

สารบัญ / Content

สารจากประธานกรรมการ	2	Message from the Chairman of the Board	96
สารจากประธานกรรมการตรวจสอบ	6	Message from the Chairman of the Audit Committee	98
สรุปข้อมูลทางการเงิน	7	Financial Highlights	99
แผนที่ตั้งโรงงาน	8	Factory Locations	100
คณะกรรมการและผู้บริหาร	9	Board of Directors and Management	101
ข้อมูลทั่วไป	13	General Information	104
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	15	Nature of Business	106
ปัจจัยความเสี่ยง	27	Risk Factors	117
โครงสร้างการถือหุ้น	29	Shareholding Structure	118
การจัดการ	30	Management	119
การกำกับดูแลกิจการ	37	Corporate Governance	125
การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน	42	Internal Control and Internal Audit	129
รายการระหว่างกัน	43	Connected Transactions	130
คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ	47	Management Discussion and Analysis	134
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	54	Statement of Directors' Responsibilities Concerning the Company's Financial Report	140
งบการเงิน	55	Financial Statements	141
แบบยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของคำตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้สอบบัญชี	95	Certification of the Accuracy of Auditor's Remuneration	181

สารจากประธานกรรมการ

ปี 2548 เป็นปีของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท และเป็นปีที่บริษัทมีผลการดำเนินงานดีที่สุดอีกปีหนึ่ง บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นเป็น 2,524.1 ล้านบาท และมีกำไรเพิ่มขึ้นเป็น 680.3 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นจากปี 2547 ถึงร้อยละ 195.6 และร้อยละ 134.5 ตามลำดับ การเกิดขึ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนทำให้บริษัทสามารถนำเงินทุนกลับมาหมุนเวียนเพื่อเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นจากร้อยละ 19.7 ในปี 2547 เป็นร้อยละ 36.4 ในปี 2548

การเกิดขึ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างดังกล่าวข้างต้นที่สำคัญ คือ การที่บริษัทเป็นผู้ส่งเสริมให้เกิดการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ซึ่งกองทุนดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเดือนพฤษภาคม 2548 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนมีขนาดของเงินทุน 1.75 พันล้านบาท และได้ลงทุนครั้งแรกโดยการซื้อโรงงานจำนวน 39 โรงงานจากบริษัท การเกิดขึ้นของกองทุนดังกล่าวไม่เพียงแต่ช่วยทำให้บริษัทมีเงินทุนในการพัฒนาธุรกิจเท่านั้น แต่ยังทำให้ผู้ลงทุนสถาบันมีโอกาสลงทุนในทรัพย์สินที่ปลอดภัยและสร้างรายได้ให้อย่างสม่ำเสมอ กลไกดังกล่าวทำให้บริษัทและกองทุนเติบโตไปด้วยกันในระยะยาว

การเริ่มต้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนเป็นไปด้วยดี โดยมีผู้ถือหุ้นรายหลักเป็นสถาบันการเงินและผู้ลงทุนรายย่อยในประเทศ และกองทุนมีผลประกอบการที่ดีกว่าที่คาดการณ์ไว้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Property Fund for Public Offering) และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้น ในปัจจุบันยังไม่เป็นที่รู้จักในตลาดเท่าใดนัก แต่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าวทั้งหมดในปัจจุบันให้ผลตอบแทนต่อนักลงทุนร้อยละ 5-8 ต่อปี โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนเป็นกองทุนที่ให้ผลตอบแทนสูงที่สุด การเติบโตของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนพร้อม ๆ กับการเติบโตของตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขายของกองทุน และด้วยขนาดของกองทุนที่ใหญ่ขึ้นจะช่วยเพิ่มความน่าสนใจในการลงทุนในกองทุนแก่ผู้ลงทุนต่างชาติด้วย

ในขณะนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการเสนอขายโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนเป็นครั้งที่สองเป็นจำนวน 44 โรงงาน ด้วยมูลค่าประมาณ 2.0-2.2 พันล้านบาท กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนจึงนับว่าเป็นกองทุนแรก (ในบรรดากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8 กองทุน) ที่มีการเพิ่มทุนเพื่อนำเงินมาลงทุนซื้อสินทรัพย์เพิ่ม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนที่มีขนาดใหญ่ขึ้น และการที่สามารถเสนอขายโดยไม่ต้องจัดสรรให้แก่ผู้เสนอซื้อรายย่อยก่อน ทำให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด และผู้จัดการจำหน่ายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นี้มีความตั้งใจที่จะนำหน่วยลงทุนไปเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันในตลาดต่างประเทศ

ทิศทางในอนาคต

การเปลี่ยนแปลงดังที่ได้กล่าวข้างต้นจะทำให้บริษัทมีทิศทางในการดำเนินธุรกิจในอนาคตอย่างไร การที่บริษัทมีแหล่งเงินทุนมาใช้หมุนเวียนจากการขายโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน นอกจากจะทำให้บริษัทสามารถพัฒนาโรงงานมาตรฐานได้เร็วขึ้นแล้ว ยังทำให้บริษัทสามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ซึ่งบริษัทมีความต้องการที่จะดำเนินการมานานแล้ว ซึ่งได้แก่ การพัฒนาโรงงานตามแบบที่ถูกค้าต้องการ (Custom-developed factories) และการพัฒนาอาคารคลังสินค้า (Logistics warehouses) ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนทำให้บริษัทและกองทุนได้รับประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งผมจะขออธิบายถึงแผนกลยุทธ์ที่เกี่ยวกับธุรกิจปัจจุบัน และธุรกิจใหม่ของบริษัทโดยสังเขป ดังนี้

โรงงานมาตรฐาน

บริษัทจะยังคงพัฒนาโรงงานที่มีรูปแบบมาตรฐาน (ซึ่งเป็นธุรกิจหลักที่บริษัทดำเนินการมาตั้งแต่เริ่มจัดตั้งบริษัทมากกว่า 16 ปี) อย่างต่อเนื่อง ในปี 2548 บริษัทสามารถให้เข้าโรงงานได้เพิ่มขึ้นจำนวน 45 โรงงาน ซึ่งเป็นจำนวนสุทธิหลังหักโรงงานจำนวน 39 โรงงานที่ขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน และอีกจำนวน 2 โรงงานที่ขายให้แก่ผู้เช่าโรงงานของบริษัท นอกจากนั้น ณ สิ้นปี 2548 บริษัทยังมีโรงงานที่มีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้เนื่องจากอยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก 27 โรงงาน ซึ่งส่วนใหญ่โรงงานดังกล่าวจะสร้างเสร็จและส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2549 การมีโรงงานที่มีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้ในจำนวนดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงความต้องการเข้าโรงงานมาตรฐานที่มีอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งความต้องการจากผู้ผลิตที่อยู่ในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมรถยนต์ บริษัทคาดว่าความต้องการโรงงานดังกล่าวยังคงมีอีกมากในอนาคต

โรงงานที่มีรูปแบบตามความต้องการของลูกค้า

เป็นเวลาหลายปีแล้วที่บริษัทมีความต้องการที่จะขยายการให้บริการไปยังการพัฒนาโรงงานที่มีรูปแบบตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งโรงงานลักษณะดังกล่าวจะมีขนาดใหญ่กว่าโรงงานมาตรฐานของบริษัทหลายเท่า แต่ด้วยข้อจำกัดทางด้านเงินทุนทำให้บริษัทไม่สามารถให้บริการดังกล่าวได้ อย่างไรก็ตาม การเกิดขึ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนช่วยให้บริษัทมีเงินทุนเพิ่มขึ้นเพื่อนำมาพัฒนาบริการดังกล่าวข้างต้นได้ นอกจากนั้น โรงงานรูปแบบอื่นที่นอกเหนือจากโรงงานมาตรฐานยังเป็นที่น่าสนใจต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนอีกด้วย และแม้ว่าการพัฒนาโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการจะมีกำไรที่น้อยกว่ากำไรจากการพัฒนาโรงงานมาตรฐานอยู่เล็กน้อย แต่ด้วยขนาดของโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการซึ่งมักจะมีขนาดใหญ่ รวมทั้งการที่บริษัทสามารถขายโรงงานประเภทดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนได้ด้วย จะช่วยให้บริษัทสามารถทำกำไรได้ในระดับที่น่าพอใจ

คลังสินค้า

ประมาณร้อยละ 10 ของลูกค้าของบริษัทในปัจจุบันเช่าโรงงานมาตรฐานของบริษัทเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นคลังสินค้า บริษัทจึงมีความต้องการที่จะพัฒนาอาคารให้มีรูปแบบเฉพาะที่เหมาะสมกับการใช้งานเพื่อเป็นคลังเก็บสินค้าและกระจายสินค้าที่ทันสมัย กล่าวคืออาคารดังกล่าวจะต้องมีการยกระดับพื้นอาคาร มีพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้าพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ปรับระดับ อีกทั้งจะต้องมีความสูงภายในอาคารและพื้นอาคารที่สามารถรับน้ำหนักได้มากกว่าอาคารโรงงานแบบมาตรฐาน

ทำเลที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าที่เป็นที่ต้องการจะมีความแตกต่างจากทำเลที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม เนื่องจากอาคารคลังสินค้าไม่มีความจำเป็นที่จะต้องอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อใช้สิ่งอำนวยความสะดวกที่นิคมอุตสาหกรรมจัดให้ เช่น บริการบำบัดน้ำเสีย (ซึ่งค่าใช้จ่ายของการให้บริการดังกล่าวได้ถูกรวมไว้ในราคาที่ดินแล้ว) แต่อาคารคลังสินค้าควรอย่างยิ่งที่จะตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่สามารถเข้า-ออกจากถนนใหญ่ได้สะดวก

