	-	-	- ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	2	-	-	-	- มูลค่าตามสัญญารับเหมา

6.3 ยอดคงเหลือของรายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินฝากธนาคาร (แสดงภายใต้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมความเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	163,113	117,095	108,636	60,893
เงินลงทุนชั่วคราว				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมความเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	-	350,000	-	350,000
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น) (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	3,614	3,265
บริษัทร่วม	12,967	5,837	11,121	5,305
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	21,255	-	21,255	-
รวม	34,222	5,837	35,990	8,570
ดอกเบี้ยค้างรับ (แสดงภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น) (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	1,047	76
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมความเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	-	57	-	57
รวม	-	57	1,047	133
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า (แสดงภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	1,182	-	1,182	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินทองรองจ่าย (แสดงภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทรวม	127	3,587	127	3,587
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกใน ครอบครัวเดียวกัน)	2,018	40,438	-	128
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	5,389,749	3,141,068
เงินมัดจำค่าที่ดิน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/มีกรรมการ ร่วมกัน)	132,586	12,825	106,193	12,825
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	198,929	-	198,929	-
	331,515	12,825	305,122	12,825
เงินมัดจำ (แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	3,705	3,705	3,705	3,705
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น) (หมายเหตุ 17)				
บริษัทย่อย	-	-	1,711	2,142
บริษัทรวม	57,080	-	56,211	-
รวม	57,080	-	57,922	2,142
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น) (หมายเหตุ 17)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกใน ครอบครัวเดียวกัน)	-	142	-	142
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น) (หมายเหตุ 17)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	113	98	113	98
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกใน ครอบครัวเดียวกัน)	3,093	1,605	3,093	1,605
รวม	3,206	1,703	3,206	1,703
ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	3,281	3,281
ค่าเช่าอุปกรณ์รับล่วงหน้า (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	139	139
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกใน ครอบครัวเดียวกัน)	110,000	100,000	110,000	100,000

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกใน				
ครอบครัวเดียวกัน)				
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,000,534	-	1,000,534
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(239,144)	-	(239,144)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	-	761,390	-	761,390

6.4 ยอดคงเหลือและการเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัท และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	3,141,068	4,282,501	(2,033,820)	5,389,749

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	100,000	-	(100,000)	-
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	-	810,000	(700,000)	110,000
	100,000	810,000	(800,000)	110,000
เงินกู้ยืมระยะยาว				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)				
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,000,534	-	(1,000,534)	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(239,144)	(50)	239,194	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	761,390	(50)	(761,340)	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เงินให้กู้ยืมระยะยาวจำนวน 5,390 ล้านบาท (2554: 3,141 ล้านบาท) เป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันแก่บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย) ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.35 ต่อปี (2554: ร้อยละ 4.35 ต่อปี)

ทั้งนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ลำดับ ที่	วันที่ทำสัญญา	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ		เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			
		2555	2554	ระยะเวลา เงินกู้	งวดชำระคืน เงินต้น	ระยะเวลาชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
1.	21 มกราคม 2552	-	136	8 ปี	ทุก 6 เดือน	พฤศจิกายน 2555 - พฤษภาคม 2560	MLR ลบอัตราดอกเบี้ย
2.	11 พฤษภาคม 2552	-	864	8 ปี	ทุก 6 เดือน	พฤศจิกายน 2553 - พฤษภาคม 2560	3 ปีแรก อัตราดอกเบี้ย หลังจากนั้น MLR ลบอัตราดอกเบี้ย
รวมเงินกู้ยืม		-	1,000				
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี		-	(239)				
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ		-	761				

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯ ซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 1,849 ล้านบาท และหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 329 ล้านบาท และมีมูลค่าตามราคาตลาด 578 ล้านบาท ถูกจดจำนองเป็นประกันการกู้ยืมดังกล่าวข้างต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยคงเหลือจำนวนเงินที่ยังมิได้เบิกใช้ของวงเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นจำนวนรวมประมาณ 174 ล้านบาท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เป็นต้น

6.5 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ผลประโยชน์ระยะสั้น	47,325	36,531	41,436	29,332
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,279	1,198	979	919
รวม	48,604	37,729	42,415	30,251

6.6 ภาระค้ำประกันกับบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีภาระจากการค้ำประกันให้แก่บริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 และ

31.3

7. งบกระแสเงินสด

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายความว่ารวมถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนชั่วคราวซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตามที่แสดงอยู่ในงบกระแสเงินสด ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินสด	398	365	220	210
เงินฝากสถาบันการเงิน	361,145	136,464	120,256	66,045
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	361,543	136,829	120,476	66,255
เงินลงทุนชั่วคราว - ตัวแลกเงิน ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืน ในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน	730,000	950,000	730,000	950,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในงบกระแสเงินสด	1,091,543	1,086,829	850,476	1,016,255

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำและเงินลงทุนชั่วคราวซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.4 ถึง 3.0 ต่อปี (2554: ร้อยละ 0.5 ถึง 3.1 ต่อปี)

8. เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
หลักทรัพย์เพื่อค้า				
หน่วยลงทุน	1,118	-	-	-
ตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดภายใน 1 ปี				
ตัวแลกเปลี่ยน	730,000	950,000	730,000	950,000
รวมเงินลงทุนชั่วคราว	731,118	950,000	730,000	950,000

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

9.1 ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าจำแนกตามอายุหนี้คงค้าง

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ ไม่เกิน 3 เดือน	30,837	32,846	7,488	20,928
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	2,944	4,330	1,788	3,362
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	4,926	3,230	4,925	-
ค้างชำระ มากกว่า 12 เดือน	1,445	4,946	1,445	4,946
รวม	40,152	45,352	15,646	29,236
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	43,098	57,909	9,202	26,623
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(847)	(5,272)	(847)	(5,272)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	82,403	97,989	24,001	50,587

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	34,222	5,837	35,990	8,570
ลูกหนี้อื่นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,065	1,734	770	278
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	57	1,047	133
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	401	153	401	153
รายได้ค้างรับ	1,148	1,126	363	443
รวมลูกหนี้อื่น	36,836	8,907	38,571	9,577
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	119,239	106,896	62,572	60,164

9.2 ลูกหนี้การค้าจำแนกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย: พันบาท)				
ประเภทลูกหนี้	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	58,359	90,199	16,512	43,210
ลูกหนี้จากการรับเหมาก่อสร้าง	24,044	7,790	7,489	7,377
	82,403	97,989	24,001	50,587

10. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 2 ล้านบาท (2554: 40 ล้านบาท) ไปวางไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิตและทรัสต์รีซีพส์ พร้อมวงเงินสำหรับจองอัตราแลกเปลี่ยนและหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐ รัฐวิสาหกิจและบริษัทเอกชน

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)									
บริษัท	ประเภทกิจการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ						เงินปันผลที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
		ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		เงินลงทุนตามราคาทุน		2555	2554
		2555	2554	2555 (ร้อยละ)	2554 (ร้อยละ)	2555	2554		
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างโรงงานให้เช่า/ ขาย	50,000	50,000	99.99	99.99	50,000	50,000	28,750	32,500
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างคลังสินค้า ให้เช่า/ขาย	2,500,000	2,500,000	99.99	99.99	2,515,000	2,515,000	-	-

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ประเภทกิจการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
		ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		เงินลงทุนตามราคาทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
		2555	2554	2555 (ร้อยละ)	2554 (ร้อยละ)	2555	2554	2555	2554
Shanghai TICON Investment Management Company Limited*	ธุรกิจบริหารการลงทุน	61,664	24,776	100.00	100.00	61,664	24,776	-	-
TICON Property, Inc.**	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป	31	-	100.00	-	189,190	-	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย						2,815,854	2,589,776	28,750	32,500

* ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีอื่น

** งบการเงินถูกจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทย่อย

ในระหว่างปี 2555 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2555 มีมติให้สัตยาบันการเพิ่มทุนชำระแล้วครั้งที่สามใน Shanghai TICON Investment Management Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 1.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 37 ล้านบาท บริษัทฯ ได้มีการชำระเงินเพิ่มทุนในวันที่ 6 มีนาคม 2555 โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2555 ทั้งนี้ การเพิ่มทุนชำระแล้วในครั้งนี้ ทำให้บริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนชำระแล้วเต็มจำนวน

(ข) เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2555 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรประจำปี 2553 และ 2554 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราครึ่งหนึ่งในจำนวนหุ้นละ 2.0 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 10 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 20 มีนาคม 2555

(ค) เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2555 บริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยหนึ่งแห่งในประเทศสหรัฐอเมริกาคือ TICON Property, Inc. เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสหรัฐอเมริกาด้วยทุนจดทะเบียน 1 พันหุ้น โดยเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2555 บริษัทฯ ได้มีการชำระเงินลงทุนเป็นจำนวน 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 31 ล้านบาท

(ง) เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2555 ได้มีมติอนุมัติให้ลงทุนเพิ่มเติมใน TICON Property, Inc. จำนวน 5.0 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 158 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้มีการชำระเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนดังกล่าวในวันที่ 24 พฤษภาคม 2555

(จ) เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2555 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล (ครั้งที่สอง) จากผลกำไรประจำปี 2554 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราครึ่งหนึ่งในจำนวนหุ้นละ 1.75 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 8.75 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 13 มิถุนายน 2555

(ฉ) เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2555 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส เซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล (ครั้งที่สาม) จากผลกำไรประจำปี 2554 และ ผลกำไรสำหรับครึ่งปีแรกของปี 2555 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราครึ่งหนึ่ง ในจำนวนหุ้นละ 2.00 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 10.0 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 4 ตุลาคม 2555

(ช) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2555 บริษัท Shanghai TICON Investment Management Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจำนวน 0.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

ในระหว่างปี 2554 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2554 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส เซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรประจำปี 2545 และ 2546 ในส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นในจำนวนหุ้นละ 1.5 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 7.5 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 17 มกราคม 2554

