

สารจากประธานกรรมการ

2549

ผมมีความยินดีที่จะเรียนว่า ปี 2549 นับเป็นอีกปีหนึ่งที่บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีมาก

รายได้ทุกประเภทของบริษัทมีการเพิ่มขึ้นจากปี 2548 ซึ่งเป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ กล่าวคือ บริษัทมีรายได้ค่าเช่า 628.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TICON Property Fund: TFUND) 1,982 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.6 และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า 259.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 139.0 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ดังกล่าวนี้ได้ส่งผลให้บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 869.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.8 และกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเพิ่มขึ้นจาก 1.29 บาทต่อหุ้น เป็น 1.59 บาทต่อหุ้น

ปี 2549 เป็นปีที่บริษัทมีพัฒนาการที่สำคัญ ดังที่ผมได้กล่าวไว้แล้วในปีที่ผ่านมา บริษัทมีการสร้างโรงงาน/คลังสินค้าเสร็จสมบูรณ์พร้อมให้เช่าเฉลี่ยสัปดาห์ละหนึ่งหลัง หรือจำนวนรวม 52 หลัง พื้นที่รวม 130,400 ตารางเมตร และ ณ สิ้นปี บริษัทมีโรงงาน 21 โรงที่ถูกค่าทำสัญญาเช่าแล้ว แต่โรงงานยังอยู่ในระหว่างก่อสร้าง ซึ่งนั่นหมายถึง บริษัทให้เช่าโรงงานได้เร็วกว่าการก่อสร้างโรงงาน

โรงงานมาตรฐาน

อาคารโรงงานที่สร้างเสร็จในปีที่ผ่านมาส่วนใหญ่เป็นโรงงานมาตรฐาน ซึ่งยังคงเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ปัจจุบันบริษัทมีโรงงานมาตรฐานอยู่ในนิคม/สวนอุตสาหกรรม 11 แห่ง ซึ่งเป็นการให้ทางเลือกที่หลากหลายแก่ลูกค้าทั้งในด้านสถานที่ตั้งและขนาดของโรงงาน

โรงงานที่มีลักษณะเฉพาะ

บริษัทยังมิได้เริ่มการก่อสร้างโรงงานที่มีลักษณะเฉพาะตามความต้องการของลูกค้า แม้ว่าขณะนี้ บริษัทจะมีเงินทุนสำหรับใช้ในการก่อสร้างโรงงานรูปแบบดังกล่าวซึ่งโดยทั่วไปจะมีขนาดใหญ่กว่าโรงงานมาตรฐานของบริษัท ในปี 2549 บริษัทได้รับการติดต่อจากผู้ประกอบการรายหนึ่งให้บริษัทสร้างโรงงานตามแบบที่ต้องการ แต่เนื่องจากติดเงื่อนไขด้านเวลา ทำให้ผู้ประกอบการรายนั้นเปลี่ยนไปเช่าโรงงานมาตรฐานของบริษัทเป็นจำนวน 4 โรงแทน

อาคารคลังสินค้า

ในปี 2549 บริษัทได้สร้างอาคารคลังสินค้าแล้วเสร็จจำนวน 4 หลัง พื้นที่รวมประมาณ 21,000 ตารางเมตรในศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบังของบริษัท ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการปล่อยให้เช่า และในช่วงสิ้นปี บริษัทได้ก่อสร้างอาคารคลังสินค้าหลังแรกในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอนแล้วเสร็จ โดยมีพื้นที่ 16,000 ตารางเมตร เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอนตั้งอยู่ที่ถนนบางนา-ตราด กม.39 มีพื้นที่ประมาณ 400+ไร่ (64+เฮกเตอร์) นอกจากนั้นบริษัทยังอยู่ระหว่างการพัฒนาอาคารคลังสินค้าขนาดเล็กจำนวน 4 หลัง พื้นที่รวมประมาณ 10,000 ตารางเมตร ในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอน ซึ่งพร้อมจะให้เช่าได้ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2550 หากการก่อสร้างอาคารคลังสินค้านี้ดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์พร้อมด้วยถนนหลัก 4 ช่องจราจร ก็ถือว่าการพัฒนาโครงการระยะแรกในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอนเสร็จสมบูรณ์แล้ว ขณะนี้ผู้สนใจสามารถเข้าชมโครงการในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอนได้แล้ว

ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ TFUND

ในเดือนเมษายน 2549 บริษัทได้ขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND เป็นครั้งที่สอง ซึ่งนับเป็นครั้งแรกที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีการเพิ่มทุนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการขายอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้ เป็นการขายโรงงานที่มีลูกค้าเช่าแล้ว 44 โรง มีพื้นที่รวม 100,407 ตารางเมตร ราคาขายประมาณ 2.0 พันล้านบาท การขายโรงงานให้ TFUND ครั้งนี้แสดงให้เห็นถึงนโยบายของบริษัทที่จะเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ใหม่ให้แก่ TFUND อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ซึ่งช่วยให้ TFUND มีการเติบโตขึ้นในขณะเดียวกันก็ถือเป็นการระดมเงินทุนของบริษัทเพื่อใช้ในการขยายกิจการเพิ่มขึ้นด้วย

ในช่วงปลายไตรมาส 3 หรือต้นไตรมาส 4 ของปี 2550 บริษัทมีแผนจะเสนอขายโรงงานให้แก่ **TFUND** เป็นครั้งที่ 3 และในครั้งนั้นจะเป็นครั้งแรกที่อาจมีสินทรัพย์ของบุคคลอื่น (โรงงานและคลังสินค้าที่ไทคอนมิได้เป็นเจ้าของหรือมิได้สร้างขึ้นเอง) เสนอขายให้แก่ **TFUND** ด้วย

ในระหว่างนี้ บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการขายโรงงาน 3 โรงให้แก่ **TFUND** เพื่อเป็นการทดแทนโรงงานที่ **TFUND** ได้ขายให้แก่ผู้เช่าไปแล้วก่อนหน้านี้

นอกจากรายได้เงินปันผลที่ได้รับการยกเว้นภาษีที่บริษัทได้รับทุกไตรมาสจากการลงทุนใน **TFUND** แล้ว บริษัทยังได้รับค่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมจากการจัดหาลูกค้ามาเช่าโรงงานของ **TFUND** และในอนาคตจะมีค่าธรรมเนียมจากการจัดหาสินทรัพย์ของบุคคลอื่นเสนอขายให้แก่ **TFUND** ซึ่งแม้รายได้ดังกล่าวจะมีสัดส่วนเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท (ประมาณ 37 ล้านบาท ในปี 2549) แต่สัดส่วนดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อ **TFUND** มีขนาดใหญ่ขึ้น

การเพิ่มทุน

ถึงแม้บริษัทจะได้รับเงินทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ **TFUND** ทั้งสองครั้งที่ผ่านมา แต่ขนาดของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทก็ยังเป็นปัจจัยสำคัญที่เป็นข้อจำกัดสำหรับการเติบโตของบริษัท ตามที่ผมได้กล่าวไว้เมื่อปี 2548 ซึ่งหากมองในระยะปานกลางถึงระยะยาว บริษัทจะสามารถดำเนินกิจกรรมอื่นได้แก่การพัฒนาโรงงาน ให้เช่าโรงงาน และขายโรงงานเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการขยายธุรกิจของบริษัทต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ แต่ในระยะสั้นแล้ว บริษัทยังคงต้องจัดหาแหล่งเงินทุนจากส่วนของเจ้าของเพิ่มเติมเพื่อใช้สำหรับเร่งการพัฒนาโครงการของบริษัทเพื่อจะได้ไม่พลาดโอกาสทางการตลาดที่มีอยู่ ในเดือนพฤศจิกายน 2549 ภายใต้ความเห็นชอบของผู้ถือหุ้นของบริษัท บริษัทได้ทำการเพิ่มทุนและประสบความสำเร็จในการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 107 ล้านหุ้น ที่ราคาขาย 19 บาทต่อหุ้น ได้รับเงินประมาณ 2 พันล้านบาท ซึ่งการเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้บริษัทสามารถขยายการพัฒนาโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าของบริษัท อีกทั้งยังสามารถรองรับในส่วนของการพัฒนาโรงงานที่มีลักษณะเฉพาะตามความต้องการของลูกค้า และโอกาสในการลงทุนใหม่ ๆ ในอนาคต

สถานการณ์ทางการเมือง เศรษฐกิจ และความมั่นคงในช่วงที่ผ่านมา

กล่าวได้ว่าในปี 2549 ประเทศไทยตกอยู่ภายใต้ความวุ่นวาย และความขัดแย้ง ซึ่งส่งผลให้เกิดการยกเลิกการเลือกตั้ง และมีการทำรัฐประหาร รวมถึงเหตุการณ์ความรุนแรงทางภาคใต้ การเกิดเหตุการณ์ระเบิดต่อเนื่องหลายจุดที่กรุงเทพมหานครในช่วงเทศกาลปีใหม่ การประกาศมาตรการดำรงเงินสำรองเงินนำชำระระยะสั้นโดยธนาคารแห่งประเทศไทยในเดือนธันวาคม รวมทั้งการเสนอการปรับปรุงร่างพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจคนต่างด้าว เหล่านี้ได้ส่งผลกระทบต่อการลงทุนจากต่างประเทศในเมืองไทย

ผลกระทบที่มีต่อธุรกิจของบริษัท

ท่ามกลางความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น โรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าพร้อมบริการที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น เมื่อผู้ประกอบการขาดความเชื่อมั่น ไม่ต้องการรับความเสี่ยง ต้องการลดปริมาณเงินลงทุน รวมทั้งไม่ต้องการมีภาระผูกพันในระยะยาว ปัจจัยเหล่านี้จะทำให้ธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นที่น่าสนใจเพิ่มมากขึ้น และแม้ว่าเหตุการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองจะยืดเยื้อออกไปในปี 2550 แต่บริษัทเชื่อว่าความต้องการเช่าโรงงานมาตรฐานจะยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่องจากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น

กลุ่มลูกค้าหลักที่เช่าโรงงานมาตรฐานของบริษัทประมาณร้อยละ 65 คือ ผู้ประกอบการที่เป็นผู้ผลิตในอุตสาหกรรมชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และยานยนต์เพื่อส่งให้กับบริษัทขนาดใหญ่ การผลิตชิ้นส่วนให้กับบริษัทขนาดใหญ่ซึ่งอยู่ในประเทศไทยนั้นผู้ประกอบการเหล่านี้จำเป็นต้องตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย และต้องการความรวดเร็วในการเริ่มดำเนินการผลิตในประเทศไทย ไม่เพียงแต่ผู้ประกอบการดังกล่าวเท่านั้น บริษัทเชื่อว่าผู้ประกอบการอื่น ๆ ที่ผลิตเพื่อส่งออกซึ่งมีทางเลือกมากขึ้นในการเลือกทำเลที่ตั้งในการผลิตก็มีความสนใจในการตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยเช่นเดียวกัน

ภาพรวมธุรกิจในปี 2550

จากสถานการณ์การเมืองภายในประเทศ และสภาวะเศรษฐกิจทั่วโลกที่ชะลอตัว ผมยังคงเชื่อว่ากลุ่มอุตสาหกรรมหลักของลูกค้าของบริษัท ซึ่งได้แก่ กลุ่มผู้ผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และชิ้นส่วนยานยนต์ ยังคงมีการเติบโตอยู่ ซึ่งนับเป็นผลดีต่อธุรกิจโรงงานมาตรฐานของบริษัท

ยังมีความต้องการอีกมากในการใช้อาคารคลังสินค้าของบริษัท จากการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันได้ส่งผลให้เกิดความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการจัดการขนส่ง และการกระจายสินค้าที่มีประสิทธิภาพเพิ่มตามไปด้วย ยิ่งไปกว่านั้น การแข่งขันในธุรกิจทั่วโลกที่เพิ่มสูงขึ้น จะส่งผลให้กิจการขนส่งและคลังสินค้าทวีความสำคัญมากยิ่งขึ้น เพื่อลดต้นทุนทางธุรกิจโดยใช้สิ่งอำนวยความสะดวกทางโลจิสติกส์ที่มีประสิทธิภาพ และทันสมัย