ในปีที่ผ่านมา บริษัทได้ซื้อที่ดิน 405 ไร่ บนถนนบางนา-ตราด กม. 39 ที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่บนถนนที่เชื่อมต่อกับถนนทางด่วนพิเศษ กรุงเทพฯ-ชลบุรี ซึ่งอยู่ระหว่างกรุงเทพฯ และท่าเรือแหลมฉบังซึ่งตั้งอยู่แถบชายฝั่งทะเลตะวันออก การเดินทางจากทำเลดังกล่าวไปยังสนามบินสุวรรณภูมิสามารถทำได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว บริษัทมีแผนที่จะพัฒนาคลังสินค้าทั้งในรูปแบบที่บริษัทจัดสร้างไว้สำเร็จรูปและรูปแบบที่สร้างตามความต้องการเฉพาะของลูกค้า ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 250,000 ตารางเมตร และดำเนินการโดยบริษัทย่อย คือ บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด การพัฒนาโครงการดังกล่าวจะแบ่งเป็น 3 เฟส คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 3 ปีจึงจะเสร็จสมบูรณ์ทั้งโครงการ และโครงการดังกล่าวนี้จะเป็นส่วนการขนส่งและคลังสินค้าโครงการแรกของประเทศไทย

ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ในการขายโรงงานครั้งแรกจำนวน 39 โรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน บริษัทได้รับเลือกให้เป็นผู้บริหารทรัพย์สินซึ่งก็คือ โรงงาน 39 โรงงานดังกล่าว การบริหารทรัพย์สินดังกล่าวไม่ใช่เรื่องใหม่สำหรับบริษัท เนื่องจากบริษัทได้บริหารโรงงานของบริษัทมาเป็นเวลา 15 ปี แต่เป็นครั้งแรกที่บริษัทได้รับค่าจ้างจากการบริหารโรงงาน การบริหารโรงงานของบริษัทมีความพิเศษจากผู้ให้บริการรายอื่นเนื่องจากบริษัทมีบริการต่าง ๆ ให้แก่ลูกค้า เช่น การให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภค การติดต่อขออนุญาตจากหน่วยงานราชการเพื่อขอและต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้าซึ่งเป็นคนต่างด้าว ซึ่งบริการเสริมเหล่านี้ช่วยให้บริษัทสามารถรักษาอัตราการเช่าให้อยู่ในระดับสูง และได้รับค่าบริหารโรงงานที่เหมาะสมกับบริการเสริมต่าง ๆ ที่กล่าวมานี้

แม้ว่ารายได้ค่าบริหารทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นในปัจจุบันจะยังมีจำนวนน้อยโดยเปรียบเทียบ แต่การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนเติบโตขึ้นในอนาคต ค่าจ้างบริหารดังกล่าวก็จะเพิ่มขึ้นจนอยู่ในระดับที่มีนัยสำคัญส่วนหนึ่งของรายได้ของบริษัท

นอกจากนี้ ตามสัญญาจ้างบริหารสินทรัพย์ระหว่างบริษัทกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนนั้น บริษัทยังทำหน้าที่เป็นนายหน้าในการจัดหาทรัพย์สินใหม่เพื่อให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนลงทุนเพิ่มได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะทำให้บริษัทได้รับรายได้ค่าธรรมเนียมในการจัดหาสินทรัพย์เพิ่มขึ้นในอนาคต

ผู้บริหารสำคัญของบริษัท

ในเดือนตุลาคม 2548 ที่ผ่านมา บริษัทได้แต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง 2 ท่าน ได้แก่ คุณวีรพันธ์ พูลเกษ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้จัดการของบริษัท และคุณไฉ ช่างควน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้อำนวยการของบริษัท คุณวีรพันธ์เป็นหนึ่งในผู้มีส่วนร่วมในการก่อตั้งบริษัทในช่วงที่เป็นกรรมการผู้จัดการของ H&Q (Thailand) และเป็นกรรมการของบริษัทมาตั้งแต่บริษัทเริ่มก่อตั้ง ด้วยประสบการณ์ของการเป็นผู้จัดการกองทุนธุรกิจร่วมทุนและพื้นฐานความรู้ทางการเงินที่แข็งแกร่ง คุณวีรพันธ์เป็นผู้ที่เหมาะสมในการเป็นผู้นำและผู้ให้การสนับสนุนการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน นอกจากนี้ คุณวีรพันธ์ยังช่วยเสริมให้การดำเนินงานของผู้บริหารระดับสูงของบริษัทเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นด้วย การที่คุณวีรพันธ์เข้ามาช่วยรับผิดชอบงานในตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ ทำให้คุณไฉ ช่างควน สามารถให้ความสำคัญกับหน้าที่รับผิดชอบอื่น ๆ ที่สำคัญได้มากขึ้น อันได้แก่ การวางแผนกลยุทธ์ การซื้อทรัพย์สิน/อสังหาริมทรัพย์ และการทำการตลาดให้แก่ผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัท

ภาพของบริษัทในอีก 2 ปีข้างหน้า

ปี 2549 จะเป็นปีแห่งการพัฒนาครั้งสำคัญของบริษัท เนื่องจากบริษัทจะพัฒนาโรงงานจำนวนมากขึ้นกว่าที่ผ่านมา ซึ่งได้รับการสนับสนุนจากเงินทุนที่ได้จากการขายโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนในครั้งแรก และไม่เพียงแต่โรงงานมาตรฐานเท่านั้น บริษัทจะทำการพัฒนาอาคารคลังสินค้าบนสวนการขนส่งและคลังสินค้าของบริษัท และจะทำการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าที่มีรูปแบบตามความต้องการของลูกค้า

การพัฒนาตามแผนงานตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทต้องใช้เงินทุนที่มีอยู่ในปัจจุบัน เงินทุนจากการขายโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน รวมทั้งเงินจากการกู้ยืมซึ่งต้องมีการจัดการอย่างระมัดระวัง การที่บริษัทมีแผนที่จะรักษาตำแหน่งทางการตลาดในธุรกิจใหม่กล่าวข้างต้น เช่นเดียวกับตำแหน่งทางการตลาดในธุรกิจโรงงานมาตรฐานนั้น การจัดการด้านเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพจะยังคงเป็นสิ่งที่ท้าทายสำหรับบริษัทในการดำเนินการตามแผนดังกล่าว

กำไรของบริษัทในปี 2549 จะเพิ่มขึ้นจากปี 2548 เนื่องจากรายได้ค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีการพัฒนาโรงงานเพื่อให้เช่าได้มากกว่าที่ขายออกไป บริษัทจะมีกำไรจากการขายโรงงานเพิ่มขึ้นจากจำนวนโรงงานที่ขายที่เพิ่มขึ้น บริษัทจะมีเงินปันผลรับเพิ่มขึ้น

เนื่องจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนที่มากขึ้น นอกจากนั้น บริษัทจะมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนเพิ่มขึ้น จากการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนเติบโตมีขนาดใหญ่ขึ้น

ปี 2550 จะเป็นปีที่มีความน่าสนใจมากขึ้นไปอีก จากการที่บริษัทได้เริ่มเก็บเกี่ยวผลประโยชน์จากการลงทุนขยายรูปแบบของสินค้าและ
บริการของบริษัท ซึ่งประกอบด้วยโรงงานมาตรฐาน โรงงานที่มีรูปแบบตามความต้องการของลูกค้า และอาคารคลังสินค้าเพื่อธุรกิจการ
ขนส่งและคลังสินค้า จึงกล่าวได้ว่าปี 2550 จะเป็นปีที่ธุรกิจรูปแบบใหม่มีการพัฒนาอย่างเสร็จสมบูรณ์เป็นครั้งแรก ซึ่งผมมีความเชื่อมั่น
ว่าความสำเร็จดังกล่าวจะเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนต่อไปในอนาคต



(นายชาลี โสภณพานิช)

ประธานกรรมการ

สารจากประธานกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทประกอบด้วยการกรรมการจากภายนอกจำนวนสามท่าน ซึ่งมีความเป็นอิสระและมีคุณสมบัติเหมาะสมตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สมาชิกของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ (ประธานกรรมการตรวจสอบ) นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ และนายตรีชัญ บุนนาค

ในปี 2548 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอก ผู้ตรวจสอบภายใน และฝ่ายบริหาร รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยมุ่งเน้นเรื่องการควบคุมภายใน การกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยงและความโปร่งใสในการบริหารของฝ่ายจัดการ รวมทั้งการปกป้องผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ซึ่งมีการพิจารณาประเด็นต่างๆ ที่สำคัญได้แก่

- ทบทวนการจัดเตรียมและการเปิดเผยรายงานทางการเงินที่จัดทำให้แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้แน่ใจได้ว่าบริษัทมีการนำเสนอฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานอย่างถูกต้องตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป
- ทบทวนและประเมินความเพียงพอและประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายในและระบบการบริหารความเสี่ยงของบริษัท
- ทบทวนการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามธุรกิจปกติของบริษัท ในราคาที่เหมาะสมเหตุผล และได้มีการเปรียบเทียบราคากับผู้ขายรายอื่นๆ
- ดูแลให้บริษัทมีการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- ทบทวนการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงการควบคุมดูแลให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- พิจารณาและเสนอแนะแผนการตรวจสอบประจำปี การประเมินผลการตรวจสอบ และรายงานผลการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในที่เป็นประเด็นสำคัญ สรุปได้ว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ การตรวจสอบภายในไม่พบข้อบกพร่องของการดำเนินงานที่เป็นสาระสำคัญ และกำกับดูแลงานตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นและเป็นไปตามมาตรฐานวิชาชีพสากล รวมทั้งพิจารณาและให้การสนับสนุนด้านการพัฒนาบุคลากร
- ให้คำแนะนำต่อคณะกรรมการในเรื่องเกี่ยวกับผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายงานทางการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ นอกจากนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปฏิบัติตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ระบบการควบคุมภายใน ความโปร่งใสของฝ่ายจัดการ รวมทั้งระบบการบริหารความเสี่ยงอย่างไม่มีข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญ



(นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์, F.C.A.)