(ข) เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2554 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส เซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล (ครั้งที่สอง) จากผลกำไรประจำปี 2546 ในส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นในจำนวนหุ้นละ 1.5 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 7.5 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 15 มีนาคม 2554

(ค) เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2554 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส เซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล (ครั้งที่สาม) จากผลกำไรประจำปี 2546 และ 2548 - 2552 ในส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นในจำนวนหุ้นละ 2.0 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 10 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 1 สิงหาคม 2554

(ง) เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2554 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส เซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล (ครั้งที่สี่) จากผลกำไรประจำปี 2552 ในส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน และ 2553 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราครึ่งหนึ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นในจำนวนหุ้นละ 1.5 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 7.5 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 28 ตุลาคม 2554

(จ) เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2554 มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนชำระแล้วในบริษัท Shanghai TICON Investment Management Company Limited ครั้งที่สอง จำนวน 0.4 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 12 ล้านบาท บริษัทฯ ได้มีการชำระเงินเพิ่มทุนจำนวนดังกล่าวในวันที่ 2 กันยายน 2554 และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2554

12. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

12.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

บริษัท	ประเภทกิจการ	จัดตั้งขึ้น						
		ในประเทศ	ทุนเรียกชำระแล้ว		จำนวนหน่วยลงทุนที่บริษัทฯ ถือ		สัดส่วนการลงทุน	
			2555 (พันบาท)	2554 (พันบาท)	2555 (พันหน่วย)	2554 (พันหน่วย)	2555 (ร้อยละ)	2554 (ร้อยละ)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์								
ไทคอน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	11,824,790	9,486,974	320,142	258,989	27.85	28.02
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์								
ทีพีอาร์โลจิสติกส์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	4,469,062	2,468,046	107,902	48,535	26.07	20.43

12.2 รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(ก) มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัท	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน	
	2555	2554	2555	2554
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน				
เงินลงทุน	3,109,839	2,504,410	3,302,838	2,670,203
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย				
อสังหาริมทรัพย์	(1,237,842)	(955,796)	-	-
เงินลงทุน - สุทธิ	1,871,997	1,548,614	3,302,838	2,670,203

(หน่วย: พันบาท)				
บริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน	
	2555	2554	2555	2554
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพีอาร์				
โลจิสติกส์				
เงินลงทุน	1,176,546	501,375	1,190,607	509,255
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย				
อสังหาริมทรัพย์	(293,467)	(152,110)	-	-
เงินลงทุน - สุทธิ	883,079	349,265	1,190,607	509,255
รวมเงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	2,755,076	1,897,879	4,493,445	3,179,458
มูลค่าต่อหน่วยของเงินลงทุน (บาท)				
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	5.85	5.98	10.32	10.31
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพีอาร์				
โลจิสติกส์	8.18	7.20	11.03	10.49

กำไรจากการขายที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้าในสัดส่วนเดียวกับที่บริษัทฯ ได้ถือหุ้นในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพีอาร์โลจิสติกส์เป็นกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง โดยแยกแสดงเป็นรายการต่างหากในงบกำไรขาดทุนภายใต้หัวข้อ "กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม"

(ข) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)		
บริษัท	งบการเงินรวม	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2555	2554
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	140,614	143,381
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพีอาร์โลจิสติกส์	28,605	17,420
รวม	169,219	160,801

(ค) เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)		
บริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2555	2554
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	181,800	207,191
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพีอาร์โลจิสติกส์	36,424	24,690
รวม	218,224	231,881

12.3 การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: ล้านบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินลงทุนในบริษัทร่วม				
ยอดยกมาต้นปี	3,005	2,869	3,179	2,972
ซื้อเงินลงทุน	1,648	237	1,648	237
ขายเงินลงทุน	(318)	(30)	(334)	(30)
ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุน	169	161	-	-
เงินปันผลรับ	(218)	(232)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	4,286	3,005	4,493	3,179
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์				
ยอดยกมาต้นปี	1,107	1,048		
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	459	63		
ลดลงระหว่างปี	(35)	(4)		
ยอดคงเหลือปลายปี	1,531	1,107		
เงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	2,755	1,898		

กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนฯ ส่วนกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงระหว่างปี เกิดจากการที่กองทุนฯ มีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลภายนอก และจากการที่บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนในกองทุนฯ ลดลง

ในระหว่างปี 2555 และ 2554 การเปลี่ยนแปลงในกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมที่สำคัญมีดังนี้

วันที่	รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2555	จำนวนที่ดิน และอาคาร/จำนวน หน่วยลงทุน	ราคาขาย (ล้านบาท)	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)
29 มี.ค. 55	บริษัท ขายที่ดินและโรงงานให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	11 โรงงาน	762	110 *
29 พ.ย. 55	บริษัท ย่อยขายที่ดินและคลังสินค้าให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์ค โลจิสติกส์	36 คลังสินค้า	1,999	160 **
24 ธ.ค. 55	บริษัท ขายที่ดินและโรงงานให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	27 โรงงาน	1,572	189 ***
				459
17 ก.พ. -	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวม			
28 ธ.ค. 55	อสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	24 ล้านหน่วย	265	(10)
17 ก.พ. -	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวม			
28 ธ.ค. 55	อสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์	8 ล้านหน่วย	92	(18)
16 ส.ค. 55	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนขาย ที่ดินและโรงงานที่ซื้อจากบริษัท ให้ บุคคลภายนอก	1 โรงงาน	74	(7)
				(35)
* มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและคลังสินค้าประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 748 ล้านบาท และ 766 ล้านบาท				
** มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและคลังสินค้าประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เท่ากับ 1,983 ล้านบาท และ 1,990 ล้านบาท				
*** มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและโรงงานประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เท่ากับ 1,564 ล้านบาท และ 1,571 ล้านบาท				

วันที่	รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2554	จำนวนที่ดินและ อาคาร/จำนวนหน่วย ลงทุน	ราคาขาย (ล้านบาท)	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)
29 ก.ย. 54	บริษัท ย่อยขายที่ดินและคลังสินค้าให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์ค โลจิสติกส์	12 คลังสินค้า	944	63 *
18 พ.ย. 54	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ให้แก่ บุคคลภายนอก	3 ล้านหน่วย	32	(4)
* มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและคลังสินค้าประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 910 ล้านบาท และ 953 ล้านบาท				

12.4 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ชื่อบริษัท	มูลค่ายุติธรรม		มูลค่ายุติธรรมต่อหน่วย	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2555	2554	2555	2554
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(บาท)	(บาท)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	3,650	2,719	11.4	10.5
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์	1,273	534	11.8	11.0
รวม	4,923	3,253		

12.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน 101 ล้านหน่วย (2554: 170 ล้านหน่วย) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 588 ล้านบาท (2554: 1,014 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 1,146 ล้านบาท (2554: 1,780 ล้านบาท) ถูกนำมาไว้กับธนาคารเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว และหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์จำนวน 22 ล้านหน่วย (2554: 22 ล้านหน่วย) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 182 ล้านบาท (2554: 160 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 263 ล้านบาท (2554: 245 ล้านบาท) ถูกนำมาไว้กับธนาคารเพื่อค้ำประกันรายได้ค่าเช่าและบริการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 31.5

12.6 ในระหว่างปี 2555 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2555 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (กองทุนฯ) ได้ออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 74 ล้านหน่วย ในราคาเสนอขายหน่วยละ 10.25 บาท เป็นผลให้กองทุนฯ มีหน่วยลงทุนจดทะเบียนเป็นเงิน 10,250 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 37 ล้านหน่วย ในราคา 375 ล้านบาท

(ข) เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2555 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ (“กองทุน”) ครั้งที่ 1/2555 ได้มีมติดังต่อไปนี้

1. อนุมัติให้เพิ่มเงินลงทุนของกองทุนฯ เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการซื้อทรัพย์สินได้แก่ ที่ดินและอาคารคลังสินค้าจำนวน 13 หลัง แบ่งเป็น 37 คูหา จาก บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) ในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,250 ล้านบาท

2. อนุมัติให้เพิ่มเงินลงทุนของกองทุนฯ จำนวนไม่เกิน 2,250 ล้านบาท จากมูลค่าเงินกองทุนรวมเดิม 2,468 ล้านบาท เป็นเงินลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 4,718 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 225 ล้านหน่วย และราคาไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 10 บาท

(ค) เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2555 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“กองทุน”) ครั้งที่ 1/2555 ได้มีมติดังต่อไปนี้

1. อนุมัติให้เพิ่มเงินลงทุนของกองทุนฯ เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการซื้อทรัพย์สินได้แก่ ที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 27 โรง จาก บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) ในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,650 ล้านบาท

2. อนุมัติให้เพิ่มเงินทุนของกองทุนฯ จำนวนไม่เกิน 1,650 ล้านบาท จากมูลค่าเงินกองทุนรวมเดิม 10,250 ล้านบาท เป็นเงินลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 11,890 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 165 ล้านหน่วย และราคาไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 10 บาท

(ง) เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (“กองทุนฯ”) ได้ออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 176 ล้านหน่วย ในราคาเสนอขายหน่วยละ 11.35 บาท เป็นผลให้กองทุนฯ มีหน่วยลงทุนจดทะเบียนเป็นเงิน 4,469 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 62 ล้านหน่วย ในราคา 706 ล้านบาท

(จ) เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2555 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“กองทุนฯ”) ได้ออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 151 ล้านหน่วย ในราคาเสนอขายหน่วยละ 10.45 บาท เป็นผลให้กองทุนฯ มีหน่วยลงทุนจดทะเบียนเป็นเงิน 11,825 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 43 ล้านหน่วย ในราคา 448 ล้านบาท

12.7 ในระหว่างปี 2554 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2554 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (“กองทุนฯ”) ได้ออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 84 ล้านหน่วย ในราคาเสนอขายหน่วยละ 11.1 บาท เป็นผลให้กองทุนฯ มีหน่วยลงทุนจดทะเบียนเป็นเงิน 2,468 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 19 ล้านหน่วย ในราคา 209 ล้านบาท