ผมเชื่อว่าบริษัท และ **TFUND** จะได้รับประโยชน์จากสภาวะการดำเนินธุรกิจที่ยากลำบากในอนาคต นอกจากนั้นเงินทุนที่มีอยู่อย่างจำกัดของผู้ประกอบการจะเป็นปัจจัยที่สนับสนุนให้ผู้ประกอบการไม่ต้องการลงทุนถือครองอาคารเป็นของตนเอง และมีแนวคิดในการขายอาคารให้ผู้อื่นและเช่ากลับ ซึ่งทำให้การขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ **TFUND** ครั้งที่ 3 ที่จะมาถึงนี้มีความน่าสนใจมากยิ่งขึ้น

ด้วยเหตุผลเหล่านี้ ผมเชื่อมั่นในโอกาสในการทำธุรกิจของบริษัทในปี 2550 และในขณะเดียวกันก็ตระหนักถึงความท้าทายหรือปัญหาต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นภายใต้ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ทางการตลาด

(นายชาติ โสภณพานิช)

ประธานกรรมการ

สารจากประธานกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจากภายนอกจำนวนสามท่าน ซึ่งมีความเป็นอิสระและมีคุณสมบัติเหมาะสมตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สมาชิกของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ (ประธานกรรมการตรวจสอบ) นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ และนายตรีชัญ บุญนาค

ในปี 2549 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยได้ประชุมร่วมกับฝ่ายบริหาร, ผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายใน โดยมุ่งเน้นเรื่องการควบคุมภายใน การกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยงและความโปร่งใสในการบริหารของฝ่ายจัดการ รวมทั้งการปกป้องผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ซึ่งมีการพิจารณาประเด็นต่างๆ ที่สำคัญได้แก่

- ทบทวนการจัดเตรียมและการเปิดเผยรายงานทางการเงินที่จัดทำให้แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้แน่ใจได้ว่าบริษัทมีการนำเสนอฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานอย่างถูกต้องตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป
- ทบทวนและประเมินความเสี่ยงพหุและประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายในและระบบการบริหารความเสี่ยงของบริษัท
- สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้ดำเนินการตามกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆ อย่างเคร่งครัด โดยมีการสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องว่าเป็นรายการที่เป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัท ในราคาที่เหมาะสมเหตุผล และได้มีการเปรียบเทียบราคากับผู้ขายรายอื่นๆ
- ดูแลให้บริษัทมีการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- ทบทวนการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงการควบคุมดูแลให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- พิจารณาและเสนอแนะแผนการตรวจสอบประจำปี การประเมินผลการตรวจสอบ และรายงานผลการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในที่เป็นประเด็นสำคัญ โดยพบว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ การตรวจสอบภายในไม่พบข้อบกพร่องของการดำเนินงานที่เป็นสาระสำคัญ นอกจากนี้ยังมีการกำกับดูแลงานตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นและเป็นไปตามมาตรฐานวิชาชีพสากล
- ให้คำแนะนำต่อคณะกรรมการในเรื่องเกี่ยวกับผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายงานทางการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ นอกจากนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปฏิบัติตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ระบบการควบคุมภายใน ความโปร่งใสของฝ่ายจัดการ รวมทั้งระบบการบริหารความเสี่ยงอย่างไม่มีข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญ

(นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์, F.C.A.)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

สรุปข้อมูลทางการเงิน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่า

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ต้นทุนการให้เช่าและบริการ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่า

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ

กำไรสุทธิ

สินทรัพย์

หนี้สิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)

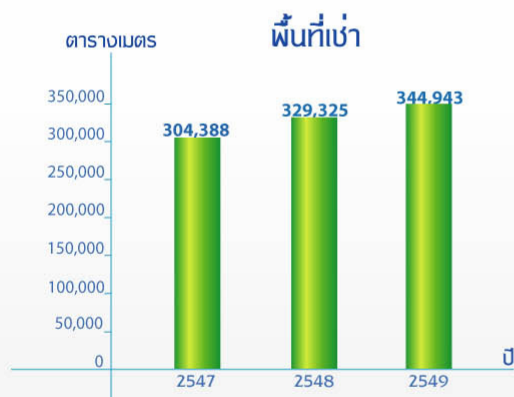
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)

อัตราการจ่ายปันผล (ร้อยละ)

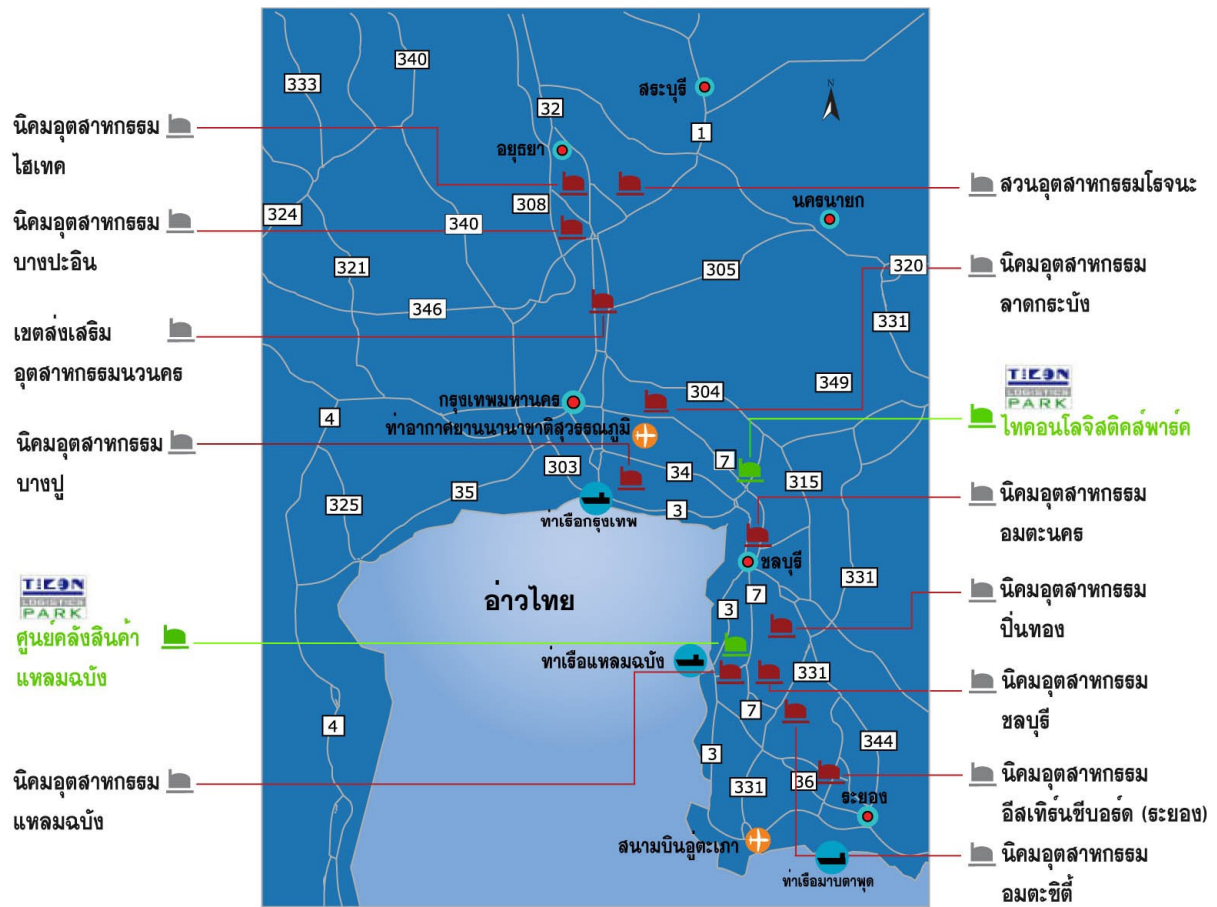
* คำนวณจากทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 11 มกราคม 2550

หน่วย : ล้านบาท		
2547	2548	2549
–	1,730.00	1,982.00

521.72	591.36	627.98
202.28	108.65	259.71
–	908.85	1,005.84
110.52	121.74	131.01
117.04	62.59	130.04
113.92	146.41	204.04
290.99	680.30	869.17
4,346.93	6,446.30	9,538.34
2,590.19	4,461.44	4,960.61
1,756.74	1,984.86	4,577.73
19.67	36.36	26.49
10.97	16.25	15.45
88.17	94.77	89.21*



แผนที่ตั้งโรงงาน



คณะกรรมการและผู้บริหาร

นายชาติ โสภณพนิช

ประธานกรรมการ

อายุ

• 46 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ University of Chicago
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.40 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• 2530 - ปัจจุบัน กรรมการผู้อำนวยการ บจก. ซีดีเรียลตี้ (อสังหาริมทรัพย์)

นายดิเรก วินิชบุตร

กรรมการ

อายุ

• 64 ปี

การศึกษา

• อนุปริญญาบริหารธุรกิจ London School of Foreign

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• - ไม่มี - (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• เป็นพี่น้องกับนายจิระพงษ์ วินิชบุตร ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

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

นายจิระพงษ์ วินิชบุตร

กรรมการ

อายุ

• 56 ปี

การศึกษา

• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ George Washington University

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• - ไม่มี - (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• เป็นพี่น้องกับนายดิเรก วินิชบุตร ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

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

นายไฉ เชง ควน

กรรมการและกรรมการผู้อำนวยการ

อายุ

• 49 ปี

การศึกษา

• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ University of Chicago

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 7.91 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

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

นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ**กรรมการ**

อายุ

- 54 ปี

การศึกษา

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- - ไม่มี - (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- - ไม่มี -

นายวีรพันธ์ พูลเกษ**กรรมการและกรรมการผู้จัดการ**

อายุ

- 46 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทวิศวกรรมศาสตร์ University of Colorado
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย (สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- DCP Refresher Course สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ร้อยละ 0.51 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

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

นายเดวิด เดสมอนด์ แพร์เรนท์**กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ**

อายุ

- 64 ปี

การศึกษา

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.07 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

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

นายชัชวาลย์ เจียรนนท์**กรรมการและกรรมการตรวจสอบ**

อายุ

- 45 ปี

การศึกษา

- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ University of Southern California
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- - ไม่มี - (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- - ไม่มี -

นายตรีชัชวาล บุญนา**กรรมการและกรรมการตรวจสอบ**

อายุ

- 50 ปี

การศึกษา

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.19 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- - ไม่มี -

ดร. สมศักดิ์ ไชยพร**ผู้จัดการทั่วไป – ปฏิบัติการ**

อายุ

- 55 ปี

การศึกษา

- ปริญญาเอกวิศวกรรมศาสตร์ Ecole Centrale de Lyon

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.19 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

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

นายเอียน แฮมิลตัน**ผู้จัดการทั่วไป – พัฒนารูธุรกิจ**

อายุ

- 53 ปี

การศึกษา

- Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.08 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

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

นายพรเทพ พิศาลงกูร**ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาโครงการ**

อายุ

- 50 ปี

การศึกษา

- ปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.27 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- - ไม่มี -

นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล**ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาด**

อายุ

- 47 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.0003 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 2539 - 2547 ผู้จัดการฝ่ายวางแผนและโครงการ บมจ. ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม (อสังหาริมทรัพย์)

นายปราน สมบูรณ์สิน**ผู้อำนวยการ ฝ่ายการลงทุน**

อายุ

- 38 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Southern Illinois University at Carbondale
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.01 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- - ไม่มี -
-

นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา**ผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรการ**

อายุ

- 44 ปี

การศึกษา

- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.23 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท

- - ไม่มี -
-

นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์**ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงิน และเลขานุการบริษัท**

อายุ

- 40 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.04 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท

- - ไม่มี -
-

นายคมกฤษณ์ เลาวกุล**ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชี**

อายุ

- 32 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทคอมพิวเตอร์เทคโนโลยีสารสนเทศ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- - ไม่มี - (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- - ไม่มี -
-

ข้อมูลทั่วไป

บริษัท

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

บริษัทย่อย

บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด

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

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาสวนการขนส่งและคลังสินค้า (Logistics Park) เพื่อให้เช่า/ขาย
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 95.00
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
เว็บไซต์	http://www.ticonlogistics.com
อีเมล	logistics@ticon.co.th
ทุนจดทะเบียน	1,000,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)
ทุนชำระแล้ว	750,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

ผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์

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

ผู้สอบบัญชี

นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182
บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา
เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ (662) 264-0777 โทรสาร (662) 264-0789

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. ประวัติความเป็นมา

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

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัท ดังนี้

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

2. ภาพรวมของธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจเป็นผู้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า/ขายในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และท่าเรือที่มีศักยภาพในประเทศไทย โดยโรงงานของบริษัทตั้งอยู่ในนิคม/สวนอุตสาหกรรมดังต่อไปนี้