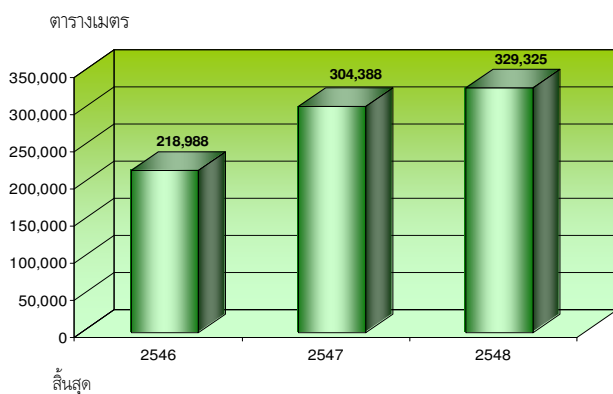
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

สรุปข้อมูลทางการเงิน

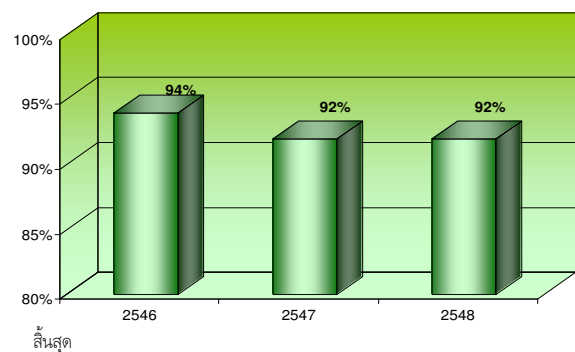
หน่วย : ล้านบาท

	2546	2547	2548
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	-	-	1,730.00
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	427.43	521.72	591.36
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่า	130.03	202.28	108.65
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	-	-	908.85
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	84.31	110.52	121.74
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่า	86.87	117.04	62.59
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	83.64	113.92	146.41
กำไรสุทธิ	207.58	290.99	680.30
สินทรัพย์	3,059.08	4,346.93	6,446.30
หนี้สิน	1,857.43	2,590.19	4,461.44
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,201.65	1,756.74	1,984.86
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	18.26	19.67	33.36
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	11.42	10.97	16.26
อัตราการจ่ายปันผล (ร้อยละ)	87.92	88.17	94.77

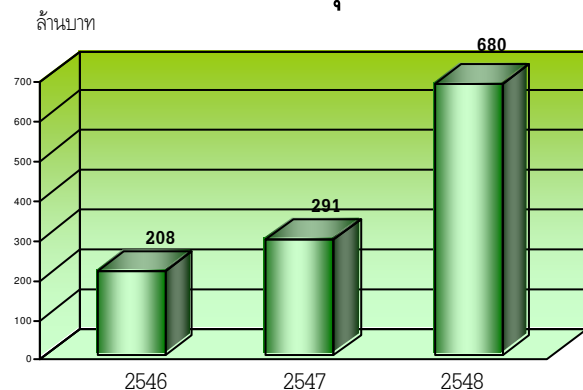
พื้นที่เช่า



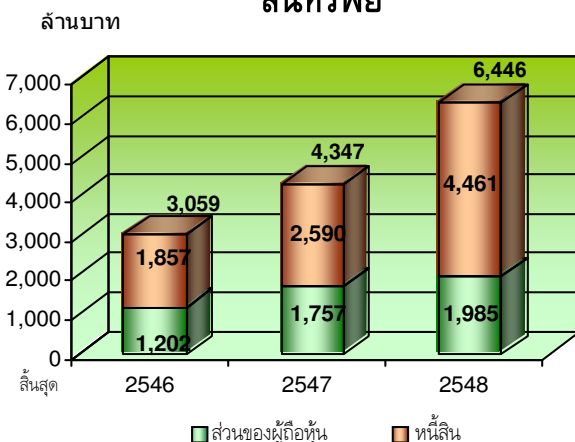
อัตราเช่า



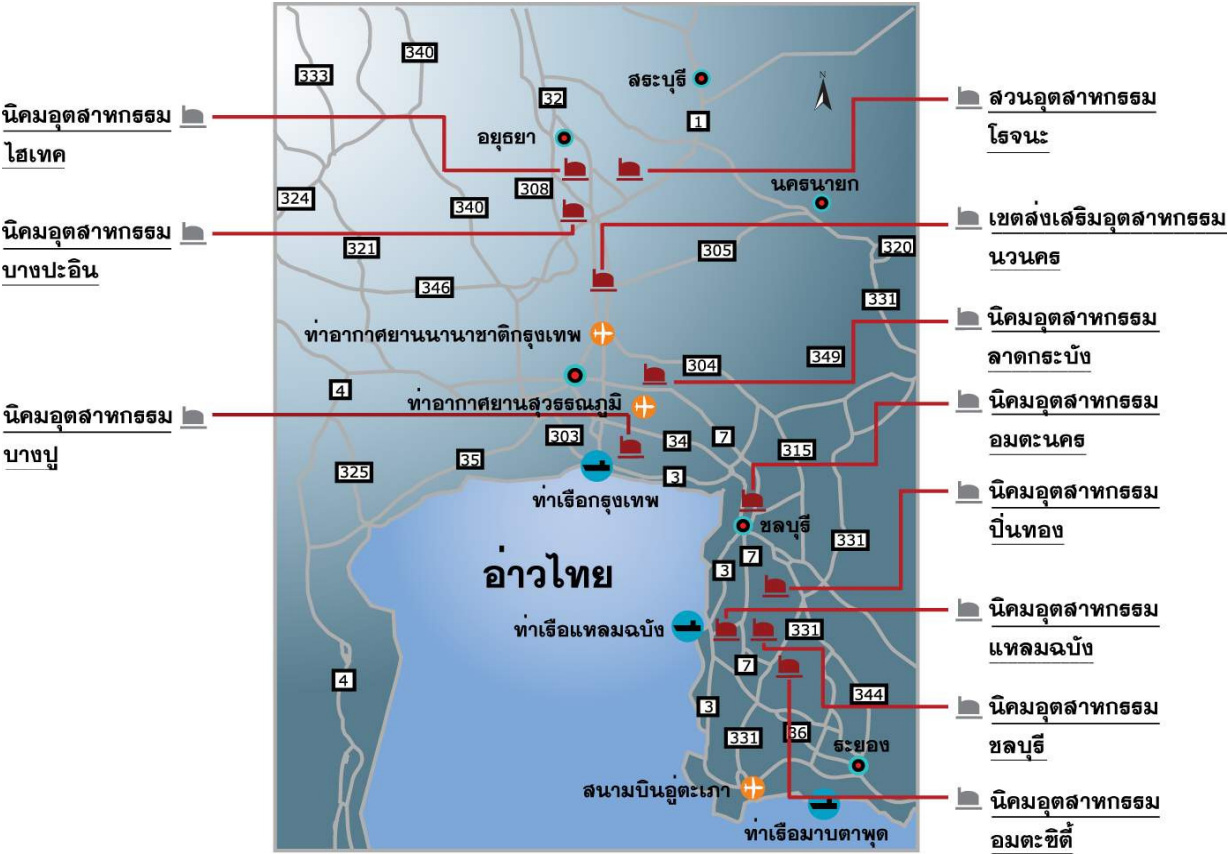
กำไรสุทธิ



สินทรัพย์



แผนที่ตั้งโรงงาน



คณะกรรมการและผู้บริหาร

นายชาติ โสภณพนิช

ประธานกรรมการ

อายุ

• 45 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ University of Chicago
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.08

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• 2530 - ปัจจุบัน กรรมการผู้อำนวยการ บจก. ซิตีเรียลตี้ (อสังหาริมทรัพย์)

นายดิเรก วินิชบุตร

กรรมการ

อายุ

• 63 ปี

การศึกษา

- อนุปริญญาบริหารธุรกิจ London School of Foreign

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.52

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• เป็นพี่น้องกับนายจิระพงษ์ วินิชบุตร ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

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

นายจิระพงษ์ วินิชบุตร

กรรมการ

อายุ

• 55 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ University of George Washington
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• เป็นพี่น้องกับนายดิเรก วินิชบุตร ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

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

นายไวย เสง ควน

กรรมการและกรรมการผู้อำนวยการ

อายุ

• 48 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ University of Chicago

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 13.64

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

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

นายมอง-ปีแอร์ โนแอล**กรรมการ**

- อายุ • 40 ปี
- การศึกษา • ปริญญาโทบริหารธุรกิจ University of McGill
- สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท • - ไม่มี -
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร • - ไม่มี -
- ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท • - ไม่มี -