(ข) ในระหว่างเดือนพฤศจิกายน 2554 บริษัทฯ ได้ขายหน่วยลงทุนของกองทุนฯ เป็นจำนวน 3 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.2 บาท รวมเป็นเงิน 32 ล้านบาท ผลของรายการขายหน่วยลงทุนนี้ ทำให้สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบริษัทฯ ในกองทุนฯ ลดลงจากร้อยละ 21.63 เป็นร้อยละ 20.43 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนฯ

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

13.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย

13.1.1 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน พร้อมให้เช่า/ขาย			
	ที่ดินและ		รวม	ที่ดินและ		รวม	ยอดรวม
	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	งานระหว่าง ก่อสร้าง		ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารโรงงาน และคลังสินค้า		
ราคาทุน							
1 มกราคม 2554	2,411,913	599,755	3,011,668	553,265	1,307,731	1,860,996	4,872,664
ซื้อเพิ่ม	1,392,300	1,920,958	3,313,258	-	-	-	3,313,258
โอนเข้า/โอนออก	(564,678)	(1,635,385)	(2,200,063)	(347,453)	(904,966)	(1,252,419)	(3,452,482)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	1,526	10,963	12,489	-	-	-	12,489
31 ธันวาคม 2554	3,241,061	896,291	4,137,352	205,812	402,765	608,577	4,745,929
ซื้อเพิ่ม	1,958,288	3,830,712	5,789,000	-	-	-	5,789,000
จำหน่าย	(9,618)	-	(9,618)	(15,207)	(98,708)	(113,915)	(123,533)
โอนเข้า/โอนออก	(1,108,884)	(3,441,967)	(4,550,851)	591,577	1,564,351	2,155,928	(2,394,923)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	6,859	23,548	30,407	-	-	-	30,407
31 ธันวาคม 2555	4,087,706	1,308,584	5,396,290	782,182	1,868,408	2,650,590	8,046,880

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน พร้อมให้เช่า/ขาย			
	ที่ดินและ		รวม	ที่ดินและ		รวม	ยอดรวม
	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	งานระหว่าง ก่อสร้าง		ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารโรงงาน และคลังสินค้า		
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
1 มกราคม 2554	-	-	-	-	130,508	130,508	130,508
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	39,258	39,258	39,258
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	(113,644)	(113,644)	(113,644)
31 ธันวาคม 2554	-	-	-	-	56,122	56,122	56,122
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	64,392	64,392	64,392
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(10,322)	(10,322)	(10,322)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	131,411	131,411	131,411
31 ธันวาคม 2555	-	-	-	-	241,603	241,603	241,603
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
31 ธันวาคม 2554	15,420	-	15,420	-	-	-	15,420
โอนกลับรายการระหว่างปี	(15,420)	-	(15,420)	-	-	-	(15,420)
31 ธันวาคม 2555	-	-	-	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
1 มกราคม 2554	2,411,913	599,755	3,011,668	553,265	1,177,223	1,730,488	4,742,156
31 ธันวาคม 2554	3,225,641	896,291	4,121,932	205,812	346,643	552,455	4,674,387
31 ธันวาคม 2555	4,087,706	1,308,584	5,396,290	782,182	1,626,805	2,408,987	7,805,277
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							
2554							39,258
2555							64,392

สารภาพประณาม กรรมการ	รายงานการกำกับดูแล กิจการของคณะกรรมการ ตรวจสอบ	สรุปข้อมูล ทางการเงิน	ที่ตั้งโรงงาน และคลังสินค้า	ความรับผิดชอบ ต่อสังคม	คณะกรรมการ และผู้บริหาร	ข้อมูลทั่วไป	ลักษณะ การประกอบ ธุรกิจ	ปัจจัย ความเสี่ยง
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------------	---------------------------	----------------------------	--------------	-------------------------------	----------------------

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน พร้อมให้เช่า/ขาย			ยอดรวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร โรงงาน	รวม	
ราคาทุน							
1 มกราคม 2554	1,059,430	181,611	1,241,041	264,247	554,446	818,693	2,059,734
ซื้อเพิ่ม	101,324	636,152	737,476	-	-	-	737,476
จำหน่าย	(33,679)	-	(33,679)	-	-	-	(33,679)
โอนเข้า/โอนออก	(302,383)	(548,123)	(850,506)	(134,133)	(323,162)	(457,295)	(1,307,801)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	1,526	10,700	12,226	-	-	-	12,226
31 ธันวาคม 2554	826,218	280,340	1,106,558	130,114	231,284	361,398	1,467,956
ซื้อเพิ่ม	654,308	720,524	1,374,832	-	-	-	1,374,832
จำหน่าย	(9,618)	-	(9,618)	(4,406)	(8,361)	(12,767)	(22,385)
โอนเข้า/โอนออก	(347,803)	(585,149)	(932,952)	358,031	658,469	1,016,500	83,548
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	6,859	22,665	29,524	-	-	-	29,524
31 ธันวาคม 2555	1,129,964	438,380	1,568,344	483,739	881,392	1,365,131	2,933,475
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
1 มกราคม 2554	-	-	-	-	79,993	79,993	79,993
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	21,683	21,683	21,683
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	(57,904)	(57,904)	(57,904)
31 ธันวาคม 2554	-	-	-	-	43,772	43,772	43,772
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	35,658	35,658	35,658
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(2,597)	(2,597)	(2,597)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	139,410	139,410	139,410
31 ธันวาคม 2555	-	-	-	-	216,243	216,243	216,243
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
31 ธันวาคม 2554	15,420	-	15,420	-	-	-	15,420
โอนกลับรายการระหว่างปี	(15,420)	-	(15,420)	-	-	-	(15,420)
31 ธันวาคม 2555	-	-	-	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
1 มกราคม 2554	1,059,430	181,611	1,241,041	264,247	474,453	738,700	1,979,741
31 ธันวาคม 2554	810,798	280,340	1,091,138	130,114	187,512	317,626	1,408,764
31 ธันวาคม 2555	1,129,964	438,380	1,568,344	483,739	665,149	1,148,888	2,717,232
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							
2554							21,683
2555							35,658

13.1.2 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	7,338,079	5,442,034	1,320,436	970,994
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า	4,373,972	895,954	2,306,016	581,998

มูลค่ายุติธรรมใช้ราคาประเมินเทียบเคียงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัทร่วม ซึ่งประเมินอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันในบริเวณหรือนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการพัฒนาและ/หรือที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารโรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า/ขาย ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่าง และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

13.1.3 รายการทางการเงินที่บันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	5,396,290	4,121,932	1,568,344	1,091,138
ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์	30,407	12,489	29,524	12,226
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.23	4.22	4.05	4.20

13.1.4 ภาวะค้ำประกันของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 2,952 ล้านบาท (2554: 1,589 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,159 ล้านบาท 2554: 688 ล้านบาท) ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

13.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า

13.2.1 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงาน และคลังสินค้า	รวม
ราคาทุน			
1 มกราคม 2554	1,319,009	3,246,571	4,565,580
จำหน่าย	(165,313)	(581,587)	(746,900)
โอนเข้า/โอนออก	897,766	2,504,483	3,402,249
31 ธันวาคม 2554	2,051,462	5,169,467	7,220,929
จำหน่าย	(716,563)	(1,973,915)	(2,690,478)
โอนเข้า/โอนออก	418,630	1,729,396	2,148,026
31 ธันวาคม 2555	1,753,529	4,924,948	6,678,477
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
1 มกราคม 2554	-	644,526	644,526
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	228,121	228,121
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(80,825)	(80,825)
โอนเข้า/โอนออก	-	113,644	113,644
31 ธันวาคม 2554	-	905,466	905,466
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	282,405	282,405
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(262,963)	(262,963)
โอนเข้า/โอนออก	-	(129,482)	(129,482)
31 ธันวาคม 2555	-	795,426	795,426
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
1 มกราคม 2554	1,319,009	2,602,045	3,921,054
31 ธันวาคม 2554	2,051,462	4,264,001	6,315,463
31 ธันวาคม 2555	1,753,529	4,129,522	5,883,051
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี			
2554 (205 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง			
ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)			228,121
2555 (268 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง			
ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)			282,405

(หน่วย: พันบาท)			
งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงาน	รวม
ราคาทุน			
1 มกราคม 2554	1,174,129	2,076,212	3,250,341
จำหน่าย	(24,472)	(48,867)	(73,339)
โอนเข้า/โอนออก	436,516	870,380	1,306,896
31 ธันวาคม 2554	1,586,173	2,897,725	4,483,898
จำหน่าย	(488,488)	(881,119)	(1,369,607)
โอนเข้า/โอนออก	(18,068)	(77,059)	(95,127)
31 ธันวาคม 2555	1,079,617	1,939,547	3,019,164
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
1 มกราคม 2554	-	492,530	492,530
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	121,252	121,252
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(10,275)	(10,275)
โอนเข้า/โอนออก	-	57,904	57,904
31 ธันวาคม 2554	-	661,411	661,411
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	124,954	124,954
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(163,400)	(163,400)
โอนเข้า/โอนออก	-	(139,410)	(139,410)
31 ธันวาคม 2555	-	483,555	483,555
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
1 มกราคม 2554	1,174,129	1,583,682	2,757,811
31 ธันวาคม 2554	1,586,173	2,236,314	3,822,487
31 ธันวาคม 2555	1,079,617	1,455,992	2,535,609
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี			
2554 (107 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง			
ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)			121,252
2555 (111 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง			
ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)			124,954

13.2.2 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินพร้อม				
อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า	10,356,070	11,991,324	5,126,472	7,769,486

มูลค่ายุติธรรมใช้ราคาประเมินเทียบเคียงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระของบริษัทร่วม ซึ่งประเมินอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันในบริเวณหรือนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า/ขาย ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารโรงงานคลังสินค้านี้ประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่าง และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