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

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

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในพื้นที่ดังต่อไปนี้

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

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

ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง (Laemchabang Logistics Center) ตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2

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

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

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

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

นอกจากบริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังมีการลงทุนใน**บริษัทร่วม** ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TICON Property Fund : TFUND)

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

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

บริษัทได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารโรงงานจำนวน 83 โรงงานดังกล่าว และได้รับค่าจ้างบริหาร คิดเป็นประมาณร้อยละ 0.9 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ TFUND ต่อปี

TFUND มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 TFUND มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10.7822 บาทต่อหน่วย

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

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

3. ผลิตภัณฑ์และบริการ

ผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัทและบริษัทย่อย คือ โรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและอาคารคลังสินค้าเพื่อให้เช่า/ขาย พร้อมด้วยบริการที่เกี่ยวข้อง เพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถเริ่มประกอบการได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าบนที่ดินที่ซื้อจากผู้พัฒนาดิน/สวนอุตสาหกรรม ยกเว้นที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังซึ่งเป็น

ที่ดินที่บริษัทเช่าจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) (ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังเป็นที่ซึ่งจัดสรรไว้เพื่อให้เช่าระยะยาวเท่านั้น) บริษัทจะซื้อที่ดินเมื่อต้องการสร้างโรงงานในระยะเวลาอันใกล้เท่านั้น และไม่มีนโยบายซื้อที่ดินเพื่อการเก็งกำไร หรือเพื่อเก็บไว้รอสร้างโรงงานในระยะยาว

3.1 ผลិតภัณฑ์

ก. โรงงานมาตรฐาน

บริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด ได้จัดสร้างโรงงานมาตรฐานที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องเป็นเจ้าของโรงงาน หรือไม่ต้องถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความเสี่ยงไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งภายในระยะเวลาไม่นาน บริษัทได้ปรับปรุงรูปแบบของโรงงานมาตรฐานให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ประกอบการชาวต่างชาติที่ต้องการตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยบริษัทได้เลือกทำเลที่ตั้ง และออกแบบขนาดโรงงานให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ ด้วยความเข้าใจในความต้องการของผู้ประกอบการชาวต่างชาติ บริษัทจึงได้เพิ่มการให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย ดังที่จะกล่าวต่อไป

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

บริษัทอาจพัฒนาโรงงานในเขตส่งออกหรือเขตทั่วไป ขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้า ซึ่งก็จะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งเช่นกัน ตัวอย่างเช่น ความต้องการโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังซึ่งอยู่ติดกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศไทยนั้น โดยส่วนใหญ่จะเป็นความต้องการโรงงานในเขตส่งออก

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

นอกจากโรงงานมาตรฐานแล้ว บริษัทยังให้บริการสร้างโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งโดยทั่วไปจะมีขนาดใหญ่กว่าโรงงานมาตรฐานของบริษัท

บริษัทมีการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อสนองต่อความต้องการโรงงานให้เช่าซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากจำนวนโรงงานที่บริษัท/บริษัทย่อยให้เช่าแก่ลูกค้าและรับรู้รายได้แล้วในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

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

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

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

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

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

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

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

และเพื่อให้มีโรงงานรองรับความต้องการของลูกค้าได้ในทันที บริษัทจึงจำเป็นต้องมีโรงงานที่สร้างเสร็จเตรียมพร้อมไว้ให้เช่า โดย ณ สิ้นปี 2549 มีโรงงานที่สร้างเสร็จพร้อมให้เช่าจำนวน 19 โรงงาน ดังนี้

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

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

โรงงานที่เริ่มงานก่อสร้างแล้วประกอบด้วย

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

โรงงานที่อยู่ในแผนงานการก่อสร้างประกอบด้วย

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

โรงงาน 28 โรงงานตามตารางข้างต้นนั้น เป็นโรงงานที่อยู่ในแผนงานที่จะก่อสร้างบนที่ดินของบริษัทที่กำลังจัดเตรียม หรือจัดเตรียมไว้ พร้อมทั้งจะก่อสร้างโรงงานตามแผนที่ได้กำหนดไว้แล้ว

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

สัญญาการให้เช่าโรงงานระหว่างลูกค้ากับบริษัท/บริษัทย่อยโดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย 2 สัญญา คือ สัญญาเช่า (Lease agreement) และสัญญาบริการ (Service agreement) ซึ่งทั้งสองสัญญาจะมีวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดสัญญาเหมือนกัน โดยสัญญาเช่าจะเป็นสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น ส่วนสัญญาบริการจะระบุถึงบริการที่บริษัท/บริษัทย่อยจัดทำให้แก่ลูกค้าอันเกี่ยวเนื่องกับเฉพาะทรัพย์สินในส่วนที่ระบุในสัญญาเช่า อันได้แก่ การให้บริการดูแลรักษาโรงงาน การซ่อมแซมโรงงานให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมใช้งานตลอดอายุของสัญญา (ยกเว้นความเสียหายอันเกิดจากการกระทำของลูกค้า) ทั้งนี้ ลูกค้าจะต้องชำระค่าเช่าและค่าบริการตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเป็นประจำทุกเดือน

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

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

ณ สิ้นปี 2549 ลูกค้าที่เช่าโรงงานมาตรฐานเป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

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

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2549

ข. คลังสินค้าคุณภาพสูง

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เป็นผู้พัฒนาอาคารคลังสินค้าคุณภาพมาตรฐานสากล เพื่อให้เช่าแก่ผู้ประกอบการในภาคอุตสาหกรรมโลจิสติกส์

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่บริเวณถนนสายกรุงเทพฯ-ชลบุรี แยกหนองขาม และบริเวณถนนบางนา-ตราด กม.39 ซึ่งนับว่าเป็นทำเลที่ตั้งที่ดี อยู่ใกล้ท่าเรือและสนามบิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่พัฒนาขึ้นเป็นเขตอุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์ (Logistics Park) ให้เป็นศูนย์รวมกลุ่มกิจกรรมด้านโลจิสติกส์หลาย ๆ ประเภทที่เกี่ยวเนื่องซึ่งกันและกันไว้ในอาณาบริเวณเดียวกัน อันจะก่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of scale) จากการก่อสร้างอาคารจำนวนมาก นอกจากนั้นยังก่อให้เกิดประสิทธิภาพจากการใช้ถนนและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ถูกออกแบบมาให้เหมาะสมกับการใช้งานด้านโลจิสติกส์ร่วมกัน

ภายในเขตอุตสาหกรรมและการประหยัดต้นทุนการขนส่งจากการส่งสินค้าร่วมกันของผู้ประกอบการในเขตอุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์ (Consolidation to full truck load)

การพัฒนาเขตอุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์เพื่อให้เข้าจะช่วยอำนวยความสะดวกในการจัดหาพื้นที่ที่สอดคล้องกับความต้องการของบริษัทผู้ประกอบการธุรกิจการขนส่งและคลังสินค้า และให้ความยืดหยุ่นแก่ผู้ประกอบการในการเพิ่ม/ลดพื้นที่ อันจะช่วยลดความเสี่ยงและต้นทุนได้

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

ณ สิ้นปี 2549 ยังไม่มีคลังสินค้าที่มีสัญญาเช่า แต่มีคลังสินค้าที่พร้อมให้เช่า และอยู่ระหว่างการพัฒนาดังนี้

คลังสินค้าพร้อมให้เช่า

	จำนวนคลังสินค้า (หลัง)	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง	4	25.5565	21,240	238.78

คลังสินค้าที่เริ่มก่อสร้างแล้ว

	จำนวนคลังสินค้า (หลัง)	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
เขตอุตสาหกรรมไทคอนโลจิสติกส์	6	54.4616	27,100	305.36

คลังสินค้าที่อยู่ในแผนการก่อสร้าง

	จำนวนคลังสินค้า (หลัง)	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง	2	12.0323	10,548	19.08

3.2 บริการ

บริการที่บริษัทและบริษัทย่อยเสนอให้ลูกค้า ได้แก่

➤ การดัดแปลงอาคารโรงงาน

การที่บริษัทมีทีมงานออกแบบ ก่อสร้าง ตลอดจนการบริหารโครงการด้วยตนเอง ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงานมาตรฐานให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

➤ การจัดหาสาธารณูปโภค

บริษัทและบริษัทย่อยให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอกับความต้องการของลูกค้า

➤ การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ

บริษัทและบริษัทย่อยให้ความช่วยเหลือลูกค้าเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการในเวลาอันรวดเร็ว เช่น ใบอนุญาตประกอบการ นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอและต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้าซึ่งเป็นคนต่างด้าว

➤ บริการอื่น ๆ

นอกจากที่กล่าวข้างต้น บริษัทและบริษัทย่อยจะให้ความช่วยเหลือแก่ลูกค้าในเรื่องต่าง ๆ ตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าเท่าที่จะสามารถทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้าและบริการ รวมทั้งการแนะนำบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

4. โครงสร้างรายได้

ในอดีตที่ผ่านมาธุรกิจของบริษัท/บริษัทย่อยเน้นการให้เช่าโรงงานซึ่งทำให้บริษัท/บริษัทย่อยมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากค่าเช่ารับและค่าบริการ อย่างไรก็ตามนับตั้งแต่ปี 2548 เป็นต้นมา โครงสร้างรายได้ของบริษัทได้เปลี่ยนแปลงไป จากการที่บริษัทมีการขายโรงงานจำนวนมากให้ TFUND ในแต่ละปี กล่าวคือ รายได้จากการขายโรงงานให้ TFUND จะมีสัดส่วนสูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อย เนื่องจากการขายโรงงานให้ TFUND ในแต่ละคราวจะเป็นการขายจำนวนหลายโรงงานซึ่งการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างรายได้ดังกล่าว ทำให้รายได้ค่าเช่ารับและบริการเมื่อเทียบกับรายได้รวมมีสัดส่วนสูงเป็นลำดับสอง อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่ารับและบริการยังคงเป็นรายได้หลักที่สำคัญของบริษัทต่อไป เนื่องจากเป็นธุรกิจหลักของบริษัทและมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

นอกจากรายได้จากค่าเช่ารับและรายได้จากการขายโรงงานให้ TFUND ตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทั่วไปหรือผู้เช่าที่ใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า ทั้งนี้รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าในแต่ละปีมีจำนวนที่ไม่แน่นอน ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของลูกค้าเป็นสำคัญ

รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง รายได้ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND ตามวิธีส่วนได้เสีย เป็นรายได้ส่วนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท

ในปี 2549 บริษัทมีรายได้จากกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND

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

โปรดดูการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างรายได้เพิ่มเติมในหัวข้อ “คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ”

5. เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย คือ การรักษาตำแหน่งการเป็นผู้นำด้านการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม มาตรฐานและอาคารคลังสินค้าเพื่อให้เช่าที่มีคุณภาพระดับมาตรฐานสากลควบคู่ไปกับการให้บริการครบวงจร โดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ

6. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

6.1 แนวคิดของโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าพร้อมบริการ

ก. โรงงานมาตรฐานให้เช่า

การพัฒนาอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานผลิตสินค้า อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมอาจเลือกเป็นเจ้าของโรงงานเองหรืออาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อผลิตสินค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากการให้เช่าโรงงานมีบริการแบบครบวงจรเพื่ออำนวยความสะดวกในการประกอบการให้แก่ผู้ประกอบการ ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันมีผู้ประกอบการอุตสาหกรรมชาวต่างชาติจำนวนมากที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องการเป็นเจ้าของโรงงาน หรือไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น

ข. คลังสินค้าคุณภาพสูงให้เช่า

ปัจจุบันต้นทุนจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทยคิดเป็นสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ ในโลก ซึ่งส่งผลเสียต่อความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการในประเทศไทย การพัฒนาการจัดการด้านโลจิสติกส์ให้มีประสิทธิภาพจะทำให้ต้นทุนสินค้าลดลงและยกระดับคุณภาพการบริการ อันจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านการส่งออกของประเทศไทยได้มากขึ้น และยังช่วยให้สินค้าอุปโภคบริโภคของตลาดภายในประเทศมีราคาลดลง นอกจากนี้ ระบบการจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทยที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น

คลังสินค้าถือเป็นองค์ประกอบหนึ่งที่สำคัญของระบบโลจิสติกส์ คลังสินค้าที่ได้มาตรฐานต้องช่วยเสริมประสิทธิภาพการจัดเก็บ และต้องอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม

6.2 อุปทาน

➤ โรงงานมาตรฐานให้เช่า

ผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขาย/ให้เช่า แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