นายวีรพันธ์ พูลเกษ**กรรมการและกรรมการผู้จัดการ**

- อายุ • 45 ปี
- การศึกษา • ปริญญาโทวิศวกรรมศาสตร์ University of Colorado
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย (สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส)
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท • ร้อยละ 0.42
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร • - ไม่มี -
- ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท • 2544 – ปัจจุบัน กรรมการ บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเอส (สร้างโรงงานให้เช่า)
- 2548 – ปัจจุบัน กรรมการ บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า)

นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์**กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ**

- อายุ • 63 ปี
- การศึกษา • Fellow of the Institute of Chartered Accountants in England & Wales
- สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท • ร้อยละ 0.02
- 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 • 44 ปี
- การศึกษา • ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ University of Southern California
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท • - ไม่มี -
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร • - ไม่มี -
- ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท • - ไม่มี -

นายตรีชัย บุญนาค**กรรมการและกรรมการตรวจสอบ**

อายุ	• 49 ปี
การศึกษา	• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ University of North Texas ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• ร้อยละ 0.22
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• - ไม่มี -
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท	• - ไม่มี -

ดร. สมศักดิ์ ไชยพร**ผู้จัดการทั่วไป - ปฏิบัติการ**

อายุ	• 54 ปี
การศึกษา	• ปริญญาเอกวิศวกรรมศาสตร์ Ecole Centrale de Lyon
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• ร้อยละ 0.86
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• - ไม่มี -
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท	• 2544 – ปัจจุบัน ผู้จัดการทั่วไป บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเอส (สร้างโรงงานให้เช่า)

นายเอียน แฮมิลตัน**ผู้จัดการทั่วไป - พัฒนาธุรกิจ**

อายุ	• 52 ปี
การศึกษา	• Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• ร้อยละ 0.11
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	• 49 ปี
การศึกษา	• ปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• ร้อยละ 0.19
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• - ไม่มี -
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท	• - ไม่มี -

นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาด
อายุ	• 46 ปี
การศึกษา	• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• - ไม่มี -
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• - ไม่มี -
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท	• 2539-2547 ผู้จัดการฝ่ายวางแผนและโครงการ บมจ. ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม (อสังหาริมทรัพย์)
นายปราน สมบูรณ์สิน	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการลงทุน
อายุ	• 37 ปี
การศึกษา	• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Southern Illinois University at Carbondale
	• ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• ร้อยละ 0.01
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• - ไม่มี -
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท	• - ไม่มี -
นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา	ผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรการ
อายุ	• 43 ปี
การศึกษา	• ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• ร้อยละ 0.32
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• - ไม่มี -
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท	• - ไม่มี -
นางสาวลลิตพันธ์ พิริยะพันธุ์	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงิน และเลขานุการบริษัท
อายุ	• 39 ปี
การศึกษา	• ปริญญาโทเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• ร้อยละ 0.09
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• - ไม่มี -
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท	• - ไม่มี -
นายคมกฤษณ์ เลาวกุล	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชี
อายุ	• 31 ปี
การศึกษา	• ปริญญาโทคอมพิวเตอร์เทคโนโลยีสารสนเทศ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• - ไม่มี -
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• - ไม่มี -
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท	• - ไม่มี -

ข้อมูลทั่วไป

บริษัท

ชื่อ	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ก่อสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า และ/หรือเพื่อการขาย
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000051 (บมจ. 666)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีห้าเวอ์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 679-6569
เว็บไซต์	http://www.rent-a-factory.com , http://www.ticon.co.th
อีเมล	ticon@ticon.co.th
ทุนจดทะเบียน	564,618,000 บาท (ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2549)
ทุนชำระแล้ว	537,288,831 บาท (ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2549)
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) 679-6569
ทุนจดทะเบียน	50,000,000 บาท (ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2549)
ทุนชำระแล้ว	50,000,000 บาท (ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2549)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาสวนการขนส่งและคลังสินค้า (Logistics Park) เพื่อให้เช่า/ขาย
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 99.99
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีห้าเวอ์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 679-6569
ทุนจดทะเบียน	1,000,000,000 บาท (ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2549)
ทุนชำระแล้ว	250,000,000 บาท (ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2549)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

ผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์

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

ผู้สอบบัญชี

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

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. ประวัติความเป็นมา

บริษัทถูกจัดตั้งขึ้นและเริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2533 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ในชื่อ “บริษัท ไทย คอนเน็คชั่น จำกัด” โดยกลุ่มผู้ก่อตั้ง คือ กลุ่มซีทีเรียลตี้ และกลุ่ม H&Q Asia Pacific โดยในเวลาต่อมาบริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท ไทย อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด” และ “บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)” ตามลำดับ และในปี 2544 ได้จัดตั้งบริษัทย่อย คือ บริษัท โอโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด

ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัท ดังนี้

- ในเดือนมิถุนายน 2545 บริษัทได้ดำเนินการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่จำนวน 15 ล้านหุ้นให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) พร้อมกับใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 22.5 ล้านหน่วยที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และการรวมการ/พนักงาน และในเดือนเดียวกันบริษัทได้รับอนุญาตให้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ในเดือนกันยายน 2546 กลุ่ม H&Q Asia Pacific ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งได้ขายหุ้นที่ถืออยู่ทั้งหมดให้กับบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)
- ในเดือนตุลาคม 2546 บริษัทได้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จาก 5 บาทต่อหุ้น เป็น 1 บาทต่อหุ้น
- ในเดือนมกราคม 2547 บริษัทได้ลดทุนจดทะเบียนจาก 520.0 ล้านบาท เป็น 487.5 ล้านบาท โดยตัดหุ้นที่ยังไม่จัดสรร และในขณะเดียวกันได้ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 487.5 ล้านบาท เป็น 539.0 ล้านบาท โดยออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 50 ล้านหุ้น เสนอขายให้แก่กองทุนเพื่อการร่วมลงทุน (Thailand Equity Fund) และหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1.5 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการปรับอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ (TICON-W1)
- ในเดือนกุมภาพันธ์ 2547 กองทุนเพื่อการร่วมลงทุนได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของบริษัท ในการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้ในปัจจุบัน กลุ่มซีทีเรียลตี้ บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) นายไวยู เสง ควน และกองทุนเพื่อการร่วมลงทุน เป็นผู้กำหนดทิศทางหลักของบริษัท
- ในเดือน มิถุนายน 2547 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยขึ้นอีก 1 บริษัท คือ บริษัท ไทยคอน เจเนอรัล โฮลดิ้ง จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในประเทศจีน (ปัจจุบันยังไม่เริ่มดำเนินการ) อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2549 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2549 ได้มีมติให้ยกเลิกกิจการของบริษัท ไทยคอน เจเนอรัล โฮลดิ้ง จำกัด เนื่องจากเห็นว่าธุรกิจการพัฒนาโรงงานให้เข้าในประเทศไทย ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทกำลังมีการเติบโตอย่างรวดเร็ว และมีโอกาสของการเติบโตในระดับสูงในอนาคต บริษัทจึงควรใช้ทรัพยากรที่มีอยู่มุ่งพัฒนาธุรกิจดังกล่าวที่ดำเนินอยู่ในประเทศไทยให้ได้ประโยชน์สูงสุด
- ในเดือนกรกฎาคม 2547 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 539.0 ล้านบาท เป็น 564.6 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 25.6 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกให้แก่กรรมการและพนักงานที่ได้รับการคัดเลือกเมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2547 อย่างไรก็ตาม ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวได้ถูกยกเลิกโดยมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2548 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2548 และให้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิชุดใหม่แทนในจำนวนเท่ากันที่มีลักษณะและเงื่อนไขเช่นเดียวกับใบสำคัญแสดงสิทธิชุดเดิมยกเว้นการจัดสรรให้พนักงานจำนวนมากขึ้น สามารถโอนเปลี่ยนมือและทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ ในการนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นดังกล่าวได้มีมติให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิชุดเดิมมาใช้เป็นหุ้นสามัญรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิชุดใหม่แทน

- ในเดือนเมษายน 2548 บริษัทได้ออขายโรงงาน 39 โรงงาน ในนิคม/สวนอุตสาหกรรม 5 แห่ง รวมมูลค่า 1,730 ล้านบาทให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน โดยบริษัทเข้าลงทุนในกองทุนดังกล่าวร้อยละ 33.33 ของเงินทุนของกองทุน และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนดังกล่าว
- ในเดือนพฤษภาคม 2548 บริษัทได้รับคัดเลือกเป็นบริษัทในกลุ่มที่ใช้ในการคำนวณดัชนี “SET 100” ซึ่งจัดทำโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- วันที่ 2 สิงหาคม 2548 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยชื่อ บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท ทุนชำระแล้ว 250 ล้านบาท และบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน 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

2. ภาพรวมของธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจเป็นผู้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ซึ่งในปัจจุบันมี 11 แห่ง ได้แก่

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

โดยนิคมอุตสาหกรรมบางปู เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร และนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1 นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค สวนอุตสาหกรรมโรจนะ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมบ่อวิน และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2 สำหรับนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ซึ่งตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2 แต่จะได้รับสิทธิประโยชน์เหมือนเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3 ในกรณีที่นักลงทุนยื่นขออนุญาตระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2548 จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2552 หลังจากนั้นจะถือว่าอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2

บริษัทก่อสร้างโรงงานมาตรฐานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากนิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม ยกเว้นที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังซึ่งการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จัดสรรไว้เพื่อให้เช่าระยะยาวเท่านั้น ทั้งนี้ บริษัทจะซื้อที่ดินเมื่อต้องการสร้างโรงงานในระยะเวลาอันใกล้เท่านั้น และไม่มีนโยบายซื้อที่ดินเพื่อการเก็งกำไร หรือเพื่อเก็บไว้รอสร้างโรงงานในระยะยาว