13.2.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 6 เดือน ถึง 12 ปี โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ภายใน 1 ปี	486	448	252	293

13.2.4 ภาระค่าประกันของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯ และบริษัทย่อยซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 3,232 ล้านบาท (2554: 3,702 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,230 ล้านบาท 2554: 2,532 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

13.2.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มูลค่าตามบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่บริษัทฯ ให้ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อ มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ปีที่เริ่มมีสิทธิ	
2556	369,856
2557	87,837
รวม	457,693

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อ หมายถึง ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานหรืออาคารโรงงานที่บริษัทฯ ให้สิทธิผู้เช่าเลือกที่จะซื้อตามที่ระบุไว้ในสัญญา (lease agreement with option to buy) โดยราคาซื้อขายที่ดินกำหนดจากราคาตลาดยุติธรรม ณ วันที่เกิดรายการ และราคาซื้อขายอาคารโรงงานกำหนดจากต้นทุนการก่อสร้างบวกด้วยส่วนของกำไร และหักด้วยค่าเสื่อมราคาจากวันที่ทำสัญญาจนถึงวันที่เกิดรายการ โดยอาจมีการพิจารณาอัตราเงินเฟ้อประกอบ

จากเหตุการณ์อุทกภัยในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดปทุมธานี ในเดือนตุลาคมถึงธันวาคม 2554 เป็นเหตุให้โรงงานที่เป็นทรัพย์สินของบริษัทฯ เป็นจำนวนทั้งสิ้น 69 โรงงาน (พื้นที่โดยประมาณ 193,675 ตารางเมตร) ซึ่งตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ (เฟส 1, 2) นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร และคลังสินค้าของบริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 13 หลัง (พื้นที่โดยประมาณ 71,624 ตารางเมตร) ในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอน วังน้อย สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (เฟส 2) ได้รับความเสียหาย จากจำนวนโรงงานและคลังสินค้าทั้งหมด 193 หลัง (พื้นที่โดยประมาณ 619,560 ตารางเมตร) บริษัทฯ ได้ประเมินการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องจากทรัพย์สินที่ได้รับผลกระทบในระหว่างเดือนตุลาคมถึงธันวาคม 2554 และระหว่างเดือนมกราคมถึงมีนาคม 2555 เป็นดังนี้

ชื่อที่ตั้ง	จำนวน โรงงาน/ คลังสินค้า	พื้นที่ (ตารางเมตร)	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลง	
			ระหว่างเดือน มกราคมถึงมีนาคม 2555	ระหว่างเดือน ตุลาคมถึงธันวาคม 2554
			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
1. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (เฟส 1, 2)	36	107,375	41.4	44.4
2. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	2	5,250	1.1	2.2
3. นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	20	53,100	19.7	17.6
4. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	11	27,950	11.0	10.2
5. เขตส่งเสริมโลจิสติกส์ไทยคอน วังน้อย	10	53,300	-	19.5
6. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (เฟส 2)	3	18,324	-	6.8
รวมทั้งสิ้น	82	265,299	73.2	100.7

ภายหลังจากสถานการณ์อุทกภัยคลี่คลายแล้ว บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เข้าสำรวจความเสียหายและ
 ทำการซ่อมแซมอาคารโรงงานและคลังสินค้าในเดือนธันวาคม 2554 โดยการทำความสะอาดพื้นที่ในอาคารและบริเวณ
 โดยรอบ ทาสีและซ่อมแซมระบบไฟฟ้าภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จัดทำประกันภัย
 ค้ำประกันความเสียหายในทรัพย์สินที่เกิดจากเหตุการณ์น้ำท่วมไว้แล้ว และการทำประกันภัยดังกล่าวได้รวมถึงความเสี่ยงที่
 อาจเกิดความเสียหายในเรื่องของการหยุดชะงักของธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

14. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

ราคาทุน	งบการเงินรวม					
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง		เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และ อุปกรณ์		รวม
	ที่ดิน	อาคาร		ยานพาหนะ		
1 มกราคม 2554	524,884	37,703	50,368	34,158	19,542	666,655
ซื้อเพิ่ม	-	-	4,910	7,964	3,577	16,451
จำหน่าย	(451)	(1,050)	(4,592)	(972)	(4,129)	(11,194)
โอนเข้า/โอนออก	39,918	12,051	2,084	-	-	54,053
ผลต่างจากการ แปลงค่างบการเงิน	-	-	-	79	116	195
31 ธันวาคม 2554	564,351	48,704	52,770	41,229	19,106	726,160
ซื้อเพิ่ม	-	38,621	5,548	9,778	5,643	59,590
จำหน่าย	-	(1,419)	(2,131)	(2,001)	(2,603)	(8,154)
โอนเข้า/โอนออก	212,301	3,609	32,971	-	-	248,881
ผลต่างจากการ แปลงค่างบการเงิน	-	(758)	-	(21)	(100)	(879)
31 ธันวาคม 2555	776,652	88,757	89,158	48,985	22,046	1,025,598
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
1 มกราคม 2554	20,764	4,864	38,821	24,167	13,188	101,804
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	17,691	2,208	1,851	5,796	3,143	30,689
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	(204)	(2,044)	(922)	(4,051)	(7,221)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	3,820	-	-	3,820
ผลต่างจากการ แปลงค่างบการเงิน	-	-	-	26	19	45
31 ธันวาคม 2554	38,455	6,868	42,448	29,067	12,299	129,137
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	20,696	3,556	3,071	6,419	3,397	37,139
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	(88)	(2,130)	(1,916)	(2,593)	(6,727)
โอนเข้า/โอนออก	(2,609)	(516)	3,180	-	-	55
ผลต่างจากการ แปลงค่างบการเงิน	-	(5)	-	(10)	(7)	(22)
31 ธันวาคม 2555	56,542	9,815	46,569	33,560	13,096	159,582

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม						
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน		เครื่องมือและ เครื่องใช้		เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และ อุปกรณ์	รวม
		อาคาร			ยานพาหนะ	
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
1 มกราคม 2554	504,120	32,839	11,547	9,991	6,354	564,851
31 ธันวาคม 2554	525,896	41,836	10,322	12,162	6,807	597,023
31 ธันวาคม 2555	720,110	78,942	42,589	15,425	8,950	866,016
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						
2554						30,689
2555						37,139

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	เครื่องมือ และเครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์สำนักงาน		รวม
			ยานพาหนะ		
ราคาทุน					
1 มกราคม 2554	-	20,625	26,274	17,212	64,111
ซื้อเพิ่ม	-	3,810	4,836	3,577	12,223
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(2,351)	(2,186)	(4,129)	(8,666)
โอนเข้า/โอนออก	-	2,084	-	-	2,084
31 ธันวาคม 2554	-	24,168	28,924	16,660	69,752
ซื้อเพิ่ม	-	2,760	2,844	3,523	9,127
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1,317)	(1,860)	(2,603)	(5,780)
โอนเข้า/โอนออก	12,950	-	-	-	12,950
31 ธันวาคม 2555	12,950	25,611	29,908	17,580	86,049
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
1 มกราคม 2554	-	19,076	20,781	12,322	52,179
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	3,258	2,682	5,940
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วน ที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(266)	(2,035)	(4,051)	(6,352)
โอนเข้า/โอนออก	-	1,179	-	-	1,179
31 ธันวาคม 2554	-	19,989	22,004	10,953	52,946
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	174	-	3,225	2,925	6,324
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วน ที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1,317)	(1,788)	(2,593)	(5,698)
โอนเข้า/โอนออก	-	1,371	-	-	1,371
31 ธันวาคม 2555	174	20,043	23,441	11,285	54,943

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	เครื่องมือ และเครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ		รวม
			อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
1 มกราคม 2554	-	1,549	5,493	4,890	11,932
31 ธันวาคม 2554	-	4,179	6,920	5,707	16,806
31 ธันวาคม 2555	12,776	5,568	6,467	6,295	31,106
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					
2554					5,940
2555					6,324

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของทรัพย์สินดังกล่าวมีจำนวน 69 ล้านบาท (2554: 47 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 47 ล้านบาท 2554: 34 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 394 ล้านบาท (2554: 395 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 13 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

15. โปรแกรมคอมพิวเตอร์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	20,423	17,101
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	2,949	2,487
จำหน่ายระหว่างปี	-	(40)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	23,372	19,548
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	389	355
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	23,761	19,903

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	7,508	6,159
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	5,116	4,292
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	(2)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	12,624	10,449
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	5,506	4,554
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	18,130	15,003
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	12,915	10,942
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	10,748	9,099
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	5,631	4,900

16. เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีท์ส

		(หน่วย: พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2555	2554	2555	2554
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3.11 - 5.50	740,000	1,602,500	740,000	1,516,500
หนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีท์ส	-	5,084	3,596	5,084	3,596
รวม		745,084	1,606,096	745,084	1,520,096

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 390 ล้านบาท (2554: 65 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 833 ล้านบาท (2554: 918 ล้านบาท) และหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 588 ล้านบาท (2554: 685 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 1,146 ล้านบาท (2554: 1,202 ล้านบาท) ถูกจัดจำนองหรือจำนำ เป็นประกันหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีท์ส วงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	450,087	249,381	108,552	77,909
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	57,080	-	57,922	2,142
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	142	-	142
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	95,512	31,355	95,379	31,355
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,206	1,703	3,206	1,703
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	60,178	46,752	47,527	28,742
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	666,063	329,333	312,586	141,993