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

➤ คลังสินค้าคุณภาพสูงให้เช่า

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

เขตชุมชนและเขตที่อยู่อาศัยซึ่งไม่อยู่ในเขตผังเมืองสำหรับที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น ปัญหารถจยย. อุบัติเหตุ ความเสียหายของผิวจราจร รวมทั้งมลภาวะทางอากาศและทางเสียง

6.3 อุปสงค์

➤ โรงงานมาตรฐานให้เช่า

ประเทศไทยเป็นประเทศที่อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีสำหรับการลงทุนและเป็นศูนย์กลางการขนส่ง เนื่องจากตั้งอยู่ในศูนย์กลางของทวีปเอเชีย นอกจากนี้ ประเทศไทยยังมีแรงงานที่มีทักษะ และมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี นอกจากนี้ การที่ผู้ประกอบการรายใหญ่ของอุตสาหกรรมยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย ก็ช่วยทำให้ผู้ผลิตชิ้นส่วนสำหรับอุตสาหกรรมดังกล่าวเข้ามาทำการผลิตในประเทศเพิ่มมากขึ้น

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

➤ คลังสินค้าคุณภาพสูงให้เช่า

บริษัทผู้ประกอบการจัดการด้านโลจิสติกส์จัดว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น และมีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากผู้ผลิตสินค้าและผู้ค้าส่งมีแนวโน้มที่จะใช้บริการจากผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์เพิ่มมากขึ้น แทนการมีหน่วยงานภายในเพื่อดำเนินการในเรื่องดังกล่าวเอง

อย่างไรก็ดี บริษัทที่เชี่ยวชาญด้านโลจิสติกส์เหล่านี้ ส่วนใหญ่มีนโยบายไม่ต้องการลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ เช่น คลังสินค้า เป็นจำนวนมาก ๆ เนื่องจากเห็นว่าการหาผลกำไรจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีใช้กิจกรรมหลักของกิจการ และต้องการจำกัดการลงทุนเฉพาะสำหรับยานพาหนะ อุปกรณ์ ระบบสารสนเทศต่าง ๆ รวมทั้งการพัฒนาบุคลากรที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ อันเป็นสินทรัพย์หลักที่จำเป็นต่อกิจการ และการรักษาความสามารถในการแข่งขันของกิจการเท่านั้น นอกจากนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดต้นทุนคงที่จำนวนมากเป็นระยะเวลานาน เป็นการเพิ่มความเสี่ยงของกิจการในกรณีที่ลูกค้ายกเลิกสัญญา อีกทั้งบริษัทเหล่านี้ยังไม่ชำนาญในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเองเนื่องจากมีใช้ธุรกิจหลัก เมื่อเป็นเช่นนั้นภาคอุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์โดยรวมจึงมุ่งหวังให้ภาคธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้พัฒนาพื้นที่สำหรับกิจการขนส่งและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า

กลุ่มผู้ต้องการใช้อาคารคลังสินค้า ได้แก่

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

2. ผู้ประกอบการประเภทยุทธศาสตร์กระจายสินค้าระหว่างประเทศด้วยระบบที่ทันสมัย (International distribution center) กิจการศูนย์จัดหามาจัดซื้อชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ระหว่างประเทศ (International procurement office) และกิจการศูนย์กระจายสินค้าด้วยระบบที่ทันสมัย (Distribution center)

3. ผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ โดยกลุ่มนี้มีความต้องการที่จะจัดตั้งศูนย์กระจายสินค้าเพื่อจัดส่งสินค้าไปยังลูกค้าและผู้บริโภคทั้งในเขตกรุงเทพฯ และภูมิภาคต่าง ๆ

4. กลุ่มบริษัทนำเข้าและส่งออก ซึ่งจะมีความสนใจในอาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินและท่าเรือ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เขตปลอดอากร

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

6.4 สถานะการแข่งขัน

➤ โรงงานมาตรฐานให้เช่า

ตลาดโรงงานมาตรฐานให้เช่าในปัจจุบันถือว่าการแข่งขันไม่สูงนัก ปัจจุบันมีบริษัทที่จัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใกล้เคียงกันกับบริษัท ได้แก่ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลด์ จำกัด

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

➤ คลังสินค้ามาตรฐานสูงให้เช่า

ปัจจุบันผู้ให้บริการอาคารคลังสินค้าคุณภาพสูงซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมมีอยู่น้อยราย อาคารคลังสินค้าให้เช่าในปัจจุบันส่วนใหญ่มีคุณภาพต่ำและตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่ดีดังที่กล่าวมาแล้ว

บริษัทมีความได้เปรียบกว่าผู้ให้บริการอาคารคลังสินค้านรายอื่น ๆ เนื่องจากโครงการของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่ดี นอกจากนี้ อาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคของโครงการมีคุณภาพสูงและได้มาตรฐานสากล

6.5 กลยุทธ์การแข่งขัน

➤ ตำแหน่งทางการตลาด

บริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด มีส่วนแบ่งในตลาดการให้เช่าโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐาน ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัดเอง ร้อยละ 50 และส่วนที่บริหารให้แก่ TFUND ร้อยละ 20 รวมเป็นส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 70 ตามการสำรวจของบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ณ สิ้นไตรมาส 3/2548

บริษัทได้กำหนดตำแหน่งทางการตลาดในการเป็นผู้สร้างโรงงานให้เช่ารายใหญ่ในประเทศไทย บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาตำแหน่งทางการตลาดให้ดียิ่งขึ้นด้วยการเพิ่มขนาดธุรกิจโดยการขยายฐานลูกค้า และรักษาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด ได้ผลตอบแทนที่เพิ่มมากขึ้น และส่งเสริมตำแหน่งทางการตลาดของบริษัทให้ดียิ่งขึ้นที่สุดในที่สุด

สำหรับอาคารคลังสินค้านั้น บริษัทมีความตั้งใจที่จะให้บริษัทมีตำแหน่งทางการตลาดในการเป็นผู้สร้างอาคารคลังสินค้ามาตรฐานสูงที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดมากที่สุดเช่นเดียวกับตำแหน่งทางการตลาดของโรงงานมาตรฐานให้เช่า

➤ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าเป้าหมายของโรงงานมาตรฐาน คือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนป้อนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ มิใช่ผู้ผลิตสินค้าขั้นสุดท้าย ขนาดใหญ่ที่ต้องการมีโรงงานเป็นของตนเอง เนื่องจากโรงงานที่ผู้ผลิตสินค้าขั้นสุดท้ายใช้ผลิตสินค้าจะมีขนาดใหญ่และมีลักษณะเฉพาะ เพื่อรองรับการผลิตในระยะยาว

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เช่าอาคารคลังสินค้าของบริษัทได้แก่กลุ่มผู้ประกอบการตามที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ “อุปสงค์ของอาคารคลังสินค้าให้เช่า”

➤ กลยุทธ์ด้านราคา

ค่าเช่าโรงงาน และคลังสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยถูกกำหนดจากต้นทุนการก่อสร้างเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดค่าเช่าบริษัทยังได้คำนึงถึงราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่คู่แข่งคิดจากลูกค้าด้วย โดยบริษัทได้มีการตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอ เพื่อให้แน่ใจว่าค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

➤ กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด

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

บริษัทมีการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาด อันได้แก่ สิ่งพิมพ์เอกสารเชิญชวน การโฆษณาในหนังสือต่าง ๆ อินเทอร์เน็ต เว็บไซต์ แผ่นป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบริเวณหน้าโรงงาน แผ่นป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ข้างทางด่วน และการส่งจดหมายทางไปรษณีย์

นอกจากนี้ยังมีการใช้สื่อทางการตลาดประเภทอื่นที่มีประสิทธิภาพตามความเหมาะสม ได้แก่ การเข้าร่วมงานสัมมนา งานแสดงสินค้า และการประชุมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและต่างประเทศ

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

6.6 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

1. โรงงานมาตรฐานให้เช่า

ตลอดเวลา 15 ปีที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน อุปสงค์หรือความต้องการของโรงงานให้เช่ามีมากกว่าอุปทาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงภาวะเศรษฐกิจซบเซา ผู้ประกอบการจะหันมาเช่าโรงงานมากกว่าที่จะใช้เงินเพื่อลงทุนสร้างหรือซื้อโรงงาน

ปัจจุบันผู้ผลิตที่เข้ามาดำเนินการผลิตในประเทศไทยได้ให้ความสนใจในการเช่าโรงงานเพิ่มมากขึ้น ซึ่งโดยส่วนใหญ่บริษัทเหล่านี้จะอยู่ในอุตสาหกรรมสนับสนุน (Supporting industries) และมีขนาดเล็กกว่าผู้ผลิตในอุตสาหกรรมหลัก จึงมีแนวโน้มที่จะเลือกเช่าโรงงานแทนการลงทุนสร้างโรงงานของตนเอง นอกจากนี้ ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้นในโลกปัจจุบันได้ส่งผลให้ผู้ประกอบการหันมาสนใจการเช่ามากขึ้น และมีแนวโน้มว่าความต้องการโรงงานให้เช่าจะยังคงเป็นเช่นนี้ต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ แม้ว่าจะไม่สามารถประมาณการการเพิ่มขึ้นของโรงงานที่คู่แข่งจะสร้างขึ้นในอนาคต แต่จากกล่าวได้ว่า การเพิ่มขึ้นของโรงงานให้เช่าดังกล่าวจะยังคงไม่เพียงพอต่อความต้องการของตลาด

2. คลังสินค้าคุณภาพสูงให้เช่า

เช่นเดียวกับความต้องการเช่าโรงงาน ผู้ประกอบการและผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์มีแนวโน้มที่ความต้องการลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้า เนื่องจากผลกำไรจากการลงทุนในอาคารคลังสินค้ามีใช้กิจกรรมหลักของกิจการ และต้องการจำกัดการลงทุน

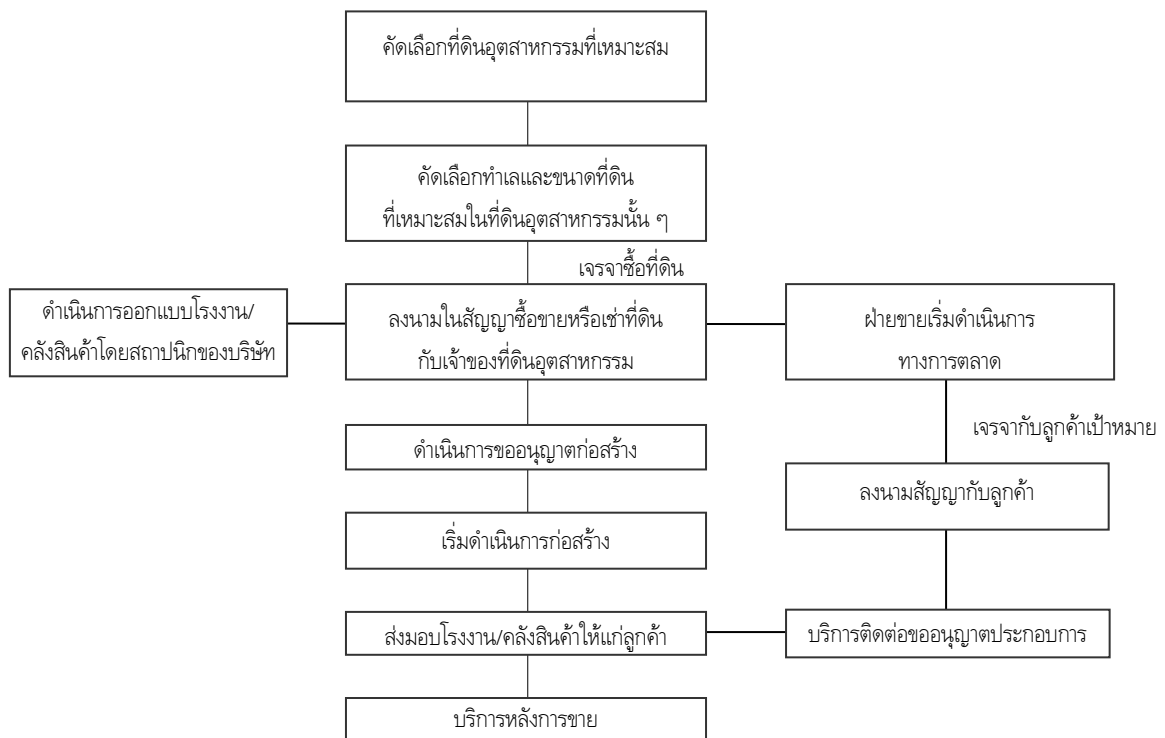
เฉพาะสำหรับสินทรัพย์ที่จำเป็นต่อกิจการเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน จากเหตุผลที่กล่าวนี้ จึงมีแนวโน้มว่าความต้องการเช่าอาคารคลังสินค้าจะมีมากขึ้นในอนาคต