บริษัทมีบริษัทย่อย 2 บริษัท ได้แก่

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 28 กุมภาพันธ์ 2549 บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 50 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยในปี 2546 บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2000

2. **บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด** ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน จัดตั้งขึ้นในเดือนสิงหาคม 2548 เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการสวนการขนส่งและคลังสินค้า (Logistics Park) ให้เช่าและ/หรือเพื่อขาย ทั้งนี้ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2549 บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 250 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 25 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

ปัจจุบัน บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด อยู่ระหว่างพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานภายในโครงการซึ่งตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด กม. 39 โดยคาดว่าจะเริ่มต้นพัฒนาอาคารคลังสินค้าได้ในไตรมาสที่ 2/2549 และเสร็จสมบูรณ์พร้อมให้เช่าในไตรมาส 4/2549

นอกจากบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัทดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังมีการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TICON Property Fund : TFUND) ซึ่งถือว่ามีความเกี่ยวข้องกับบริษัทดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TICON Property Fund : TFUND)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ถูกจัดตั้งขึ้นในเดือนเมษายน 2548 เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม (Industrial Properties) โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเป็นเจ้าของ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน เป็นกองทุนที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน ปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนมีทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน 1,750 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 175 ล้านหน่วย ราคาตามมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท การลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน เป็นการลงทุนซื้อโรงงานที่มีผู้เช่าแล้วจำนวน 39 โรงงานของบริษัท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,730 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทได้มีข้อมูลผู้คนที่จะต้องซื้อโรงงานทั้ง 39 โรงงานคืนจากกองทุน

บริษัทได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารโรงงานจำนวน 39 โรงงานดังกล่าว และได้รับค่าจ้างบริหาร คิดเป็นประมาณร้อยละ 1.1 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (โปรดดูความเกี่ยวข้องของรายการซื้อ/ขายอสังหาริมทรัพย์และรายการรับจ้างบริหารดังกล่าวระหว่างบริษัทและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ในหัวข้อรายการระหว่างกัน)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 11.0381 บาทต่อหน่วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทมีการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน คิดเป็นร้อยละ 35.6 ของเงินทุนของกองทุน บริษัทมีแผนที่จะระดมเงินทุนผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ซึ่งก็คือ การเสนอขายโรงงานให้เช่าของบริษัทจำนวนหนึ่งแก่กองทุนในช่วงเวลาที่บริษัทเห็นว่าเหมาะสม (จำนวนโรงงานที่บริษัทจะขายให้แก่กองทุนจะมีจำนวนน้อยกว่าโรงงานให้เช่าที่บริษัทสร้าง

ขึ้นใหม่และมีผู้เช่าในแต่ละปี) ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทมีทางเลือกในการบริหารโครงสร้างเงินทุนได้อย่างเหมาะสม

บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัท บางกอกคลับ จำกัด จำนวนเพียงร้อยละ 0.11 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท บางกอกคลับ จำกัด ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการให้บริการของบริษัทดังกล่าว

3. ผลិតภัณฑ์และบริการ

ผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัท คือ โรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานเพื่อให้เช่าพร้อมด้วยบริการที่เกี่ยวข้อง เพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถเริ่มดำเนินการผลิตได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว

ผลิตภัณฑ์

โรงงานของบริษัทมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งก่อสร้างในบริเวณที่ดินที่มีรั้วกันของแต่ละโรงงาน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ โรงงานที่บริษัทพัฒนาขึ้นมีรูปแบบเป็นมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าได้ ขนาดของโรงงานมีตั้งแต่ 1,000 ถึง 6,250 ตารางเมตร พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็ก ซึ่งไม่ต้องมีเสาเพื่อรองรับหลังคาโรงงาน ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด

บริการ

บริการที่บริษัทเสนอให้ลูกค้า ได้แก่

➤ การดัดแปลงอาคารโรงงาน

การที่บริษัทมีทีมงานออกแบบ ก่อสร้าง ตลอดจนการบริหารโครงการด้วยตนเอง ทำให้บริษัทสามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงานมาตรฐานให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

➤ การจัดหาสาธารณูปโภค

บริษัทให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอกับความต้องการของลูกค้า

➤ การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ

บริษัทให้ความช่วยเหลือลูกค้าเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการในเวลาอันรวดเร็ว เช่น ใบอนุญาตประกอบการ นอกจากนี้ บริษัทยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอและต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้าซึ่งเป็นคนต่างด้าว

➤ บริการอื่น ๆ

นอกจากที่กล่าวข้างต้น บริษัทจะให้ความช่วยเหลือแก่ลูกค้าในเรื่องต่าง ๆ ตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าเท่าที่จะสามารถกระทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้าและบริการ รวมทั้งบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

บริษัทมีการก่อสร้างโรงงานเพื่อสนองต่อความต้องการโรงงานให้เช่าซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากจำนวนโรงงานที่บริษัท และบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด ให้เช่าแก่ลูกค้าและรับรู้อยู่ได้แล้วในช่วงปี 2546 - 2548 มีดังนี้

นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	สิ้นปี 2546			สิ้นปี 2547			สิ้นปี 2548*		
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่เช่า (ตรม.)
บางปะอิน	20	57.7703	37,925	20	55.2367	35,550	18	48.3047	32,550
อมตะนคร	29	85.9278	55,750	38	123.0825	81,450	26	75.0064	51,175
แหลมฉบัง - บริษัท	20	56.5806	51,150	20	56.5806	51,150	22	55.5750	54,505
- บริษัทย่อย	5	18.6410	12,850	10	33.8730	23,350	10	33.8730	23,350
ไฮเทค	16	62.4626	38,688	20	81.5284	46,088	25	95.5255	62,763
อมตะซิตี้	9	31.3162	17,025	12	40.0024	25,675	13	45.8711	28,475
โรจนะ	3	9.1251	5,600	16	52.7100	33,800	18	54.8180	47,007
บางปู	-	-	-	4	10.2000	7,325	5	15.4000	10,475
ลาดกระบัง	-	-	-	-	-	-	1	2.0000	1,300
ปิ่นทอง	-	-	-	-	-	-	7	31.4408	15,975
นวนคร	-	-	-	-	-	-	1	3.3775	1,750
รวม	102	321.8236	218,988	140	453.2136	304,388	146	461.1920	329,325

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

* ภายหลังการขายโรงงาน 39 โรงงาน ซึ่งมีพื้นที่เช่า 89,900 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดิน 137.4088 ไร่ ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนในเคอเนนเมษายน 2548

นอกจากโรงงานจำนวน 146 โรงงาน ซึ่งบริษัท และบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด ให้เช่าและรับรู้อยู่ได้ตามสัญญาเช่าดังกล่าวมาแล้ว ณ สิ้นปี 2548 บริษัทยังมีโรงงานอีก 27 โรงงานที่มีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้อยู่ได้ ดังต่อไปนี้

นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	จำนวนโรงงาน (โรง)	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
อมตะนคร	3	12.7790	9,250	91.37
แหลมฉบัง - บริษัท	1	4.0000	3,500	15.93
ไฮเทค	2	8.4120	6,075	72.41
อมตะซิตี้	1	3.6370	2,450	17.76
โรจนะ	13	41.2750	27,800	248.54
บางปู	2	6.3405	4,750	61.61
ปิ่นทอง	2	5.0744	4,775	24.03
นวนคร	3	10.7300	7,125	74.28
รวม	27	92.2479	65,725	605.93

ทั้งนี้ บริษัทจะรับรู้รายได้จากโรงงานทั้ง 27 โรงงานดังกล่าว ในไตรมาส 1/2549 จำนวน 22 โรงงาน พื้นที่เช่า 53,375 ตารางเมตร ไตรมาส 2/2549 จำนวน 3 โรงงาน พื้นที่เช่า 8,150 ตารางเมตร ไตรมาส 3/2549 จำนวน 1 โรงงาน พื้นที่เช่า 2,250 ตารางเมตร และไตรมาส 4/2549 จำนวน 1 โรงงาน พื้นที่เช่า 1,950 ตารางเมตร

และเพื่อให้มีโรงงานรองรับความต้องการของลูกค้าได้ในทันที บริษัทจึงจำเป็นต้องมีโรงงานที่สร้างเสร็จเตรียมพร้อมไว้ให้เช่า โดย ณ สิ้นปี 2548 มีโรงงานที่สร้างเสร็จพร้อมให้เช่าจำนวน 15 โรงงาน ดังนี้

นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	จำนวนโรงงาน (โรง)	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
อมตะซิตี้	4	13.4492	8,725	67.63
โรจนะ	2	6.1560	3,700	40.83
บางปู	4	16.9062	13,200	158.04
ปิ่นทอง	3	6.1670	4,350	40.79
นวนคร	2	7.8400	5,175	62.17
รวม	15	50.5184	35,150	369.46

ณ สิ้นปี 2548 บริษัทยังมีโรงงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่ยังไม่มีสัญญากับลูกค้าอีก 58 โรงงาน ซึ่งประกอบด้วย โรงงานที่เริ่มงานก่อสร้างแล้วจำนวน 29 โรงงาน และโรงงานที่อยู่ในแผนงานการก่อสร้าง 29 โรงงาน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