18. เงินกู้ยืมระยะยาว

18.1 ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

ลำดับที่	วันที่ทำสัญญา	เงินกู้ยืมคงเหลือ				เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			
		2555	2554	2555	2554	ระยะเวลา เงินกู้	งวดชำระ คืนเงินต้น	ระยะเวลาชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
1.	28 พฤศจิกายน 2551	-	-	-	-	7 ปี	ทุก 3 เดือน	พฤศจิกายน 2551 - กรกฎาคม 2554	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
2.*	2 กรกฎาคม 2555	-	-	-	-	8 ปี	ทุก 6 เดือน	ธันวาคม 2556 - ธันวาคม 2563	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
3.	29 สิงหาคม 2555	23	-	23	-	7 ปี	ทุก 6 เดือน	มิถุนายน 2558 - ธันวาคม 2562	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
4.*	5 กันยายน 2555	-	-	-	-	9 ปี	ทุก 6 เดือน	กันยายน 2558 - กันยายน 2565	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
5.	30 ตุลาคม 2555	249	-	-	-	10 ปี	ทุก 6 เดือน	มกราคม 2559 - กรกฎาคม 2565	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
6.	22 พฤศจิกายน 2555	83	-	83	-	8 ปี	ทุก 6 เดือน	มิถุนายน 2559 - ธันวาคม 2563	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
รวมเงินกู้ยืม		355	-	106	-				

*วงเงินกู้ดังกล่าวยังมีได้ไม่กถอน

18.2 การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	-	-
บวก: กู้เพิ่มระหว่างปี	913,393	105,840
หัก: จ่ายคืนระหว่างปี	(558,733)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	354,660	105,840

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวมประมาณ 5,044 ล้านบาท (2554: 559 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 5,745 ล้านบาท (2554: 2,919 ล้านบาท) ถูกจดจำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยในวงเงิน 2,961 ล้านบาท (2554: 2,961 ล้านบาท)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา เป็นต้น

19. หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มียอดคงเหลือของหุ้นกู้รวม 9,500 ล้านบาท (2554: 6,150 ล้านบาท) โดยหุ้นกู้ทั้งจำนวนเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท ทั้งนี้หุ้นกู้นี้มีข้อกำหนดที่สำคัญบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น โดยรายละเอียดที่สำคัญของหุ้นกู้นี้มีดังนี้

ครั้งที่	วันที่ออก	จำนวนหน่วย		จำนวน		อัตราดอกเบี้ย	อายุหุ้นกู้	วันครบกำหนด
		2555	2554	2555	2554			ไถ่ถอน
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)			
1/2552	19 สิงหาคม 2552	-	0.65	-	650	4.550%	3 ปี	19 สิงหาคม 2555
2/2552	28 กันยายน 2552	-	0.20	-	200	4.300%	3 ปี	2 ตุลาคม 2555
3/2552	19 พฤศจิกายน 2552	1.00	1.00	1,000	1,000	4.300%	3.5 ปี	19 พฤษภาคม 2556
1/2553	12 กุมภาพันธ์ 2553	0.55	0.55	550	550	3.400%	3 ปี	12 กุมภาพันธ์ 2556
1/2553	12 กุมภาพันธ์ 2553	0.25	0.25	250	250	4.280%	5 ปี	12 กุมภาพันธ์ 2558
2/2553	5 กรกฎาคม 2553	0.50	0.50	500	500	3.100%	3 ปี	5 กรกฎาคม 2556
3/2553	3 กันยายน 2553	0.30	0.30	300	300	3.350%	3 ปี	3 กันยายน 2556
3/2553	3 กันยายน 2553	0.20	0.20	200	200	3.730%	5 ปี	3 กันยายน 2558
4/2553	29 กันยายน 2553	0.28	0.28	280	280	3.400%	4 ปี	29 กันยายน 2557
4/2553	29 กันยายน 2553	0.22	0.22	220	220	3.520%	5 ปี	29 กันยายน 2558
1/2554	20 พฤษภาคม 2554	0.65	0.65	650	650	4.230%	5 ปี	20 พฤษภาคม 2559
2/2554	8 กรกฎาคม 2554	0.35	0.35	350	350	4.780%	7 ปี	8 กรกฎาคม 2561
3/2554	28 ธันวาคม 2554	0.65	0.65	650	650	4.500%	5 ปี	28 ธันวาคม 2559
4/2554	30 ธันวาคม 2554	0.35	0.35	350	350	4.500%	5 ปี	30 ธันวาคม 2559
1/2555	10 มกราคม 2555	0.10	-	100	-	4.500%	5 ปี	10 มกราคม 2560
2/2555	20 มกราคม 2555	0.80	-	800	-	4.000%	2 ปี	20 มกราคม 2557
3/2555	18 พฤษภาคม 2555	0.80	-	800	-	4.280%	3 ปี	18 พฤษภาคม 2558
4/2555	5 กรกฎาคม 2555	0.50	-	500	-	4.490%	5 ปี	5 กรกฎาคม 2560
5/2555	17 สิงหาคม 2555	0.70	-	700	-	4.050%	3 ปี	17 สิงหาคม 2558
5/2555	17 สิงหาคม 2555	0.30	-	300	-	4.170%	5 ปี	17 สิงหาคม 2560
6/2555	26 กันยายน 2555	1.00	-	1,000	-	4.800%	10 ปี	26 กันยายน 2565
		9.50	6.15	9,500	6,150			

19.1 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
หุ้นกู้	9,500,000	6,150,000
หัก: หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,350,000)	(850,000)
หุ้นกู้ - สรุติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7,150,000	5,300,000

19.2 การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ยอดคงเหลือต้นปี	6,150,000	5,150,000
บวก: ออกเพิ่มระหว่างปี	4,200,000	2,000,000
หัก: ไถ่ถอนระหว่างปี	(850,000)	(1,000,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	9,500,000	6,150,000

20. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ต้นปี	18,934	16,401	16,167	14,081
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	1,952	1,877	1,584	1,523
ต้นทุนดอกเบี้ย	757	656	647	563
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(70)	-	(70)	-
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ปลายปี	21,573	18,934	18,328	16,167

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	1,952	1,877	1,584	1,523
ต้นทุนดอกเบี้ย	757	656	647	563
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	2,709	2,533	2,231	2,086
ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,709	2,533	2,231	2,086

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	4.0	4.0	4.0	4.0
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	3.5 - 5.0	3.5 - 5.0	3.5 - 5.0	3.5 - 5.0
อัตราการเปลี่ยนแปลงใน จำนวนพนักงาน				
- สำนักงานใหญ่	0.0 - 18.0	0.0 - 18.0	0.0 - 18.0	0.0 - 18.0
- หน่วยงานก่อสร้าง	35.0 - 50.0	35.0 - 50.0	35.0 - 50.0	35.0 - 50.0

จำนวนเงินภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและสองปีย้อนหลังแสดงได้ดังนี้

	ภาระผูกพันตามโครงการ ผลประโยชน์		การปรับปรุงตามประสบการณ์ที่เกิด จากหนี้สินโครงการ	
	งบการเงินเฉพาะ		งบการเงินเฉพาะ	
	งบการเงินรวม	กิจการ	งบการเงินรวม	กิจการ
	งบการเงินรวม	กิจการ	งบการเงินรวม	กิจการ
ปี 2555	21,573	18,328	-	-
ปี 2554	18,934	16,167	-	-
ปี 2553	16,400	14,081	-	-

21. ทุนเรือนหุ้น

21.1 ทุนจดทะเบียน

การเปลี่ยนแปลงในทุนจดทะเบียนระหว่างปี 2555 สรุปได้ดังนี้

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2555 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 ได้มีมติดังต่อไปนี้

ก) อนุมัติการออกหุ้นสามัญจำนวน 15.0 ล้านหุ้น เพื่อสำรองไว้สำหรับการปรับสิทธิ และ/หรือการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิทุกชุดที่มีอยู่ในปัจจุบันของบริษัทฯ และใบสำคัญแสดงสิทธิทุกชุดที่จะมีการออกในอนาคต

ข) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจาก 1,117.3 ล้านบาท เป็น 1,037.3 ล้านบาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังมิได้ออกจำนวน 80.0 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 80.0 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2555

ค) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,037.3 ล้านบาท เป็น 1,263.7 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวนรวม 226.49 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทั้งนี้เพื่อจัดสรรไว้สำหรับการใช้สิทธิของ TSRs จำนวนไม่เกิน

97.63 ล้านหุ้น การใช้สิทธิของ TICON-W6 จำนวนไม่เกิน 33.86 ล้านหุ้น การปรับสิทธิและ/หรือการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัท จำนวนไม่เกิน 15.0 ล้านหุ้น และเพื่อรองรับการออก Taiwan Depository Receipts (TDRs) จำนวนไม่เกิน 80.0 ล้านหุ้น บริษัทฯ ได้จัดระเบียบการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2555

การเปลี่ยนแปลงในทุนจดทะเบียนระหว่างปี 2554 สรุปได้ดังนี้

เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2554 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2554 ได้มีมติดังนี้

ก) อนุมัติการออกและเสนอขาย Taiwan Depository Receipts (TDRs) หรือใบแสดงสิทธิผลประโยชน์ที่เกิดจากหุ้นสามัญของบริษัทต่อประชาชนในสาธารณรัฐจีน (ประเทศไต้หวัน) จำนวนไม่เกิน 80,000,000 หน่วย โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทและ/หรือกรรมการผู้อำนวยการและ/หรือกรรมการผู้จัดการและ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหลักทรัพย์ดังกล่าว

ข) อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 1,037,252,920 บาท เป็น 1,117,252,920 บาท โดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 80,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นจำนวน 80,000,000 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขาย TDRs

บริษัทฯ ได้จัดระเบียบการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2554

21.2 รายการกระทพยอดทุนที่ออกและชำระแล้ว

รายการ	จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	ทุนชำระแล้ว (พันบาท)	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น (พันบาท)	วันที่จดทะเบียนกับ กระทรวงพาณิชย์
<u>หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว</u>				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	686,346	686,346	2,857,905	
การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 4/2553				
TICON-W4	13,352	13,352	92,236	6 มกราคม 2554
ครั้งที่ 1/2554				
TICON-W4	68,443	68,443	472,804	4 เมษายน 2554
ครั้งที่ 2/2554				
TICON-W4	12,864	12,864	87,144	26 พฤษภาคม 2554
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	781,005	781,005	3,510,089	
การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 1/2555				
TICON-T1	96,465	96,465	868,182	1 พฤศจิกายน 2555
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	877,470	877,470	4,378,271	