อย่างไรก็ตาม คลังสินค้าที่ได้มาตรฐานสากลและอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีน่าจะมีการเพิ่มที่น้อยกว่าคลังสินค้าคุณภาพต่ำ เนื่องจากต้นทุนในการก่อสร้างที่สูง ซึ่งจะเป็นอุปสรรคสำหรับผู้ประกอบการรายย่อยในการเข้าสู่ธุรกิจการสร้างคลังสินค้ามาตรฐานสูง

การแข่งขันของโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

สภาวะการแข่งขันของตลาดโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในปัจจุบันนับว่ายังไม่รุนแรง ทั้งนี้ ผู้ประกอบการรายใหม่ที่จะเข้าสู่ธุรกิจนี้จะต้องใช้เงินทุนสูง และใช้ระยะเวลานานในการที่จะพัฒนาโครงการและบริการที่ครบวงจร อีกทั้งเป็นการยากที่จะพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าให้มีความได้เปรียบทั้งในแง่ของปริมาณและการกระจายตัวของทำเลที่ตั้ง

7. การผลิต



บริษัทจะซื้อที่ดินจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีโครงสร้างพื้นฐานที่เป็นระบบ หรือที่ดินนอกนิคม/สวนอุตสาหกรรมที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยบริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินเพื่อเป็นสินทรัพย์ของบริษัท ทั้งนี้ ที่ดินอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพตามที่ต้องการยังคงมีเพียงพอต่อการขยายธุรกิจของบริษัท/บริษัทย่อยในปัจจุบัน และในอนาคต

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

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ

เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย คือ การสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า โดยที่สัญญาเช่าส่วนใหญ่จะมีอายุ 3 ปี (โดยมีทางเลือกในการต่ออายุสัญญาได้) บริษัทจึงอาจได้รับผลกระทบจากการที่ลูกค้ายกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่อสัญญาเมื่อสัญญาเช่าหมดอายุลง

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

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น จึงอาจกล่าวได้ว่าโอกาสที่บริษัทและบริษัทย่อยจะประสบกับปัญหาสภาพคล่องทางการเงินนั้นมีน้อยมาก เนื่องจากรายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากค่าเช่าโรงงานซึ่งมีเสถียรภาพและมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทและบริษัทย่อยไม่เคยประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงิน บริษัทและบริษัทย่อยสามารถชำระดอกเบี้ยและคืนเงินต้นให้แก่สถาบันการเงินภายในกำหนดเวลา อีกทั้งมีสภาพคล่องส่วนเกินเหลือเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนเพื่อขยายกิจการของบริษัทด้วย

2. ความเสี่ยงจาก Dilution Effect จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ

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

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

ในการนี้ หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือดังกล่าวได้ทำการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเพิ่มเติมจำนวน ผู้ลงทุนที่ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect ทั้งในเรื่องของราคาหุ้นในตลาดที่อาจปรับตัวลดลง และสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลง ดังต่อไปนี้

ก่อนการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (ณ 6 มีนาคม 2550)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	646,141,016	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นก่อนการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	100	%

หลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน

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

3. ความเสี่ยงจากการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ

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

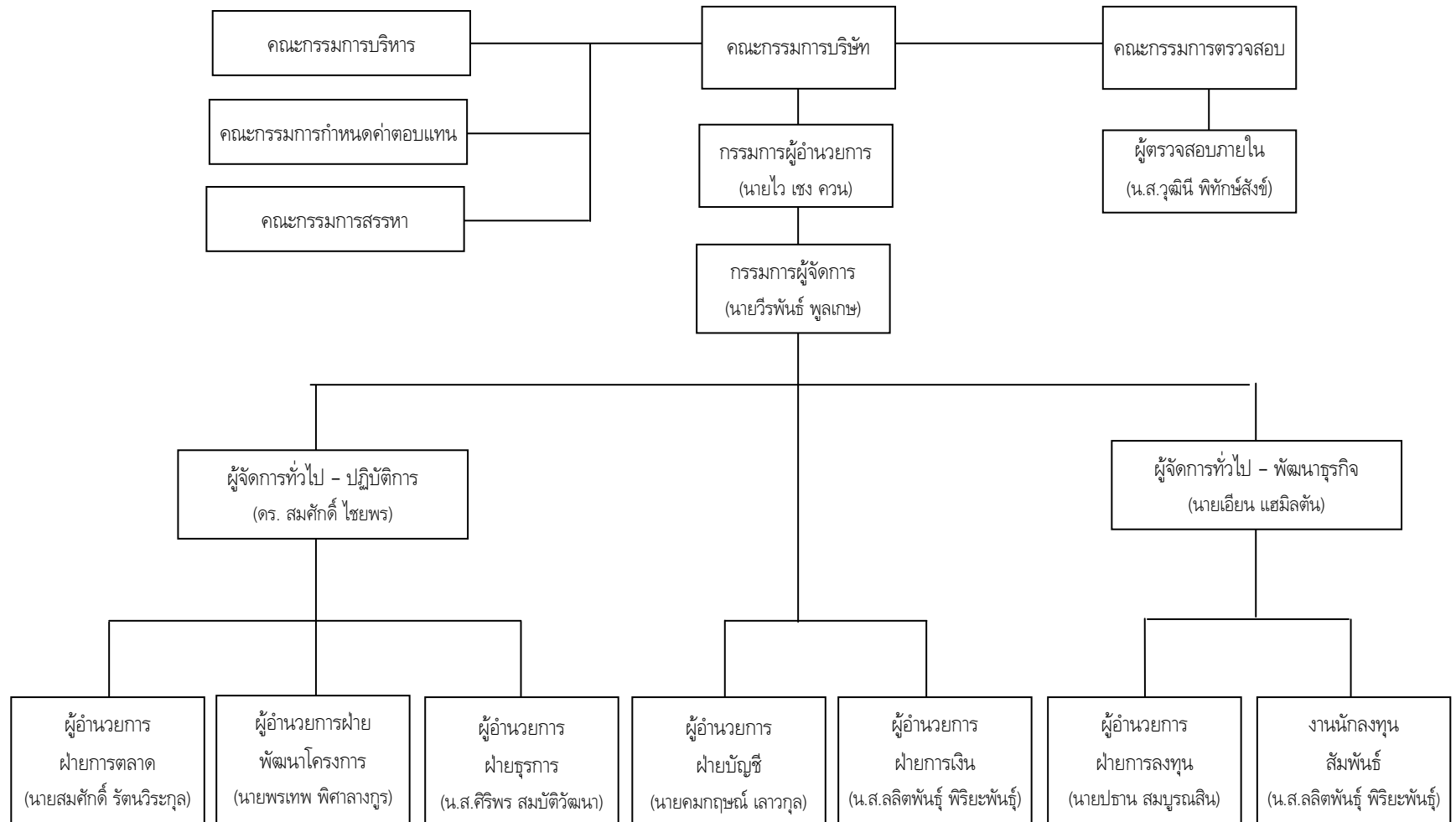
โครงสร้างการถือหุ้น

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

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

การจัดการ

1. โครงสร้างการจัดการ



บริษัทมีคณะกรรมการบริษัท 1 ชุด และคณะอนุกรรมการ 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการสรรหา

2. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทในปัจจุบัน ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ 9 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| 1. นายชาติ โสภณพนิช | ประธานกรรมการ |
| 2. นายดิเรก วินิชบุตร | กรรมการ |
| 3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร | กรรมการ |
| 4. นายไฉ เสง ควน | กรรมการ |
| 5. นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ | กรรมการ |
| 6. นายวีรพันธ์ พูลเกษ | กรรมการ |
| 7. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | กรรมการ |
| 8. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์ | กรรมการ |
| 9. นายตรีชัชวัญ บุณนาค | กรรมการ |

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทประกอบด้วยนายชาติ โสภณพนิช นายดิเรก วินิชบุตร นายจิระพงษ์ วินิชบุตร นายวีรพันธ์ พูลเกษ และนายไฉ เสง ควน โดยกรรมการสองในห้าท่านนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

ทั้งนี้ นายชาติ โสภณพนิช เป็นตัวแทนของกลุ่มซีดีเรียลตี้ นายดิเรก วินิชบุตร และนายจิระพงษ์ วินิชบุตร เป็นตัวแทนของกลุ่มโรจนะ และนายพจน์ วิเทศยนตรกิจ เป็นตัวแทนของกองทุนเพื่อการร่วมลงทุน

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

นอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทแล้ว คณะกรรมการของบริษัทยังมีหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญ ดังนี้

1. กำหนดนโยบาย กลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทในแต่ละปี
2. ติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารในทุก ๆ สัปดาห์ประมาณว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่ เพื่อประโยชน์สูงสุดในการปฏิบัติงาน และการกำหนดเป้าหมายที่เหมาะสมสำหรับปีต่อไป
3. กำกับดูแลให้รายงานทางการเงินของบริษัทมีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นจริง และสมเหตุสมผล ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ
4. รับผิดชอบในการเพิ่มความมั่นคงสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น และดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไปต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
5. เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้งเท่าที่เป็นไปได้ และให้ความเห็นต่อวาระการประชุมที่เสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ
6. ดูแลให้มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งติดตามอย่างสม่ำเสมอ
7. ดูแลให้มีมาตรการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม และติดตามอย่างสม่ำเสมอ
8. กำหนดอำนาจทางการเงินของกรรมการ และผู้บริหาร
9. พิจารณาและรับทราบถึงรายการเกี่ยวโยงกันที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทอย่างรอบคอบ และปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
10. แจ้งให้คณะกรรมการบริษัททราบโดยทันทีหากมีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท และกรรมการท่านนั้นจะออกเสียงในการพิจารณาเรื่องดังกล่าว

11. มีการประเมินผลการดำเนินงานของตนเองทุกปี
12. รับผิดชอบต่อกิจกรรมทุกอย่างของบริษัท

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

การแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท และพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยคณะกรรมการสรรหาของบริษัทจะเป็นผู้เสนอชื่อบุคคลเข้าเป็นกรรมการต่อคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาตามลำดับ ทั้งนี้ ข้อบังคับของบริษัทกำหนดให้การแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นไปโดยสอดคล้องกับพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ดังนี้

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

ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

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

3. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารในปัจจุบัน ประกอบด้วยสมาชิก 5 ท่าน ดังนี้

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

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1. พิจารณานุมัติการดำเนินการซื้อ ขาย ที่ดินและ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง
2. พิจารณานุมัติการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง
3. พิจารณานุมัติการจดจำนองและการปลดจำนองหลักประกัน
4. พิจารณานุมัติการรังวัดสอบเขตและการแบ่งแยกที่ดิน

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัทแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยการเสนอชื่อจากคณะกรรมการสรรหา

คำตอบแทนคณะกรรมการบริหาร

- ไม่มี -

4. คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบในปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| 1. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายตรีชัญญ์ บุณาค | กรรมการตรวจสอบ |

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

หลักเกณฑ์การคัดเลือกและการสรรหาคณะกรรมการตรวจสอบ

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

คำตอบแทนคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบจะได้รับค่าเบี้ยประชุมท่านละ 10,000 บาทต่อการประชุม 1 ครั้ง

5. คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนของบริษัทในปัจจุบัน ประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| 1. นายชาติ โสภณพนิช | ประธานกรรมการกำหนดคำตอบแทน |
| 2. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | กรรมการ |

- | | |
|--------------------------|---------|
| 3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร | กรรมการ |
| 4. นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ | กรรมการ |

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

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

2. พิจารณากำหนดสวัสดิการ และผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงินให้แก่พนักงานของบริษัท

การแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนแต่งตั้งโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น หรือที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยการเสนอชื่อจากคณะกรรมการสรรหา ทั้งนี้ กรรมการกำหนดค่าตอบแทนต้องเป็นกรรมการบริษัท

คำตอบคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

- ไม่มี -

6. คณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

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

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหา

- กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหากรรมการบริษัท และอนุกรรมการ รวมทั้ง กรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการบริษัท เพื่อความโปร่งใสในการสรรหาผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งดังกล่าว
- เสนอชื่อกรรมการ/อนุกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการ/ผู้ถือหุ้นแต่งตั้ง
- คัดเลือกผู้สมัครเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้อำนวยการและกรรมการผู้จัดการบริษัท

การแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

คำตอบคณะกรรมการสรรหา

- ไม่มี -

7. ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารของบริษัทมีดังนี้

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

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของผู้บริหาร

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

8. ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

• ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ในปี 2549 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ (ตามเกณฑ์คงค้าง) ดังนี้

กรรมการ	เบี้ยประชุม (บาท)	โบนัส (บาท)
นายชาลี โสภณพนิช	100,000	260,000
นายเดวิด เดสมอนด์ เทร์เรนซ์	90,000	240,000
นายดิเรก วินิชบุตร	20,000	200,000
นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	60,000	200,000
นายไฉ่ เสง ควน	30,000	200,000
นายวีรพันธ์ พูลเกษ	60,000	200,000
นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ*	10,000	-
นายฌอง-ปีแอร์ โนเอล*	30,000	200,000
นายตรีชัชวาล บุญนา	100,000	200,000
นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	60,000	200,000
รวม	560,000	1,900,000

หมายเหตุ * นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ เริ่มดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2549 แทนนายฌอง-ปีแอร์ โนเอล ที่ลาออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2549

สำหรับผู้บริหารของบริษัทนั้น ในปี 2549 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหาร ดังนี้

	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือน	16,909,000
โบนัส	5,006,000
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	600,810
รวม	22,515,810

• ค่าตอบแทนอื่น ๆ

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

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

9. การถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร*

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

* รวมการถือหลักทรัพย์โดยผู้เกี่ยวข้อง

การกำกับดูแลกิจการ

1. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยได้คำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นในการได้รับข้อมูลข่าวสารของบริษัทอย่างเพียงพอ และทันเวลา อันได้แก่ การส่งข้อมูลข่าวสารของบริษัทผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การลงข่าวสารทางหนังสือพิมพ์ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และการลงประกาศในเว็บไซต์ของบริษัท

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

หนังสือนัดประชุมของบริษัทมีข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีข้อมูลประกอบการพิจารณา ลงคะแนนเสียงในการประชุมได้ครบถ้วนมากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดส่งรายงานประจำปีซึ่งรวบรวมข้อมูลสำคัญของบริษัทในปีที่ผ่านมาให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือนัดประชุม รวมถึงได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการออกเสียงในแต่ละเรื่องได้ โดยหนังสือมอบฉันทะดังกล่าวจะมีข้อมูลกรรมการตรวจสอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นเลือกเป็นผู้รับมอบฉันทะในการเข้าประชุมในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ นอกจากนี้บริษัทได้แนบข้อบังคับบริษัทส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นไปกับหนังสือนัดประชุมด้วย พร้อมทั้งการให้ข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารที่ต้องใช้เพื่อเป็นหลักฐานในการประชุมผู้ถือหุ้นในหนังสือนัดประชุม

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิ์เสนอเพิ่มวาระการประชุมและเสนอชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะมาเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้า โดยบริษัทได้ชี้แจงหลักเกณฑ์และวิธีการในการเสนอเรื่องดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบรวมทั้งผู้บริหารของบริษัท เข้าร่วมประชุมด้วย โดยประธานกรรมการของบริษัทหรือบุคคลที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เป็นประธานในที่ประชุม จะดำเนินการให้มีการพิจารณาวาระการประชุมและลงคะแนนเสียงเป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนดในหนังสือนัดประชุมอย่างโปร่งใส นอกจากนี้ บริษัทได้แจ้งวิธีการลงคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนลงคะแนน ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและความถูกต้องในการลงคะแนนเสียงและระหว่างประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมอย่างเต็มที่และบริษัทตอบคำถามอย่างครบถ้วน

คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้มีการบันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีสาระสำคัญครบถ้วน อันได้แก่ คำชี้แจง ที่เป็นสาระสำคัญ คำถาม ข้อคิดเห็นต่าง ๆ รวมทั้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระ นอกจากนี้ในส่วนของการรายงานการประชุมบริษัท มีการจัดทำรายงานการประชุมให้เสร็จสมบูรณ์ในเวลาที่ถูกกฎหมายกำหนด รวมทั้งมีระบบการจัดเก็บรายงานการประชุมที่สามารถตรวจสอบและอ้างอิงได้ ทั้งนี้ เพื่อให้รายงานการประชุมมีความครบถ้วนสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดให้มีการบันทึกผลการลงคะแนนเสียงเพิ่มเติมในรายงานการประชุมด้วย

ทั้งนี้ บริษัทได้เผยแพร่เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นบนเว็บไซต์ของบริษัททั้งในรูปแบบภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ได้แก่เอกสารเชิญประชุมซึ่งเผยแพร่ล่วงหน้าก่อนวันประชุมและรายงานการประชุมที่เผยแพร่ภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุม รวมทั้งวิดีโอที่บันทึกภาพในวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลต่างๆ ได้สะดวกและรวดเร็ว

2. การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทตระหนักดีว่าความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจของบริษัทเกิดขึ้นจากการสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ อันได้แก่ พนักงานบริษัท คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงินผู้ให้กู้ยืมเงิน ชุมชนและสังคม ตลอดจนแรงผลักดันจากคู่แข่งของบริษัท บริษัทจึงได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม กล่าวคือ การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม การปฏิบัติต่อคู่ค้าตามสัญญาและเงื่อนไขทางการค้า การจัดหาผลิตภัณฑ์ที่ได้มาตรฐานให้แก่ลูกค้า มีความรับผิดชอบต่อลูกค้าทั้งในด้านคุณภาพของผลิตภัณฑ์และการให้บริการหลังการขาย ตลอดจนการรักษาความลับของลูกค้า การปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอย่างเคร่งครัด การรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม และการปฏิบัติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี ไม่ทำลายคู่แข่งด้วยวิธีการไม่สุจริต ทั้งนี้ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอาจร้องเรียนต่อบริษัท ในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการปฏิบัติของบริษัท กรรมการผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทโดยติดต่อผ่านทางโทรศัพท์ หรือเว็บไซต์ของบริษัทได้

3. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมี 9 ท่าน โดย 3 ท่านมีตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีการแยกอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท และกรรมการผู้จัดการออกจากกันอย่างชัดเจนเพื่อให้ผู้ใดผู้หนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยบริษัทกำหนดการจัดประชุมคณะกรรมการ และส่งหนังสือนัดประชุมซึ่งระบุถึงวาระการประชุมอย่างชัดเจนรวมทั้งเอกสารประกอบการประชุม ให้แก่คณะกรรมการล่วงหน้าก่อนการประชุมโดยทั่วไปไม่น้อยกว่า 7 วัน ตามข้อบังคับของบริษัท

คณะกรรมการของบริษัทมีบทบาทสำคัญในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

- ในทุก ๆ ต้นปี คณะกรรมการบริษัทจะมีการประชุมเพื่อพิจารณากำหนดกลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งมีการติดตามผลการดำเนินงานและทบทวนผลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารในช่วงปีที่ผ่านมา ว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ในช่วงต้นปีหรือไม่ ผลงานที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายจะถูกทบทวนเพื่อประโยชน์ในการวางนโยบาย และการกำหนดเป้าหมายที่เหมาะสมในปีต่อไป

ในปี 2549 กรรมการบริษัทแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2549 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง)
1. นายชาติ โสภณพนิช	5
2. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	5
3. นายดิเรก วินิชบุตร	2
4. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	6
5. นายไฉ เชง ควน	3
6. นายวีรพันธ์ พูลเกษ	6
7. นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ	1
8. นายตรีชวัญ บุณนาค	6
9. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	4

หมายเหตุ นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ เริ่มดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2549 แทนนายผ่อง-ปีแอร์ โนเอล ซึ่งลาออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2549 โดยจำนวนครั้งของการจัดประชุมคณะกรรมการในช่วงที่นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 2 ครั้ง

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

- เพื่อให้การทำงานเกิดประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น คณะกรรมการบริษัทจะมีการทบทวนผลงาน รวมทั้งการวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อให้มีข้อมูลที่จะนำไปปรับปรุงการกำกับดูแลและการดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ทำการประเมินผลการดำเนินงานของตนเองประจำปีด้วย

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

บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลค่าตอบแทนกรรมการที่บริษัทจ่ายให้แก่กรรมการและกรรมการตรวจสอบในช่วงปี 2549 ที่ผ่านมามีในหัวข้อ “ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร”

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

- คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการติดตามดูแล และรับทราบถึงรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของรายการอย่างรอบคอบ ควบคุมดูแลให้รายการดังกล่าวเกิดขึ้นตามราคาตลาด รวมทั้งดูแลให้บริษัทมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ ในการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน กรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว

บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อความเหมาะสมของการทำรายการดังกล่าวไว้ในหัวข้อ “รายการที่เกี่ยวข้องกัน”

- คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อการจัดทำ และการเปิดเผยรายงานทางการเงินของกิจการ ดังที่แสดงไว้ก่อนรายงานของผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ เพื่อแสดงให้เห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทถูกต้อง ครบถ้วน เป็นจริงสมเหตุสมผล และปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ

- แม้ว่าประธานกรรมการของบริษัทจะเป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ แต่บริษัทก็มีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้กำกับดูแลให้การตัดสินใจอนุมัติการทำรายการใด ๆ ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส และเป็นธรรมต่อทุก ๆ ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

4. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัทประกอบด้วยสมาชิก 5 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท เพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับขั้นตอนการทำธุรกรรมการซื้อขายที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การจดจำนองและการปลดจำนองหลักประกัน รวมถึงการอนุมัติการรังวัดสอบเขต และการแบ่งแยกที่ดิน

5. คณะกรรมการตรวจสอบ

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

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีบทบาทสำคัญในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังต่อไปนี้

- คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง เพื่อกำกับดูแล และติดตามเรื่องต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น โดยมีผู้สอบบัญชีของบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วยทุกครั้งในวาระที่พิจารณารายงานทางการเงิน

ในปัจจุบันผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทเป็นผู้ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้จัดประชุม จัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม จัดเตรียมเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประชุม ส่งวาระการประชุมให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนั้นยังมีหน้าที่บันทึกรายงานการประชุม ตลอดจนเป็นผู้ดูแลจัดเก็บเอกสารการประชุมด้วย

- คณะกรรมการตรวจสอบจะรายงานกิจกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ตนรับผิดชอบทั้งหมดแก่คณะกรรมการบริษัทในการประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งจัดขึ้นอย่างน้อยทุกไตรมาส และนโยบายจะรายงานต่อคณะกรรมการทันทีที่มีเหตุการณ์สำคัญเกิดขึ้น นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้จัดทำรายงานเพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปีด้วย

- บริษัทมีการกำหนดหลักเกณฑ์ของกรรมการตรวจสอบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้เกิดความชัดเจนในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ อันเป็นประโยชน์ในการเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ

6. คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทมีการดำเนินการที่โปร่งใส และเป็นธรรม ในการให้ผลตอบแทนต่อกรรมการ และผู้บริหาร รวมทั้งการจัดหาสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานของบริษัท

ในการพิจารณาค่าตอบแทนนั้น คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาจากหลายองค์ประกอบ ได้แก่ การเปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ผลประกอบการของบริษัท รวมทั้งหน้าที่ความรับผิดชอบ

7. คณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหา มีหน้าที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการคัดเลือกกรรมการ อนุกรรมการ กรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการสรรหาผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งดังกล่าว

8. จริยธรรมทางธุรกิจ

บริษัทมีแนวทางเกี่ยวกับจริยธรรมธุรกิจหรือจรรยาบรรณของบริษัทที่ระบุอยู่ในคู่มือบริษัท ซึ่งแนวทางดังกล่าวได้รวมถึงแนวทางการเก็บรักษาและป้องกันการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทเพื่อประโยชน์ส่วนตนด้วย

9. ความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้อง

บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทที่ถูกต้อง ครบถ้วน และในเวลาที่เหมาะสม เนื่องจากบริษัทตระหนักดีถึงสภาพการเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้สนใจสามารถติดต่อบุคคลดังต่อไปนี้ซึ่งเป็นผู้ดูแลงานนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทเพื่อสอบถามข้อมูลของบริษัท