โรงงานที่เริ่มงานก่อสร้างแล้ว

นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	จำนวนโรงงาน (โรง)	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
อมตะนคร	2	9.8400	6,700	58.97
อมตะซิตี้	3	8.8600	5,475	30.40
โรจนะ	4	13.6800	8,800	40.71
บางปู	3	14.4900	10,200	82.29
ปิ่นทอง	11	27.3269	22,175	78.10
นวนคร	6	22.3900	15,000	139.24
รวม	29	96.5869	68,350	429.71

โรงงานที่อยู่ในแผนงานการก่อสร้าง

นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	จำนวนโรงงาน (โรง)	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
อมตะนคร	8	39.7700	28,375	131.50
ไฮเทค	3	10.7000	6,800	37.51
อมตะซิตี้	1	3.2000	2,275	12.70
โรจนะ	5	18.7610	15,865	68.78
บางปู	5	18.4250	12,600	74.19
ป่อวิน	7	26.6475	15,750	28.43
รวม	29	117.5035	81,665	353.11

โรงงาน 29 โรงงานตามตารางข้างต้นนั้น เป็นโรงงานที่อยู่ในแผนงานที่จะก่อสร้างบนที่ดินของบริษัทที่กำลังจัดเตรียมหรือจัดเตรียมไว้ พร้อมที่จะก่อสร้างโรงงานตามแผนที่ได้กำหนดไว้แล้ว

เพื่อสนองความต้องการของลูกค้า นอกจากการให้ทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าแล้ว บริษัท/บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส

เชส จำกัด ยังให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการเปลี่ยนโรงงานได้ตามขนาดที่ต้องการ การเปลี่ยนโรงงานที่อยู่ในทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกันไป ตลอดจนให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการซื้อโรงงาน โดยกำหนดหลักการในการคำนวณราคาซื้อขายไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 จากจำนวนสัญญาเช่าทั้งสิ้น 173 โรงงาน มีสัญญาประเภทมีทางเลือกในการซื้อโรงงานจำนวน 50 โรงงาน

สัญญาการให้เช่าโรงงานระหว่างลูกค้ากับบริษัท/บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย 2 สัญญา คือ สัญญาเช่า (Lease agreement) และสัญญาบริการ (Service agreement) ซึ่งทั้งสองสัญญามีวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดสัญญาเหมือนกัน โดยสัญญาเช่าจะเป็นสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น ส่วนสัญญาบริการจะระบุถึงบริการที่บริษัท/บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด จัดหาให้แก่ลูกค้าอันเกี่ยวเนื่องกับเฉพาะทรัพย์สินในส่วนที่ระบุในสัญญาเช่า อันได้แก่ การให้บริการดูแลรักษาโรงงาน การซ่อมแซมโรงงานให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมใช้งานตลอดอายุของสัญญา (ยกเว้นความเสียหายอันเกิดจากการกระทำของลูกค้า) ทั้งนี้ ลูกค้าจะต้องชำระค่าเช่า และค่าบริการให้แก่บริษัท/บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด ตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเป็นประจำทุกเดือน

สัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่างลูกค้ากับบริษัท/บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด ที่เป็นการเช่าเพื่อการผลิตและเพื่อเป็นคลังสินค้าระยะยาว โดยปกติมีอายุสัญญา 3 ปี โดยมีทางเลือกในการต่อสัญญาภายใต้เงื่อนไขเดิม (ยกเว้นในส่วนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการซึ่งจะมีการพิจารณาปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมกับต้นทุนการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งการเจรจาต่อรองในแต่ละกรณี) ทั้งนี้ ลูกค้าส่วนใหญ่จะต่อสัญญาเมื่อสัญญาหมดอายุลง ณ สิ้นปี 2548 บริษัท/บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด มีสัญญาที่มีอายุน้อยกว่า 3 ปี จำนวน 21 สัญญา ซึ่งบางส่วนเป็นการเช่าชั่วคราวเพื่อวางสิ่งของหรือเพื่อเป็นคลังสินค้าชั่วคราวซึ่งหากผู้เช่าไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ต่อจะแจ้งให้บริษัททราบล่วงหน้า ซึ่งโดยส่วนใหญ่บริษัทสามารถหาผู้เช่ารายใหม่เช่าพื้นที่แทนได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ มีโรงงาน 3 โรงที่มีสัญญาเช่าที่อายุสัญญามากกว่า 3 ปี

บริษัท/บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด กำหนดให้ลูกค้าต้องชำระเงินมัดจำเป็นเงินสดจำนวนไม่เกิน 6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการตามแต่ละตกลงกัน โดยเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการหมดอายุลงและไม่มีการต่อสัญญา บริษัท/บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด จะคืนเงินมัดจำดังกล่าว (โดยไม่คิดดอกเบี้ย) หลังหักค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ให้แก่ลูกค้า

นอกจากการให้เช่าโรงงานและการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าที่ใช้สิทธิซื้อโรงงานแล้ว ในเดือนเมษายน 2548 บริษัทได้ขายโรงงานที่มีผู้เช่าแล้วให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน จำนวน 39 โรงงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	จำนวนโรงงาน (โรง)	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาขาย (ล้านบาท)
1. บางปะอิน	3	10.2278	6,500	134.40	123.60
2. อมตะนคร	20	72.8300	49,150	1,050.80	966.34
3. ไฮเทค	5	17.8350	11,225	226.20	208.02
4. อมตะซิตี้	1	3.0385	1,800	35.60	32.74
5. โรจนะ	10	33.4775	21,225	434.20	399.30
รวม	39	137.4088	89,900	1,881.20	1,730.00

4. โครงสร้างรายได้

จากการที่ธุรกิจของบริษัท/บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด เน้นการให้เช่าโรงงานและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสมเท่านั้น รายได้ของบริษัท/บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด จึงมาจากการให้เช่าโรงงานเป็นหลัก โดยในบางปีบริษัทมีการขายโรงงานให้แก่ลูกค้า นอกจากนั้น บริษัทยังมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างเพื่อต่อเติม ปรับปรุง ซ่อมแซม ความเสียหาย (ที่เกิดจากการกระทำของลูกค้าเอง) ของโรงงานที่ให้เช่า ตามความต้องการของลูกค้าด้วย

สำหรับในปี 2548 โครงสร้างรายได้ของบริษัทได้เปลี่ยนแปลงจากที่ผ่านมา จากการที่บริษัทได้โอนขายโรงงาน 39 โรงงาน ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ในเดือนเมษายน 2548 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,730 ล้านบาท และขณะเดียวกันบริษัทยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนดังกล่าว และลงทุนในกองทุนดังกล่าวร้อยละ 35.60 ของเงินทุนของกองทุน (สัดส่วนการลงทุน ณ 31 ธันวาคม 2548) ทำให้โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย เป็นดังนี้

โครงสร้างรายได้	2546		2547		2548	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND*	-	-	-	-	1,730.00	68.54
รายได้จากการเช่าและการบริการ	427.43	68.38	521.72	61.10	591.36	23.43
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่า*	130.03	20.80	202.28	23.69	108.65	4.31
รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง	44.98	7.20	115.14	13.48	27.42	1.09
รายได้ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND	-	-	-	-	21.29	0.84
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND ตามวิธีส่วนได้เสีย	-	-	-	-	25.60	1.01
รายได้อื่นๆ	22.63	3.62	14.77	1.73	19.81	0.78
รวม	625.07	100.00	853.91	100.00	2,524.14	100.00

หมายเหตุ : * เป็นรายได้ที่เกิดขึ้นเฉพาะในช่วงเวลาที่มีการขายอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

5. เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัท คือ การรักษาตำแหน่งการเป็นผู้นำด้านการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานเพื่อให้เช่าที่มีคุณภาพระดับมาตรฐานสากลควบคู่ไปกับการให้บริการครบวงจร โดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ

6. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

6.1 แนวคิดของโรงงานให้เช่าพร้อมบริการ

การพัฒนาอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานหรือคลังสินค้าเป็นของตนเอง อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการอุตสาหกรรมโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ประกอบการชาวต่างชาติยังมีทางเลือกในการเช่าโรงงานอุตสาหกรรมพร้อมบริการครบวงจรแทนการก่อสร้างโรงงานเป็นของตนเอง ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันมีผู้ประกอบการอุตสาหกรรมชาวต่างชาติจำนวนมากที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องเป็นเจ้าของโรงงาน หรือไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด ได้ก่อตั้งขึ้นเพื่อจัดสร้างโรงงานมาตรฐานที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อตอบสนองความต้องการดังกล่าวข้างต้น ซึ่งภายในระยะเวลาไม่กี่ปี บริษัทได้ปรับปรุงรูปแบบของโรงงานมาตรฐานให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ประกอบการชาวต่างชาติที่ต้องการตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยบริษัทได้เลือกทำเลที่ตั้ง และออกแบบขนาดโรงงานให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ ด้วยความเข้าใจในความต้องการของผู้ประกอบการชาวต่างชาติ บริษัทจึงได้เพิ่มการให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย

6.2 ที่ดินอุตสาหกรรม

การจัดสร้างโรงงานให้เช่าพร้อมบริการแบบครบวงจร เป็นธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องกับการพัฒนาดินอุตสาหกรรม ธุรกิจของ

บริษัทจัดว่าเป็นอุตสาหกรรมปลายทางของธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมจึงอยู่ในรูปของผู้ซื้อ/ผู้ขายที่ดินอุตสาหกรรม มากกว่าการเป็นคู่แข่งกัน