22. ใบสำคัญแสดงสิทธิและใบแสดงสิทธิ

22.1 รายละเอียดที่สำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิและใบแสดงสิทธิ มีดังนี้

ใบสำคัญ					ราคาใช้สิทธิ		
แสดงสิทธิ/			จำนวนหน่วย	อัตราใช้สิทธิ	ที่มีผลบังคับใช้	ที่มีผลบังคับใช้	
ใบแสดงสิทธิ	ออกให้แก่	วันที่ออก	ที่ออก	อายุ	ล่าสุดต่อ 1 หน่วย	ล่าสุด ต่อ 1 หุ้นสามัญ	วันที่ใช้สิทธิ
TICON-W3	ผู้ถือหุ้นเดิม	3 กุมภาพันธ์ 2552	219,353,636	5 ปี	1.06129	18.845 *	วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2553 เป็นต้นไป
TICON-W5	กรรมการและ พนักงาน	14 พฤษภาคม 2552	32,883,000	5 ปี	1.05691	7.569 **	วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ตั้งแต่วันที่ 29 มิถุนายน 2555 เป็นต้นไป
TICON-T1	ผู้ถือหุ้นเดิม	28 สิงหาคม 2555	97,625,081	2 เดือน	1.00000	10.000	26 ตุลาคม 2555
TICON-W6	กรรมการและ พนักงาน	4 ตุลาคม 2555	32,883,000	2 ปี	1.02679	7.769	วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2555 เป็นต้นไป
รวม			382,744,717				

* อัตราและราคาใช้สิทธิถูกปรับจาก "ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ที่ราคา 20 บาทต่อหุ้น" ณ วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ

** อัตราและราคาใช้สิทธิถูกปรับจาก "ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ที่ราคา 8 บาทต่อหุ้น" ณ วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2555 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 มีมติดังต่อไปนี้

ก) อนุมัติให้บริษัทฯ ออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Rights: TSRs) หรือ TICON-T1 จำนวน 97,625,081 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนใบแสดงสิทธิที่ออก:	97,625,081 หน่วย
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิ:	97,625,081 หุ้น
อายุใบแสดงสิทธิ:	60 วัน นับจากวันที่ออกใบแสดงสิทธิ
วันที่ออกใบแสดงสิทธิ:	28 สิงหาคม 2555
วันสิ้นสุดอายุของใบแสดงสิทธิ:	26 ตุลาคม 2555
ราคาเสนอขายต่อหน่วย:	0 บาท
ราคาการใช้สิทธิ:	10.000 บาทต่อหุ้น
อัตราการใช้สิทธิ:	ใบแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.00000 หุ้น
ลักษณะการเสนอขาย:	จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

ข) อนุมัติให้บริษัทฯ ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 จำนวน 32,883,000 หน่วย เพื่อจัดสรรในลักษณะการเสนอขายต่อประชาชน ให้แก่กรรมการ/พนักงานและเพื่อทดแทนใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 โดยมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก:	32,883,000 หน่วย (ซึ่งเป็นจำนวนที่เท่ากับใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 ที่ออกทั้งหมด)
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิ:	33,861,598 หุ้น
อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ:	2 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ:	4 ตุลาคม 2555
วันสิ้นสุดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ:	3 ตุลาคม 2557
ราคาเสนอขายต่อหน่วย:	0 บาท
ราคาการใช้สิทธิ:	7.769 บาทต่อหุ้น (ราคาการใช้สิทธิอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
อัตราการใช้สิทธิ:	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.02976 หุ้น (อัตราการใช้สิทธิอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ลักษณะการเสนอขาย:	จัดสรรในลักษณะการเสนอขายต่อประชาชนให้แก่กรรมการและพนักงาน ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 รวมถึงผู้ถือ TICON-W5 ที่ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการและพนักงานแล้วและที่อาจจะลาออกจากการเป็นกรรมการและพนักงานก่อนวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่มีความประสงค์

ที่จะรับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 เพื่อทดแทน
ใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5

ระยะเวลาห้ามใช้สิทธิ

3 กรกฎาคม 2555 ถึง 27 ธันวาคม 2555

(Lock-up period):

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 ที่ออกเท่ากับ 3.789 บาทต่อหน่วย และ
TICON-W5 เท่ากับ 3.825 บาทต่อหน่วย (ปรับลดโดยคำนึงถึงจำนวนหุ้นที่จะเกิดจากการใช้สิทธิของ TICON-W3 และ
TICON-W6 เต็มจำนวน) ข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิ สรุปได้ดังนี้

แบบจำลองที่ใช้	- Binomial option pricing model
อัตราเงินปันผล	- ร้อยละ 5.05 ต่อปี
ความผันผวนของหุ้น (2 ปี)	- ร้อยละ 29.56 ต่อปี
อัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง	- ร้อยละ 3.17 ต่อปี
ราคาหุ้นสามัญรองรับ (ณ วันที่อนุมัติให้ออก ใบสำคัญแสดงสิทธิ)	- 12.90 บาทต่อหุ้น
อัตราการยกเลิกสิทธิในการใช้สิทธิซื้อหุ้น ภายหลังการพ้นสภาพพนักงาน	- ร้อยละ 0 ต่อปี
จำนวนวันที่ซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ (เฉลี่ย 2 ปี)	- 243 วันต่อปี

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีได้บันทึกมูลค่ายุติธรรมส่วนเพิ่มสำหรับโครงการออก
ใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่กรรมการ/พนักงานดังกล่าวข้างต้น เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6
(ตราสารทุนทดแทน) ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 (ตราสารทุนที่ยกเลิก)

ใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 (ตราสารทุนที่ยกเลิก) ถูกยกเลิกในวันที่ 4 ตุลาคม 2555 โดยวันดังกล่าว
เป็นวันที่มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 (ตราสารทุนทดแทน) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับ
ใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 (ตราสารทุนทดแทน) ของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 12 ตุลาคม 2555

22.2 การเปลี่ยนแปลงใบสำคัญแสดงสิทธิและใบแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในระหว่างปี

	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ/ ใบแสดงสิทธิ	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ/ ใบแสดงสิทธิ	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ/ ใบแสดงสิทธิ	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ/ ใบแสดงสิทธิ	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ/ ใบแสดงสิทธิ
ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ ใบแสดงสิทธิ	คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	ที่มีการออก ในระหว่างปี	ที่มีการใช้สิทธิ ในระหว่างปี	ที่มีการยกเลิก ในระหว่างปี	คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
TICON-W3	219,349,803	-	-	-	219,349,803
TICON-W5	32,883,000	-	-	(32,883,000)*	-
TICON-T1	-	97,625,081	(96,464,631)	(1,160,450)**	-
TICON-W6	-	32,883,000	(7,105,000)	-	25,778,000
รวม	252,232,803	130,508,081	(103,569,631)	(34,043,450)	245,127,803

* พันสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 4 ตุลาคม 2555

** พันสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2555

เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2555 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W6 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 7,105,000 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 7,316,440 หุ้น ในราคาหุ้นละ 7.769 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ ได้บันทึกผลจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวรวมเป็นเงิน 57 ล้านบาท ไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น” โดยแยกแสดงไว้ภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงิน บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 884,786,274 บาทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2556 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญข้างต้นของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 10 มกราคม 2556 เป็นต้นไป

23. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

24. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	146,818	117,537	111,291	89,737
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	389,443	303,188	171,490	153,167
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	107,326	27,774	73,736	14,066
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	39,894	37,112	29,441	26,811
ค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา				
(โอนกลับรายการ)	(15,420)	15,420	(15,420)	15,420

25. ภาษีเงินได้

25.1 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	332,328	137,535	277,913	81,524
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผล				
แตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผล				
แตกต่างชั่วคราว	(72,280)	(10,436)	(3,021)	349
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจาก				
การเปลี่ยนแปลงอัตราภาษี	-	71,994	-	95
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร				
ขาดทุน	260,048	199,093	274,892	81,968

รายการกระทยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,556,620	635,485	1,508,205	523,067
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล:				
บริษัทฯ และบริษัทย่อย	23%	30%	23%	30%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณ				
อัตราภาษี	358,023	190,646	346,887	156,920
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีจาก				
การเปลี่ยนแปลงอัตราภาษี	-	71,994	-	95
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
การส่งเสริมการลงทุน (หมายเหตุ 26)	(99,484)	(46,721)	(2,083)	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	-	-	(55,666)	(79,314)
ค่าใช้จ่ายและรายได้ที่ไม่สามารถนำมา (หัก)				
บวกทางภาษีได้	1,509	(16,826)	(14,246)	4,267
รวม	(97,975)	(63,547)	(71,995)	(75,047)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	260,048	199,093	274,892	81,968

ในเดือนตุลาคม 2554 คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากอัตราร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 23 ในปี 2555 และเป็นร้อยละ 20 ตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นไป และในเดือนธันวาคม 2554 ได้มีพระราชกฤษฎีกาประกาศลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวสำหรับปี 2555-2557 บริษัทฯได้สะท้อนผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษีดังกล่าวในการคำนวณภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีตามที่แสดงไว้ข้างต้นแล้ว

25.2 สินทรัพย์ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย				
อสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	260,422	192,426	-	-
รายได้ที่ยังไม่รับรู้จากการ				
รับเหมาก่อสร้าง	4,318	427	3,548	427
สำรองผลประโยชน์ของพนักงาน	4,314	3,787	3,665	3,234
หนี้สงสัยจะสูญ	234	1,051	234	1,051
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างพัฒนา	-	3,084	-	3,084
รายได้รับล่วงหน้า	1,535	1,351	1,004	1,351
รวม	270,823	202,126	8,451	9,147
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	3,853	7,436	3,341	7,058
รวม	3,853	7,436	3,341	7,058

26. การส่งเสริมการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยสองแห่งได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ ดังนี้