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

10. การดูแลเรื่องการนำข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- ให้ความรู้แก่กรรมการ และผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทตามมาตรา 59 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และบทกำหนดโทษตาม พ.ร.บ. ดังกล่าว
- บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า หากผู้บริหารได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ผู้บริหารจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่จะเปิดเผยต่อสาธารณะ และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย
- บริษัทจะชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในทันทีในกรณีที่มิใช่ข่าวสารใด ๆ ทั้งที่เป็นจริงและไม่เป็นจริงรั่วไหลออกสู่สาธารณะ ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป

การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

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

- การกำหนดเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัทที่ชัดเจนและวัดผลได้ในรูปของกำไรต่อหุ้นประจำปีนั้น ๆ รวมทั้งได้มีการทบทวนเปรียบเทียบผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทจะทำการวิเคราะห์หาสาเหตุ เพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงผลการดำเนินงานในปีต่อไป
- การระบุอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในการทำรายการต่าง ๆ อย่างชัดเจนในคู่มือบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งรายการทางการเงิน เช่น อำนาจในการอนุมัติรายการจัดซื้อ/เช่าทรัพย์สิน อำนาจในการอนุมัติรายการขาย/ให้เช่าทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องใด จะไม่สามารถให้การอนุมัติในเรื่องนั้น ๆ ได้ ทั้งนี้มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบออกจากกันโดยเด็ดขาดระหว่างการอนุมัติ การบันทึกรายการทางบัญชีและการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกันได้
- การกำหนดความรับผิดชอบของผู้บริหารในการควบคุมดูแลทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและการตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม
- การจัดทำรายงานทางการเงินอย่างเป็นระบบ ตั้งแต่ขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำรายงานทางการเงิน การตรวจสอบ/สอบทานของผู้สอบบัญชี การพิจารณา ทบทวน รายงานทางการเงินของคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท และการพิจารณาบทวนของคณะกรรมการบริษัทก่อนการเผยแพร่รายงานทางการเงินต่อสาธารณชน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการตรวจสอบความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ตลอดจนการดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนและโปร่งใส
- การกำหนดประเภทความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินงานของบริษัท มีการประเมินว่าความเสี่ยงดังกล่าวจะเกิดขึ้นเนื่องในโอกาสใดและเกิดกับผู้ใดบ้าง นอกจากนั้นยังมีการกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งกำหนดผู้มีส่วนที่รับผิดชอบในการดูแลให้มีการปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าวเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น
- บริษัทมีฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นหน่วยงานอิสระซึ่งรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัท รวมทั้งระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ ซึ่งเป็นการตรวจสอบทั้งในส่วนของการปฏิบัติงานของพนักงานที่สำนักงานใหญ่ของบริษัท และการปฏิบัติงานที่สำนักงานควบคุมการก่อสร้างและการให้บริการลูกค้าตามพื้นที่ตั้งโรงงานของบริษัท โดยผู้ตรวจสอบภายในได้ทำการวิเคราะห์ผลที่ได้จากการตรวจสอบ เพื่อนำไปสู่การเสนอมาตรการการควบคุม ดูแล และแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่พบจากการตรวจสอบ และนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมของมาตรการต่างๆ ที่ผู้ตรวจสอบภายในนำเสนอ รวมทั้งให้ความเห็น/แนวทางต่อผู้ตรวจสอบภายในในเรื่องดังกล่าว
- ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยมิได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทอย่างมีสาระสำคัญ

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

1. รายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.1 การเช่าพื้นที่สำนักงานจากบุคคลเกี่ยวข้อง

บริษัทมีการเช่าพื้นที่สำนักงานจากกองทุนรวมสาทรซิตี้ทาวเวอร์ ซึ่งถือว่าเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากกองทุนดังกล่าวมีผู้ถือหุ้นซึ่งมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท ดังนี้

1. กลุ่มซีทีเรียลตี้ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวมสาทรซิตี้ทาวเวอร์ ถือหุ้นในบริษัททั้งทางตรง และทางอ้อม ร้อยละ 6.6 (ณ วันที่ 23 มกราคม 2550)

2. นายชาติ โสภณพนิช เป็นผู้ถือหุ้นและเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่มซีทีเรียลตี้

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีการเช่าพื้นที่สำนักงานจากกองทุนรวมสาทรซิตี้ทาวเวอร์ รวมเป็นพื้นที่เช่าทั้งสิ้น 1,656.13 ตารางเมตร โดยรายละเอียดมีดังนี้

ระยะเวลาของสัญญา	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	เงินมัดจำ (ล้านบาท)	ค่าเช่าและค่าบริการที่จ่ายในปี 2549 (ล้านบาท)
1 กรกฎาคม 2549 ถึง 30 มิถุนายน 2552	1,656.13	3.08	10.22

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทไม่มียอดค้างชำระของรายการดังกล่าวข้างต้น

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับ ข้อมูลอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและเกิดขึ้นตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม โดยมีการให้บริการและมีเงื่อนไขเช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่นทั่วไป

1.2 เงินกู้ยืมและเงินฝากกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง

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

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ดังนี้

รายการ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดเงินต้นคงค้าง (ล้านบาท)	
		ต้นปี 2549	สิ้นปี 2549
เงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อ ซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงาน	อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) - อัตราคงที่	92.97	148.40

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

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีเงินฝากกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ดังนี้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีดอกเบี้ยค้างรับทางบัญชีจากเงินฝากประจำดังกล่าวจำนวน 3.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ยอดคงค้างของรายการดังกล่าวได้ถูกชำระแล้วในเดือนกุมภาพันธ์ 2550

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

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

1.3 การซื้อที่ดินจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมีการซื้อที่ดินในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ อำเภอกุสุมาลย์ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เพื่อพัฒนาอาคารโรงงานจากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือว่าเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และมีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท คือ นายดิเรก วิณิชบุตร และ นายจิระพงษ์ วิณิชบุตร

บริษัทมีการซื้อที่ดินในสวนอุตสาหกรรมโรจนะมานานแล้ว ก่อนที่บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท รายละเอียดการซื้อที่ดินดังกล่าวในปี 2549 มีดังนี้

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

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาจากราคาเสนอขายที่ดินในบริเวณใกล้เคียง คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเกิดขึ้นตามราคาตลาด บนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

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

1.4 การให้เช่าโรงงานแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีการให้เช่าพื้นที่โรงงานแก่ บริษัท แก้วจี อาร์ทเฟรม จำกัด ซึ่งถือว่าเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจาก บริษัท แก้วจี อาร์ทเฟรม จำกัด มีผู้บริหารคือ นายไวย เสง ควน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นกรรมการของบริษัท

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีการให้เช่าพื้นที่โรงงานแก่บริษัท แก้วจี อาร์ทเฟรม จำกัด ดังนี้

จำนวนโรงงาน	ระยะเวลาของสัญญา	ค่าเช่าตามสัญญา (บาทต่อเดือน)
1	1 มกราคม 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2551	356,250

วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ไม่มียอดค้างชำระของรายการดังกล่าวระหว่าง บริษัท แก้วจี อาร์ทเฟรม จำกัด กับบริษัท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยพิจารณาถึงอัตราค่าเช่าโรงงานที่บริษัทคิดกับผู้เช่ารายอื่นของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผลและเกิดขึ้นตามราคาตลาด โดยมีเงื่อนไขของสัญญาเช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่นทั่วไป

1.5 การใช้บริการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

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

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

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทไม่มียอดค้างชำระของรายการดังกล่าว

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตราค่าธรรมเนียมในการซื้อขายของบริษัทหลักทรัพย์ต่างๆ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเกิดขึ้นตามราคาตลาด บนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

2. ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นเป็นความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดของบริษัท และถือว่าเป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจทั่วไป และบริษัทได้จ่าย/รับค่าตอบแทนในราคาตลาดที่ยุติธรรมและสมเหตุสมผล ดังที่คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นในการทำรายการไว้แล้วข้างต้น

3. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทให้เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามราคาและเงื่อนไขที่ยุติธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท อีกทั้งดูแลการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทมีมาตรการหรือขั้นตอนอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

- คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบดูแลให้รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม โดยคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้อนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้ถือหุ้นซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น
- เปิดเผยรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. ดังที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท
- เปิดเผยรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชี

4. นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในอนาคต

รายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นจะยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคตตราบเท่าที่รายการนั้นยังคงเป็นประโยชน์ต่อบริษัท อย่างไรก็ดี ไม่ว่าจะเป็นรายการต่อเนื่องหรือรายการที่อาจเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต บริษัทจะดำเนินการตามมาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังที่ได้กล่าวไว้

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

1. ผลการดำเนินงาน

1.1 รายได้

นับตั้งแต่ปี 2548 เป็นต้นมา ซึ่งเป็นปีที่บริษัทเริ่มมีนโยบายระดมทุนจากการขายโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ("TFUND") โครงสร้างรายได้ของบริษัทได้เปลี่ยนแปลงไป กล่าวคือ รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ TFUND จะเป็นสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับรายได้รวม เนื่องจากการขายโรงงานให้แก่ TFUND ในแต่ละคราวจะเป็นการขายจำนวนหลายโรงงาน อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่าและบริการยังคงเป็นรายได้หลักที่สำคัญของบริษัทต่อไป เนื่องจากเป็นธุรกิจหลักของบริษัทและมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

นอกจากรายได้ดังกล่าว ในบางช่วงเวลาก็ยังมีรายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้า โดยที่เกือบทั้งหมดเป็นลูกค้าที่ใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า (ซึ่งไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าจะเกิดขึ้นในช่วงเวลาใด) ทั้งนี้ รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้านี้คิดเป็นสัดส่วนค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท เนื่องจากในแต่ละช่วงเวลานั้นมีลูกค้าที่ใช้สิทธิซื้อโรงงานจากบริษัทไม่มากนัก

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

1.1.1 รายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการ

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

บริษัทสามารถรักษ้อัตรากำไรขั้นต้นได้ในระดับสูงประมาณร้อยละ 79 แม้ว่าอัตรากำไรโรงงานมีการปรับเปลี่ยนไม่มากนักในขณะที่มีต้นทุนวัตถุดิบในการก่อสร้างได้เพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ เป็นผลมาจากการประหยัดจากขนาดจากการสร้างโรงงานจำนวนมากขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงปีดังกล่าว

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

1.1.2 รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ TFUND

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

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

1.1.3 รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้า

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

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

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

1.1.4 รายได้อื่น ๆ

นอกจากรายได้ตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังมีรายได้ประเภทอื่น ๆ อีก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่น้อยมากเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท ได้แก่

1) รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง เป็นรายได้ที่เกิดจากการที่บริษัทได้รับว่าจ้างจากลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทให้ทำการต่อเติม/ดัดแปลงโรงงานที่เช่าอยู่

2) รายได้จากสาธารณูปโภค เกิดจากการที่บริษัทเป็นผู้จัดหาสาธารณูปโภคเป็นการชั่วคราวให้แก่ลูกค้าที่เช่าโรงงานในระหว่างที่ลูกค้าอยู่ระหว่างดำเนินการขอสาธารณูปโภคประเภทนั้น ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทมิได้แสวงหากำไรจากการให้บริการงานรับเหมาก่อสร้างและการจัดหาสาธารณูปโภคให้แก่ลูกค้า

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

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

5) กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND ประกอบด้วยสองรายการ ดังนี้

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

ข. กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการที่ TFUND ขายโรงงาน 2 โรงงานให้แก่ลูกค้าในเดือนสิงหาคม 2549 ซึ่งโรงงานทั้ง 2 โรงงานเป็นโรงงานที่บริษัทขายให้แก่ TFUND ในครั้งแรก การขายโรงงานของ TFUND ดังกล่าวส่งผลให้บริษัทสามารถรับรู้

รายการกำไรจากการขายโรงงานให้แก่ TFUND ครั้งแรกได้เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 15.9 ล้านบาท ตามสัดส่วนการลงทุนใน TFUND ร้อยละ 25.3

1.2 ค่าใช้จ่าย

1.2.1 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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

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

1.2.2 ดอกเบี้ยจ่าย

ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีสัดส่วนดอกเบี้ยจ่ายเมื่อเทียบกับรายได้รวมร้อยละ 5.1 ร้อยละ 3.5 และร้อยละ 6.7 ตามลำดับ

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

1.3 กำไร

1.3.1 กำไรขั้นต้น

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

1.3.2 กำไรสุทธิ

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

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

ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND และรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามขนาดของกองทุนที่ใหญ่ขึ้น