ก. ท่าเลที่ตั้งและประเภทของที่ดินอุตสาหกรรม

ภายใต้พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย กำหนดว่าที่ดินที่พัฒนาโดย กนอ. หรือหน่วยงานที่ กนอ. ร่วมทุนด้วยเท่านั้นที่จะใช้ชื่อว่า “นิคมอุตสาหกรรม” สำหรับที่ดินอุตสาหกรรมอื่นๆ ที่ควบคุมดูแลโดยหน่วยงานอื่นของรัฐบาลจะเรียกว่า สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม และเขตชุมชนอุตสาหกรรม

นิคมอุตสาหกรรมทุกแห่งสามารถตอบสนองความต้องการที่จำเป็นทั้งในส่วนของระบบโครงสร้างพื้นฐานสาธารณูปโภค และการบริหารจัดการ พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ได้ให้สิทธิประโยชน์ขั้นพื้นฐานในส่วนที่ไม่ใช่ด้านการเงิน ให้แก่ผู้ที่ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม อันได้แก่ การให้สิทธิผู้ประกอบการต่างชาติในการเป็นเจ้าของที่ดินในนิคม และการอำนวยความสะดวกในการเป็นศูนย์รวมให้การอนุมัติเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งโดยปกติต้องได้รับอนุมัติจากหลายหน่วยงานราชการ) อันเป็นการช่วยลดขั้นตอนสำหรับบริษัทที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ โดยปกติที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมจัดเป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไประยะหนึ่งบางนิคมอุตสาหกรรมที่มีพื้นที่ซึ่งจัดเป็นเขตอุตสาหกรรมส่งออก โดยจะให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและอากรแก่บริษัทที่มีการส่งออกปริมาณมากตามที่กำหนด

ในส่วนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนนั้น ได้ให้สิทธิประโยชน์ด้านการเงินเป็นหลักแก่การลงทุนที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนด ซึ่งสิทธิประโยชน์ที่จะได้รับจะขึ้นอยู่กับที่ตั้งของผู้ประกอบการ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้จัดแบ่งพื้นที่ทั่วประเทศเป็น 3 เขตการลงทุน เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณาให้สิทธิประโยชน์ โดยเขตที่ 1 (กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล) จะได้รับสิทธิประโยชน์น้อยที่สุด ในขณะที่เขตที่ 3 (พื้นที่ส่วนใหญ่ของประเทศรวมทั้งพื้นที่ที่อยู่ในเขตท่าเรือ) จะได้รับสิทธิประโยชน์มากที่สุด

บริษัทเลือกทำเลที่ตั้งของที่ดินอุตสาหกรรมเพื่อเข้าทำการพัฒนาโรงงานโดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบันและที่คาดการณ์ไว้ในอนาคต นอกจากนั้น ยังพิจารณาจากเขตส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือ สนามบิน และกรุงเทพมหานคร การพิจารณาถึงความต้องการของลูกค้า ตลอดจนการคำนึงถึงการลงทุนของบริษัท ทำให้บริษัทตัดสินใจเลือกพัฒนาโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม บริษัทจะพัฒนาโรงงานในสวนอุตสาหกรรมและเขตอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่บริษัทเห็นว่ามีความเหมาะสมทั้งในทำเลที่ตั้งที่ได้มาตรฐาน ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และมีเงื่อนไขที่เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า

การที่บริษัทจะพัฒนาโรงงานในเขตส่งออกหรือเขตทั่วไป จะขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้า ซึ่งก็จะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งเช่นกัน ตัวอย่างเช่น ความต้องการโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังซึ่งอยู่ติดกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศไทยนั้น โดยส่วนใหญ่จะเป็นความต้องการโรงงานในเขตส่งออก

ข. อุปทานของที่ดินอุตสาหกรรม

ที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมทั่วไปในประเทศไทยยังคงมีอุปทานส่วนเกินเหลืออยู่ แต่ส่วนใหญ่จะอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ไม่เป็นที่น่าสนใจนัก ส่วนที่ดินที่อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีและมีสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพจะเป็นที่ต้องการของนักลงทุนมาก

ค. อุปทานของโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขาย/ให้เช่า

ผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขาย/ให้เช่า แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

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

6.3 อุปสงค์ของโรงงานให้เช่าในประเทศไทย

ประเทศไทยเป็นประเทศที่อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีสำหรับการลงทุน เนื่องจากตั้งอยู่ในศูนย์กลางของทวีปเอเชีย นอกจากนี้ประเทศไทยยังมีแรงงานที่มีทักษะ มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี มีเสถียรภาพทางการเมืองและสังคม รวมทั้งมีต้นทุนการผลิตที่สมเหตุสมผล ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ประเทศไทยมีภาพลักษณ์ที่ดีจากการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วหลังจากประสบภาวะวิกฤตตั้งแต่ปี 2540 และความสามารถที่เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศเพื่อนบ้านในภูมิภาคอาเซียน นอกจากนี้ การที่ผู้ประกอบการรายใหญ่ของอุตสาหกรรมยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย ก็ช่วยทำให้ผู้ผลิตชิ้นส่วนสำหรับอุตสาหกรรมดังกล่าวเข้ามาทำการผลิตในประเทศเพิ่มมากขึ้น

การลงทุนในประเทศไทยที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ได้ส่งผลให้ความต้องการโรงงานอุตสาหกรรมมีเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อเช่า จากการที่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศมีค่านิยมที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของโรงงานหรือไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ การที่วงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์มีแนวโน้มสั้นลง และการให้ความสำคัญกับตัวเลขผลตอบแทนจากการลงทุน ก็เป็นปัจจัยที่ช่วยเสริมให้ผู้ประกอบการมีความต้องการโรงงานเพื่อเช่า

6.4 สถานะการแข่งขัน

ตลาดโรงงานให้เช่าในปัจจุบันถือว่ามีการแข่งขันไม่สูงนัก ในปัจจุบันนอกจากบริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัดแล้ว มีบริษัทที่จัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใกล้เคียงกัน ได้แก่ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลด์ จำกัด

อย่างไรก็ตาม บริษัทที่ทำธุรกิจพัฒนาโรงงานให้เช่าเป็นธุรกิจหลัก (มิได้เป็นผู้พัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม และมีได้ทำธุรกิจอื่นใดนอกจากการพัฒนาโรงงานให้เช่า/ขาย) มีเพียงบริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด เท่านั้น ซึ่งมีความได้เปรียบเมื่อเปรียบเทียบกับบริษัทอื่น ๆ กล่าวคือ บริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด ให้ความสำคัญกับธุรกิจการสร้างโรงงานเพื่อให้เช่าในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย และมีบริการที่ช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า นอกจากนี้ ยังมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด (Economies of scale) อีกด้วย

6.5 กลยุทธ์การแข่งขัน

➤ ตำแหน่งทางการตลาด

บริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด มีส่วนแบ่งการตลาดในตลาดการให้เช่าโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐาน ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัดเอง ร้อยละ 58 และส่วนที่บริหารให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไคคอน ร้อยละ 14 รวมเป็นส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 72 ตามการสำรวจของบริษัท ซีบี ธีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ณ สิ้นไตรมาส 3/2548

บริษัทได้กำหนดตำแหน่งทางการตลาดในการเป็นผู้สร้างโรงงานให้เช่ารายใหญ่ในประเทศไทย บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาตำแหน่งทางการตลาดให้ดียิ่งขึ้นด้วยการเพิ่มขนาดธุรกิจโดยการขยายฐานลูกค้า ซึ่งก็จะส่งผลให้เกิดประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาดมากขึ้น และได้ผลตอบแทนเพิ่มมากขึ้น

การขยายขนาดของธุรกิจจะเริ่มจากการพัฒนาโรงงานเพิ่มขึ้น ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทมีโรงงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและอยู่ในแผนการพัฒนารวมทั้งสิ้น 58 โรงงาน บริษัทจะทำการพัฒนาโรงงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากโรงงานใหม่ที่กำลังเสร็จจะถูกนำออกให้เช่า ทั้งนี้ จำนวนโรงงาน ทำเลที่ตั้ง และขนาดของโรงงานจะถูกปรับเปลี่ยนตามการคาดการณ์ของความต้องการของลูกค้าในอนาคต

นอกจากการพัฒนาอาคารโรงงานเพิ่มขึ้นแล้ว บริษัทได้ปรับปรุงและพัฒนาการให้บริการแก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยเสริมตำแหน่งทางการตลาดของบริษัทให้ดียิ่งขึ้น

➤ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าเป้าหมายของบริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด คือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนป้อนให้ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ ลูกค้าของบริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด ไม่ใช่ผู้ผลิตสินค้าขั้นสุดท้ายขนาดใหญ่ที่ต้องการมีโรงงานเป็นของตนเอง เนื่องจากโรงงานที่ผู้ผลิตสินค้าขั้นสุดท้ายใช้ผลิตสินค้าจะมีขนาดใหญ่และมีลักษณะเฉพาะ เพื่อรองรับการผลิตในระยะยาว

ลูกค้าของบริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ	ร้อยละ
1. อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า	53.33	1. ญี่ปุ่น	48.08
2. ยานยนต์	17.44	2. สิงคโปร์	14.30
3. ขนส่ง และคลังสินค้า	9.17	3. ยุโรป	12.17
4. อื่น ๆ (เช่น พลาสติก บรรจุภัณฑ์ เสื้อผ้า)	20.06	4. อื่น ๆ (เช่น แคนาดา ไต้หวัน อินโดนีเซีย)	25.45
	100.00		100.00