บริษัท	เลขที่บัตร ส่งเสริม	วันที่เริ่มได้ รับการส่งเสริม	ระยะเวลาได้รับ ยกเว้นภาษี เงินได้นิติบุคคล	ระยะเวลาได้รับ ลดหย่อนภาษีเงินได้ นิติบุคคลกึ่งหนึ่ง	ประเภทสิทธิประโยชน์ทางภาษี จากคณะกรรมการส่งเสริม การลงทุน
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	2321(2)/2555	24 พฤษภาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (โรจนะ)
	2320(2)/2555	24 พฤษภาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (โรจนะ)
	2322(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)
	2324(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2325(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)

บริษัท	เลขที่บัตร ส่งเสริม	วันที่เริ่มได้ รับการส่งเสริม	ระยะเวลาได้รับ ยกเว้นภาษี เงินได้นิติบุคคล	ระยะเวลาได้รับ ลดหย่อนภาษีเงินได้ นิติบุคคลกึ่งหนึ่ง	ประเภทสิทธิประโยชน์ทางภาษี จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
	2323(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (ไฮเทค)
	2326(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2327(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2407(2)/2555	31 กรกฎาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)
	2408(2)/2555	31 กรกฎาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)
	2760(2)/2555	16 ตุลาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2931(2)/2555	29 ตุลาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	อก0908/016010*	18 ธันวาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	อก0908/016151*	20 ธันวาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	1720(1)/2544	20 ธันวาคม 2544	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรม
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	2142(2)/2550	1 กรกฎาคม 2550	8 ปี	-	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (บางนา-ตราด)
	1766(2)/2551	1 กรกฎาคม 2551	8 ปี	-	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (วังน้อย)
	1648(2)/2553	1 สิงหาคม 2553	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (โรจนะ)
	2529(2)/2554	26 ตุลาคม 2554	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)

* อยู่ระหว่างการรับบัตรการส่งเสริมการลงทุน

รายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำแนกตามกิจกรรมที่ได้รับการส่งเสริมและไม่ได้รับการส่งเสริมสำหรับปีสิ้นสุด
วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 แยกเป็นส่วนดังต่อไปนี้

สารจากประธานกรรมการ	รายงานการกำกับดูแลการดำเนินงานและการรายงานการดำเนินงาน	สรุปข้อมูลทางการเงิน	ที่ตั้งโรงงานและคลังสินค้า	ความรับผิดชอบต่อสังคม	คณะกรรมการและผู้บริหาร	ข้อมูลทั่วไป	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ปัจจัยความเสี่ยง
---------------------	--	----------------------	----------------------------	-----------------------	------------------------	--------------	-----------------------	------------------

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ส่วนที่รับการส่งเสริม		ส่วนที่ไม่รับการส่งเสริม		รวม	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554
ค่าเช่ารับและค่าบริการ	447,734	246,017	605,278	634,212	1,053,012	880,229
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	117,207	21,574	117,207	21,574
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,093,342	343,500	3,271,108	732,971	4,364,450	1,076,471
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	1,260	1,170	21,756	19,420	23,016	20,590
รายได้ค่าบริหารจัดการ						
จากบริษัทร่วม	-	-	105,074	113,445	105,074	113,445
กำไรจากการขายเงินลงทุน						
ในบริษัทร่วม	-	-	39,762	2,565	39,762	2,565
ดอกเบี้ยรับ	461	428	12,865	11,655	13,326	12,083
ค่าสินไหมทดแทนรับจาก						
การประกันภัย	-	-	82,705	-	82,705	-
รายได้อื่น	315	67	45,112	4,369	45,427	4,436
รวม	1,543,112	591,182	4,300,867	1,540,211	5,843,979	2,131,393

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ส่วนที่รับการส่งเสริม		ส่วนที่ไม่รับการส่งเสริม		รวม	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554
ค่าเช่ารับและค่าบริการ	24,794	-	532,341	574,875	557,135	574,875
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	101,716	21,032	101,716	21,032
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,365,550	182,270	2,365,550	182,270
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	-	-	7,089	9,710	7,089	9,710
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	28,750	32,500	28,750	32,500
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	-	-	218,224	231,881	218,224	231,881
รายได้ค่าบริหารจัดการ						
จากบริษัทร่วม	-	-	101,701	110,782	101,701	110,782
กำไรจากการขายเงินลงทุน						
ในบริษัทร่วม	-	-	24,143	1,995	24,143	1,995
ดอกเบี้ยรับ	-	-	234,872	103,070	234,872	103,070
ค่าสินไหมทดแทนรับจาก						
การประกันภัย	-	-	72,705	-	72,705	-
รายได้อื่น	-	-	44,923	8,201	44,923	8,201
รวม	24,794	-	3,732,014	1,276,316	3,756,808	1,276,316

27. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด แสดงการคำนวณได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	กำไรสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น						
ของบริษัทฯ	1,296,572	436,393	798,744*	759,417	1.62	0.57
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ						
TICON-W4	-	-	-	8,285		
TICON-W5	-	-	10,266	13,098		
TICON-T1	-	-	3,478	-		
TICON-W6	-	-	3,274	-		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ						
สมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ						
จากใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ	1,296,572	436,393	815,762	780,800	1.59	0.56

* รวมหุ้นสามัญที่เกิดจากการแปลงสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2555

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย					
	กำไรสำหรับปี		ถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2555 (พันบาท)	2554 (พันบาท)	2555 (พันหุ้น)	2554 (พันหุ้น)	2555 (บาท)	2554 (บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น						
ของบริษัทฯ	1,233,313	441,098	798,744*	759,417	1.54	0.58
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ						
ที่จะซื้อหุ้นสามัญ						
TICON-W4	-	-	-	8,285		
TICON-W5	-	-	10,266	13,098		
TICON-T1	-	-	3,478	-		
TICON-W6	-	-	3,274	-		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ						
สมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ						
จากใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ	1,233,313	441,098	815,762	780,800	1.51	0.56

* รวมหุ้นสามัญที่เกิดจากการแปลงสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2555

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ (TICON-W3) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ไม่ถูกนำมาใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด เนื่องจากราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมเฉลี่ยของหุ้นสามัญ

28. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจหลักประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสม และธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศ

ข้อมูลทางการเงินในงบการเงินรวมจำแนกตามส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 เป็นดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)					
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ยอดรวม	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554
รายได้	5,441	1,977	117	22	5,558	1,999
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	2,334	1,008	19	3	2,353	1,011
รายได้และค่าใช้จ่ายที่มีได้เป็นส่วน:						
รายได้อื่น					286	132
ค่าใช้จ่ายในการขาย					(41)	(19)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร					(274)	(214)
ค่าเสื่อมราคา					(116)	(93)
โอนกลับรายการ (ค่าเผื่อ) การด้อยค่าของ						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา					15	(15)
ค่าใช้จ่ายอื่น					(1)	(1)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม					(254)	101
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน					(411)	(267)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้					(260)	(199)
กำไรสำหรับปี					1,297	436

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย/ให้เช่าและธุรกิจอื่น ๆ ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 เป็นดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)					
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		อื่น ๆ		ยอดรวม	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	7,805	4,674	-	-	7,805	4,674
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	5,883	6,316	-	-	5,883	6,316
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	866	597	-	-	866	597
สินทรัพย์ส่วนกลาง	-	-	5,186	3,702	5,186	3,702
สินทรัพย์รวม					19,740	15,289

บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อ 6

29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้อัตราร้อยละ 2 - 4 ของค่าจ้าง กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ในระหว่างปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนเป็นจำนวน 3 ล้านบาท (2554: 3 ล้านบาท)

30. เงินปันผล

เงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ประกอบด้วย

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (พันบาท)	เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลจากผลการดำเนินงาน สำหรับครึ่งปีหลังของปี 2554	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2555	156,201	0.2
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2555		156,201	0.2
เงินปันผลจากผลการดำเนินงาน สำหรับครึ่งปีแรกของปี 2554	ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 5/2554 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2554	156,201	0.2
เงินปันผลจากผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2553	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2554	768,136	1.0
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2554		924,337	1.2

31. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

31.1 สัญญาเช่าระยะยาว

ก) บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยรวม 6 ฉบับ เพื่อประกอบกิจการสร้างโรงงานมาตรฐานให้เช่า สัญญาดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

สัญญาเลขที่	ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า	
21/2538 -นค	13 ธันวาคม 2538 - 12 ธันวาคม 2568	4.70 ล้านบาทต่อปี	(ก)
14/2540-นค	14 พฤศจิกายน 2540 - 13 พฤศจิกายน 2570	0.66 ล้านบาทต่อปี	(ก)
8/2542-นค	18 สิงหาคม 2542 - 17 สิงหาคม 2572	2.21 ล้านบาทต่อปี	(ก)
9/2544-นค	6 มิถุนายน 2544 - 31 ธันวาคม 2561	5.59 ล้านบาทต่อปี	(ข)
นค.ค 002/2548	25 มกราคม 2548 - 31 ธันวาคม 2561	0.75 ล้านบาทต่อปี	(ข)
นค. 005/2549	25 เมษายน 2549 - 31 ธันวาคม 2561	2.08 ล้านบาทต่อปี	(ข)

(ก) ค่าเช่าจะถูกปรับเพิ่มทุก ๆ 10 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม

(ข) ค่าเช่าจะถูกปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม

ข) บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและบริการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยมีค่าเช่าและค่าบริการคิดเป็นจำนวนเงินรวม 14-15 ล้านบาทต่อปี สัญญาดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2555 ถึงมิถุนายน 2558

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	33	26	25	18
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	99	75	68	47
มากกว่า 5 ปี	86	106	79	92

31.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อสร้างโรงงานและ				
คลังสินค้าในอนาคต	2,809	816	842	320
สัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,234	1,141	30	27
สัญญาถมที่ดิน	-	4	-	-
สัญญาจ้างซ่อมโรงงานและคลังสินค้า	7	23	6	19
รวม	4,050	1,984	878	366