2. ฐานะทางการเงิน

2.1 สินทรัพย์

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

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

2.1.1 สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนา/พร้อมให้เช่า/ให้เช่า

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

จากการเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เป็นที่ดินและอาคารโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทกับราคาประเมินสินทรัพย์ดังกล่าวที่ประเมินโดยวิธีต้นทุนทดแทนและวิธีคิดจากรายได้ พบว่ามูลค่าประเมินสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีมาก เนื่องจากสินทรัพย์ส่วนที่เป็นที่ดินมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับต้นทุนที่ดินที่ซื้อเข้ามาในอดีต อีกทั้งมูลค่าของโรงงาน/คลังสินค้าหากคิดตามต้นทุนการก่อสร้างเพื่อสร้างทดแทนในปัจจุบันก็เพิ่มขึ้นมากด้วยเช่นกัน นอกจากนี้ การที่โรงงานมาตรฐานส่วนหนึ่งของบริษัทมีผู้เช่าและก่อให้เกิดรายได้แล้ว ได้ส่งผลให้มูลค่าประเมินโดยวิธีคิดจากรายได้มีค่าสูงขึ้นมาก

บริษัทมีนโยบายการคิดค่าเสื่อมราคาอาคารโรงงาน/คลังสินค้าในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของมูลค่าต้นทุนอาคาร

2.1.2 เงินลงทุนชั่วคราว

ก. ตัวเงินค้ำ

ในช่วงปลายปี 2549 บริษัทมีการลงทุนในตัวเงินค้ำโดยมียอดคงค้าง ณ สิ้นปี 619.3 ล้านบาท การลงทุนในตัวเงินค้ำเป็นการบริหารเงินสดที่บริษัทได้รับการขายหุ้นเพิ่มทุนในเดือนพฤศจิกายน 2549

การลงทุนในตัวเงินค้ำดังกล่าวเป็นการลงทุนระยะสั้น และมีความเสี่ยงในการลงทุนต่ำ โดยบริษัทได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนดังกล่าวในอัตราที่สูงกว่าการฝากธนาคาร

ข. เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีเงินฝากประจำกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 100 ล้านบาท เงินฝากประจำดังกล่าวสามารถใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมเงินจำนวน 100 ล้านบาทในกรณีที่บริษัทต้องการเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นในอนาคต

2.1.3 ลูกหนี้การค้า

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

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

2.1.4 การลงทุน

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

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

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

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

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

2.1.5 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 110.9 ล้านบาท ซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นการรอตัดบัญชีของภาษีเงินได้ที่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นเนื่องจากการที่บริษัทไม่สามารถรับรู้กำไรจากการขายโรงงานให้แก่ TFUND ตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND การบันทึกภาษีเงินได้กำไรขาดทุนจึงมีได้บันทึกภาษีทั้งจำนวน แต่หักด้วยภาษีจำนวนหนึ่งตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND อย่างไรก็ตาม ภาษีที่เกิดขึ้นจากการขายโรงงานให้ TFUND ทั้งจำนวนได้ถูกจ่ายชำระเป็นเงินสดแล้ว ดังนั้น จึงเกิดรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับผลต่างระหว่างภาษีที่ชำระแล้วเป็นเงินสดกับภาษีที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ ยอดภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะลดลงได้เมื่อบริษัทสามารถรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND ในอนาคต

2.2 หนี้สิน

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

2.2.1 เจ้าหนี้การค้า

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

เจ้าหน้าที่การค้าบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่ปรากฏอยู่ในงบดุลเป็นเจ้าของหนี้ค่าที่ดิน (ที่อยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์) ที่บริษัทซื้อจากบริษัท ส่วนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

2.2.2 เงินกู้ยืม

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

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

ในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทซึ่งถือว่าเป็นการลงทุนระยะยาวนั้น บริษัทจะใช้เงินจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินจากผลการดำเนินงานของบริษัท ในส่วนของเงินกู้ระยะสั้นนั้น บริษัทจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับจ่ายชำระค่าที่ดินในช่วงก่อนที่บริษัทจะได้รับอนุมัติวงเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้มีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอให้สัดส่วนของเงินกู้ระยะสั้นต่อเงินกู้รวมของบริษัทเกินอัตราที่กำหนด

ยอดคงค้างของเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวโดยรวมของบริษัทจะเพิ่มขึ้นตามการขยายธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม ในบางช่วงเวลาบริษัทอาจมียอดคงค้างของเงินกู้ระยะสั้นจำนวนมาก-น้อยแตกต่างกันไป ซึ่งขึ้นอยู่กับการบริหารเงินสดของบริษัทในช่วงนั้น ๆ เป็นสำคัญ

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

บริษัทมีการตกลงในเงื่อนไขที่สำคัญของการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินบางแห่ง และผู้ถือหุ้นกู้ ที่สำคัญคือ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกิน 2.5 เท่า

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

นอกจากการเพิ่มขึ้นของส่วนทุนและส่วนเกินทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแล้ว ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทยังเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นอีกจำนวน 546.8 ล้านบาท

ในปี 2549 ผู้ถือหุ้นบริษัทได้แปลงสภาพหุ้นบริษัทดังกล่าวเป็นหุ้นสามัญแล้วทั้งหมด

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

2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ในอดีตที่ผ่านมาตั้งแต่จัดตั้งบริษัท บริษัทมีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจการจัดสร้างโรงงานมาตรฐาน คือ เงินทุนจากการดำเนินงาน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาซึ่งธุรกิจโรงงานมาตรฐานมีการขยายตัวอย่างมาก

บริษัทได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนในปี 2548 เพื่อให้กองทุนดังกล่าวเป็นช่องทางระดมทุนทางหนึ่งของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัทลดการพึ่งพาการจัดหาเงินโดยการเพิ่มทุน

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

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

2.5 สภาพคล่อง

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

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

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

จากข้อมูลการใช้ไปและได้มาของกระแสเงินสดตามที่กล่าวข้างต้น จะพบว่าบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินพอเพียงสำหรับการดำเนินธุรกิจในแต่ละปีตามที่บริษัทได้ตั้งเป้าหมายไว้ (การคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ไม่สามารถอธิบายสภาพคล่องของบริษัทได้ เนื่องจากบริษัทไม่มีการบันทึกรายการสินค้าคงเหลือในสินทรัพย์หมุนเวียน (เนื่องจากลักษณะสินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่เป็นที่ดินและโรงงานซึ่งจะไม่บันทึกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัท) ในขณะที่รายการเจ้าหนี้การค้าที่ดินและค่าก่อสร้างจะถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียน จึงทำให้อัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนมีค่าต่ำ)

ในปี 2549 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย และความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 7.6 เท่า และ 1.81 เท่า ตามลำดับ

3. แนวโน้มในอนาคต

ในสถานะที่ภาวะเศรษฐกิจทั่วโลกได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ เช่นปัจจุบัน บริษัทเชื่อว่าภาคอุตสาหกรรมที่เป็นลูกค้าหลักของบริษัท (อิเล็กทรอนิกส์และยานยนต์) จะยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้า (แทนการเป็นเจ้าของ) รวมถึงการขายโรงงานที่ผู้ประกอบการเป็นเจ้าของให้แก่บริษัทและเช่ากลับคืน (Sales and leaseback) จะเป็นทางเลือกที่เหมาะสมกับสภาวะการดังกล่าว ทั้งนี้ การที่บริษัทประสบความสำเร็จในการขายหุ้นเพิ่มทุนช่วงปลายปีที่ผ่านมา ประกอบกับการมีช่องทางการระดมทุนเพิ่มขึ้นผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง สามารถพัฒนา

โรงงาน/คลังสินค้า (ทั้งรูปแบบมาตรฐาน และรูปแบบตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการซื้อโรงงานจากเจ้าของเพื่อให้เช่ากลับคืน) เพื่อรองรับความต้องการของตลาดได้อย่างเพียงพอ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคงจะยังคงเป็นเครื่องมือการระดมทุนที่สำคัญของบริษัทต่อไปในอนาคต บริษัทมีความตั้งใจที่จะขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ TFUND เป็นระยะ รวมทั้งมีการลงทุนใน TFUND และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ TFUND ด้วย ซึ่งจะทำให้บริษัทมีรายได้ที่เกี่ยวข้องกับ TFUND มากขึ้น อันได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนใน TFUND รายได้ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากเงินปันผลจากการลงทุนใน TFUND ซึ่งรายได้ทั้งหมดที่กล่าวมาจะมากขึ้นในอนาคตจากการที่ TFUND มีสินทรัพย์เพิ่มขึ้นในแต่ละปี และมีรายได้ที่เกิดจากสินทรัพย์นั้นมากขึ้นตามไปด้วย ทั้งนี้ บริษัทมีแผนจะขายโรงงานเพิ่มเติมให้แก่ TFUND เป็นครั้งที่สามในไตรมาสที่ 3-4/2550 นี้ บริษัทเชื่อว่าแผนดังกล่าวจะไม่น่าจะได้รับผลกระทบจากมาตรการดำรงเงินสำรองเงินนำชำระระยะสั้นที่ออกโดยธนาคารแห่งประเทศไทย เนื่องจากยังมีผู้ลงทุนในประเทศจำนวนมากที่มีความสนใจลงทุนใน TFUND

ด้วยฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งประกอบกับความเชี่ยวชาญในธุรกิจการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าให้เข้ามาเป็นเวลานานนับสิบปี บริษัทจะยังคงมุ่งขยายการลงทุนในธุรกิจการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าให้มีส่วนแบ่งทางการตลาดมากที่สุดต่อไป ซึ่งบริษัทมีความเชื่อมั่นว่าผู้ประกอบการจะมีแนวคิดในการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าแทนการเป็นเจ้าของมากขึ้นเรื่อย ๆ ในอนาคต (ทั้งนี้เพื่อประสิทธิภาพและเพื่อความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ กล่าวคือ ผู้ประกอบการจะได้ใช้เงินลงทุนไปในสินทรัพย์ที่ตนมีความชำนาญและ/หรือก่อให้เกิดรายได้ นอกจากนั้นการเคลื่อนย้ายแหล่งผลิตของผู้ประกอบการก็สามารถกระทำได้อย่างคล่องตัวมากขึ้น) ความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องจะส่งผลให้บริษัทมีการเติบโตที่ดี สร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องต่อไป

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการจัดทำงบการเงินเพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี 2549 ภายใต้พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการของบริษัทจดทะเบียน ในการกำกับดูแลให้รายงานทางการเงินของบริษัทมีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ป้องกันการทุจริตและการดำเนินการที่ผิดปกติ รวมทั้งได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปที่จะได้รับทราบข้อมูลที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่เป็นจริงและสมเหตุสมผล

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า งบการเงินรวมประจำปี 2549 ของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ที่คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท สำนักงาน เอ็นท์ แอนด์ ยัง จำกัด ได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ สมเหตุสมผล โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีการใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติสม่ำเสมอ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(นายชาลี โสภณพนิช)

ประธานคณะกรรมการ

แบบยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้สอบบัญชี
รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี
1	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด (โดยนายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ)	1,475,153.00
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี			1,475,153.00

ค่าบริการอื่น (non – audit fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (non-audit service)	ผู้ให้บริการ	ค่าตอบแทนของงานบริการอื่น	
				ส่วนที่จ่ายไป ในระหว่างปี บัญชี	ส่วนที่ จะต้องจ่าย ในอนาคต
2	บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	การตรวจสอบ BOI	บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด	-	50,000.00
รวมค่าตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (non-audit fee)				-	50,000.00

ข้อมูลข้างต้น

- ☒ ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่มีข้อมูลการให้บริการอื่นที่บริษัทจ่ายให้ข้าพเจ้า สำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับข้าพเจ้าและสำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัดที่ข้าพเจ้าทราบและไม่มีเปิดเผยไว้ข้างต้น

- ☐ ไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน

กล่าวคือ

.....

เมื่อปรับปรุงข้อมูลข้างต้น (ถ้ามี) แล้ว ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าข้อมูลทั้งหมดในแบบฟอร์มนี้แสดงค่าตอบแทนสอบบัญชีและค่าบริการอื่นที่บริษัทจ่ายให้ข้าพเจ้าและสำนักงานสอบบัญชีดังกล่าว ที่ถูกต้องครบถ้วน

ลงชื่อ

(นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ)

สังกัดสำนักงาน บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด

ผู้สอบบัญชีของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)