31.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

(ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีการค้ำประกันวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 116 ล้านบาท (2554: 116 ล้านบาท)

(ข) ยอดคงเหลือของหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการผูกพันในการดำเนินงานมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

วัตถุประสงค์เพื่อค้ำประกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว	35	35	24	24
สาธารณูปโภคในโครงการ	15	11	5	4
เงินประกันการก่อสร้าง	-	35	-	-
การดำเนินงานในการก่อสร้างอาคารโรงงาน	11	11	8	7
รวม	61	92	37	35

31.4 สินทรัพย์ที่ติดภาระจำยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีที่ดินที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 108 ไร่ (2554: 86 ไร่) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 68 ไร่ 2554: 57 ไร่) ซึ่งที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวน 245 ล้านบาท (2554: 173 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 152 ล้านบาท 2554: 139 ล้านบาท) และแสดงภายใต้หัวข้อ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

31.5 การค้ำประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายหนึ่งของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติกส์ (“กองทุนฯ”) เป็นจำนวน 27 คลังสินค้า ได้รับประกันค่าเช่าและบริการขั้นต่ำหลังหักค่าบริการส่วนกลางของคลังสินค้าจำนวนหนึ่งที่ไม่ได้มีผู้เช่าให้แก่กองทุนฯ ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงิน 188 ล้านบาทต่อปี กล่าวคือในกรณีที่รายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯ หลังหักค่าบริการส่วนกลางของคลังสินค้าที่ไม่ได้มีผู้เช่ามีจำนวนต่ำกว่าจำนวนเงินรับประกันข้างต้น บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบจ่ายชดเชยส่วนต่างดังกล่าวให้แก่กองทุนฯ

บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกรายหนึ่งของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติกส์ (“กองทุนฯ”) ได้รับประกันค่าเช่าและบริการของอาคารคลังสินค้าจำนวน 6 หลังเป็นระยะเวลา 1 ปีสิ้นสุดวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 ในอัตราเดียวกับค่าเช่าของผู้เช่าในปัจจุบันสำหรับช่วงเวลาดังกล่าว หากไม่มีผู้เช่าคลังสินค้า ทั้งนี้ไม่รวมถึงการผิณฑ์หรือไม่ชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ จำนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติกส์ จำนวน 22 ล้านบาท (2554: 22 ล้านบาท) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 182 ล้านบาท (2554: 160 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 263 ล้านบาท (2554: 245 ล้านบาท) ไว้กับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการรับประกันค่าเช่าและบริการดังกล่าว

31.6 ภาระผูกพันเกี่ยวกับเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (2554: 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)

32. เครื่องมือทางการเงิน

32.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่า/ขายโรงงาน คลังสินค้าและการรับเหมาก่อสร้าง ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัว เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลาย และมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกค้าที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

สารจากประธานกรรมการ	รายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ	สรุปข้อมูลทางการเงิน	ที่ตั้งโรงงานและคลังสินค้า	ความรับผิดชอบต่อสังคม	คณะกรรมการและผู้บริหาร	ข้อมูลทั่วไป	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ปัจจัยความเสี่ยง
---------------------	--	----------------------	----------------------------	-----------------------	------------------------	--------------	-----------------------	------------------

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	อัตราดอกเบี้ย ถัวเฉลี่ย	
	ภายใน	มากกว่า 1	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	อัตรา		
	1 ปี	ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย		
				(ล้านบาท)	รวม	(ร้อยละต่อปี)	
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	731	-	-	359	3	1,093	0.62, 3.03
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	76	76	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	2	-	2	2.20
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	97	97	-
	731	-	-	361	176	1,268	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัพย์สิน	740	-	-	-	5	745	3.68
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	666	666	-
หุ้นกู้	2,350	5,800	1,350	-	-	9,500	4.17
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	355	-	-	355	5.11
	3,090	5,800	1,705	-	671	11,266	

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	อัตราดอกเบี้ย ถัวเฉลี่ย
	ภายใน	มากกว่า 1	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	อัตรา	
	1 ปี	ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย	
				(ล้านบาท)	รวม	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย ถัวเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	731	-	-	119	-	850	0.85, 3.03
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	53	53	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	21	21	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	-	5,390	-	-	-	5,390	4.35
	731	5,390	-	119	74	6,314	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้ สัญญาทรัพย์สิน	740	-	-	-	5	745	3.68
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	313	313	-
หุ้นกู้	2,350	5,800	1,350	-	-	9,500	4.17
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	106	-	-	106	4.56
	3,090	5,800	1,456	-	318	10,664	

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย ถัวเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการซื้อสินค้าเป็นเงินตราต่างประเทศ บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า ซึ่งมีอายุสัญญาไม่เกินหนึ่งปีเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศดังนี้

สกุลเงิน	หนี้สินทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2555	2554	2555	2554
	(ล้าน)	(ล้าน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
เหรียญสหรัฐอเมริกา	0.2	0.1	30.7775	31.8319

32.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในขณะที่ยังทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคาก

(ข) เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รับชดเชยความเสียหายงวดสุดท้ายจากบริษัท ประกันภัยจำนวน 70 ล้านบาท จากการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายในทรัพย์สินที่เกิดจากเหตุการณ์น้ำท่วม

(ค) เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ ซึ่งเป็นบริษัทร่วม ได้แจ้งการจ่ายเงินปันผลจากกำไร สะสมและผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.098 บาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 22 มีนาคม 2556

(ง) เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2556 ของบริษัท อีโคโนมิคส์เทรียล เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรประจำปี 2555 ในส่วนที่ได้รับ ลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราครึ่งหนึ่งในจำนวนหุ้นละ 3.25 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 16.3 ล้านบาท โดยมีการ จ่ายเงินปันผลในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2556

(จ) เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2556 มีมติให้เสนอต่อที่ประชุม สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 19 เมษายน 2556 เพื่ออนุมัติจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน ของปี 2555 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 1.0 บาท โดยมีกำหนดจ่ายในวันที่ 17 พฤษภาคม 2556

35. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

บริษัทฯ ได้จัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ใหม่เพื่อให้ สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน โดยไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)				
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
ตามที่จัด				

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,076,471	-	182,269	-
ดอกเบี้ยรับ	12,083	-	103,070	-
รายได้อื่น	7,001	19,084	10,196	113,266
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	63,601	-	63,601
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	636,993	-	34,919
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	700,594	-	98,520	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	15,420	-	15,420	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	133	15,553	113	15,533

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556

แบบยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของคำตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้สอบบัญชี
รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

คำตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)
1	บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด (โดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล)	1,460,000
รวมคำตอบแทนจากการสอบบัญชี			1,460,000

ค่าบริการอื่น (Non-audit fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (Non-audit service)	ผู้ให้บริการ	คำตอบแทนของงานบริการอื่น (บาท)	
				ส่วนที่จ่ายไป ในระหว่างปี บัญชี	ส่วนที่จะต้อง จ่ายในอนาคต
				-	-
รวมคำตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (Non-audit fee)				-	-

ข้อมูลข้างต้น

- ☒ ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่มีข้อมูลการให้บริการอื่นที่บริษัทจ่ายให้ข้าพเจ้า สำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับข้าพเจ้า และสำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัด ที่ข้าพเจ้าทราบและไม่มีเปิดเผยไว้ข้างต้น
- ☐ ไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน กล่าวคือ
เมื่อปรับปรุงข้อมูลข้างต้น (ถ้ามี) แล้ว ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าข้อมูล

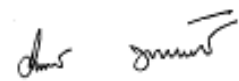
แบบยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของคำตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้สอบบัญชี
รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

ค่าบริการอื่น (Non-audit fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (Non-audit service)	ผู้ให้บริการ	คำตอบแทนของงานบริการอื่น (บาท)	
				ส่วนที่จ่ายไป ในระหว่างปีบัญชี	ส่วนที่จะต้อง จ่ายในอนาคต
1	บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	การตรวจสอบข้อมูลเพื่อ ประกอบการยื่นแบบกับ สำนักงานคณะกรรมการ ส่งเสริมการลงทุน (BOI)	บริษัท บาลานซ์ ฟิกเกอร์ ออডিท จำกัด	325,000	-
รวมคำตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (Non-audit fee)				325,000	-

ข้อมูลข้างต้น

- ☒
 ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่มีข้อมูลการให้บริการอื่นที่บริษัทจ่ายให้ข้าพเจ้า สำนักงานสอบบัญชีที่
ข้าพเจ้าสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับข้าพเจ้า และสำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัด ที่ข้าพเจ้าทราบและไม่
มีการเปิดเผยไว้ข้างต้น
- ☐
 ไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วนกล่าวคือ.....
 เมื่อปรับปรุงข้อมูลข้างต้น (ถ้ามี) แล้ว ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าข้อมูลทั้งหมดในแบบฟอร์มนี้แสดงคำตอบแทนสอบบัญชี และ
ค่าบริการอื่นที่บริษัทจ่ายให้ข้าพเจ้าและสำนักงานสอบบัญชีดังกล่าว ที่ถูกต้องครบถ้วน



(นางศิริณี นาควจิตร)

สังกัดสำนักงาน บริษัท บาลานซ์ ฟิกเกอร์ ออডিท จำกัด

ผู้สอบบัญชีของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทร

โครงสร้าง การถือหุ้น	การจัดการ	การกำกับดูแล กิจการ	การควบคุมภายในและ การตรวจสอบภายใน	รายการ ระหว่างกัน	คำอธิบายและ การวิเคราะห์ ข้อผิดพลาด	รายงานความรับผิดชอบของคณะ กรรมการต่อรายงานทางการเงิน	งบการเงิน	แบบยืนยันความถูกต้อง ครบถ้วนของคำตอบแทนที่จ่าย ให้แก่ผู้สอบบัญชี
-------------------------	-----------	------------------------	--------------------------------------	----------------------	---	---	-----------	--



ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารชิตีทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสารใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153 www.ticon.co.th