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด ในปี 2548

➤ กลยุทธ์ด้านราคา

ค่าเช่าโรงงานของบริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด ถูกกำหนดตามต้นทุนการก่อสร้างโรงงานมากกว่ากำหนดจากราคาเช่าโรงงานที่คู่แข่งคิดจากลูกค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอ เพื่อให้แน่ใจว่าค่าเช่าโรงงานของบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

➤ กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด

กิจกรรมการส่งเสริมการตลาดที่สำคัญ ได้แก่ การติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลาง ต่าง ๆ เช่น ติดต่อผู้ผลิตรายใหญ่เพื่อเสนอบริการให้เช่าโรงงานให้แก่ลูกค้าของผู้ผลิตเหล่านั้น การติดต่อผ่านหน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้า สมาคมหอการค้า เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตัวกลางอื่นๆ

บริษัทมีการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาด อันได้แก่ สิ่งพิมพ์เอกสารเชิญชวน การโฆษณาในหนังสือต่าง ๆ อินเทอร์เน็ต เว็บไซต์ แผ่นป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบริเวณหน้าโรงงาน แผ่นป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ข้างทางด่วน และการส่งจดหมายทางไปรษณีย์

นอกจากนี้ยังมีการใช้สื่อทางการตลาดประเภทอื่นที่มีประสิทธิภาพตามความเหมาะสม ได้แก่ การเข้าร่วมงานสัมมนา งานแสดงสินค้า และการประชุมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและต่างประเทศ

ทั้งนี้ ในช่วง ปี 2548 ลูกค้าของบริษัทมาจากการแนะนำของตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณร้อยละ 44 เจ้าของนิคมอุตสาหกรรมประมาณร้อยละ 19 การแนะนำโดยลูกค้าเดิมของบริษัทประมาณร้อยละ 15 จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และการนิคมอุตสาหกรรมรวมกันประมาณร้อยละ 13 และจากการพบปะลูกค้าผ่านงานต่างๆ ของสมาคมหอการค้าอีกประมาณร้อยละ 8

6.6 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

อุปสงค์

ตลอดเวลา 15 ปีที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน อุปสงค์หรือความต้องการของโรงงานให้เช่ามีมากกว่าอุปทาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงภาวะเศรษฐกิจซบเซา ผู้ประกอบการจะหันมาเช่าโรงงานมากกว่าที่จะใช้เงินเพื่อลงทุนสร้างหรือซื้อโรงงาน

ปัจจุบันผู้ผลิตที่เข้ามาดำเนินการผลิตในประเทศไทยได้ให้ความสนใจในการเช่าโรงงานเพิ่มมากขึ้น ซึ่งโดยส่วนใหญ่บริษัท

เหล่านี้จะอยู่ในอุตสาหกรรมสนับสนุน (Supporting industries) และมีขนาดเล็กกว่าผู้ผลิตในอุตสาหกรรมหลัก จึงมีแนวโน้มที่จะเลือกเช่าโรงงานแทนการลงทุนสร้างโรงงานของตนเอง นอกจากนี้ ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้นในโลกปัจจุบันได้ส่งผลให้ผู้ประกอบการหันมาสนใจการเช่ามากขึ้น และมีแนวโน้มว่าความต้องการโรงงานให้เช่าจะยังคงเป็นเช่นนี้ต่อไปในอนาคต

ความต้องการด้านทำเลที่ตั้งและขนาดของโรงงานมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ซึ่งบริษัทได้ติดตามภาวะตลาดอย่างใกล้ชิด เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

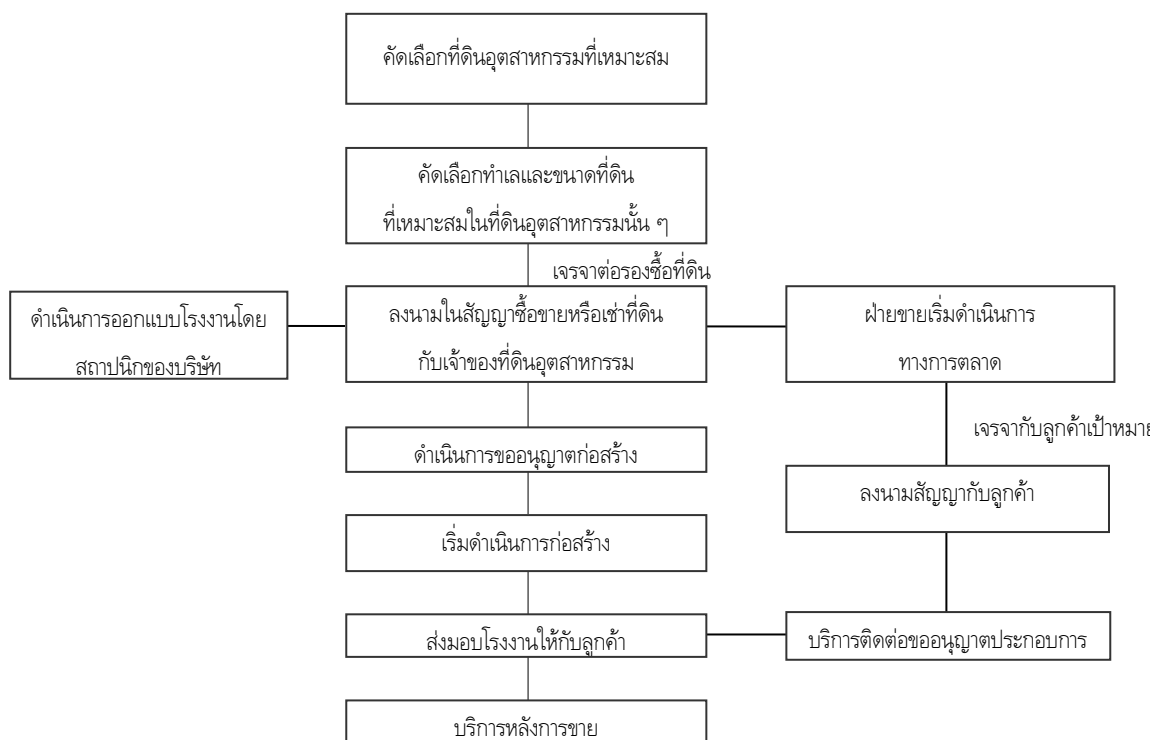
อุปทาน

ในบางช่วงเวลาโรงงานให้เช่าที่มีคุณภาพและอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีมีไม่เพียงพอต่อความต้องการ บริษัทจึงได้พัฒนาโรงงานเพิ่มขึ้นอีกเป็นจำนวนมากโดยที่ความต้องการก็ยังคงมีอยู่มากเช่นกัน ทั้งนี้ แม้ว่าจะไม่สามารถประมาณการการเพิ่มขึ้นของโรงงานที่คู่แข่งจะสร้างขึ้นในอนาคต แต่อาจกล่าวได้ว่า การเพิ่มขึ้นของโรงงานให้เช่าดังกล่าวจะยังคงไม่เพียงพอต่อความต้องการของตลาด

การแข่งขัน

สภาวะการแข่งขันของตลาดการให้เช่าโรงงานในปัจจุบันนั้นยังไม่รุนแรง ทั้งนี้ แม้ว่าผู้ประกอบการรายใหม่จะสามารถเข้าสู่ธุรกิจนี้ได้ไม่ยากนัก แต่ก็เป็นที่ยากที่จะพัฒนาโรงงานให้เช่าให้มีความได้เปรียบทั้งในแง่ของปริมาณโรงงาน และการกระจายตัวของทำเลที่ตั้งของโรงงานให้เช่า อีกทั้งการที่จะพัฒนาบริการที่เสนอให้แก่ลูกค้าได้อย่างครบวงจรก็จะต้องอาศัยเวลาพอสมควร

7. การผลิต



บริษัทจะซื้อที่ดินจากผู้พัฒนาที่ดินอุตสาหกรรมที่มีโครงสร้างพื้นฐานที่เป็นระบบ โดยบริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินเพื่อเป็นสินทรัพย์ของบริษัท ทั้งนี้ ที่ดินอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพตามที่บริษัทต้องการยังคงมีเพียงพอต่อการขยายธุรกิจของบริษัทในปัจจุบันและในอนาคต

วัสดุก่อสร้างที่สำคัญในการก่อสร้าง ได้แก่ คอนกรีต โครงสร้างเหล็ก แผ่นหลังคา อุปกรณ์ไฟฟ้า สุขภัณฑ์ สีทาอาคาร และประตูกว้างต่าง โดยโครงสร้างเหล็กสำเร็จรูปเป็นวัตถุดิบที่นำเข้ามาจากต่างประเทศและมีมูลค่าสูงที่สุดของต้นทุนทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทสามารถสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ดังกล่าวได้จากผู้ผลิตรายอื่น ๆ ด้วยคุณภาพและราคาที่ใกล้เคียงกัน

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ

เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัท คือ การสร้างโรงงานเพื่อให้เช่า โดยที่สัญญาเช่าส่วนใหญ่จะมีอายุ 3 ปี (โดยมีทางเลือกในการต่ออายุสัญญาได้) บริษัทจึงอาจได้รับผลกระทบจากการที่ลูกค้ายกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่อสัญญาเมื่อสัญญาเช่าหมดอายุลง

อย่างไรก็ดี ในช่วง 15 ปีที่ผ่านมา นับตั้งแต่จัดตั้งบริษัทจนกระทั่งถึงปัจจุบัน ซึ่งเป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย และภาวะเศรษฐกิจโลกมีความผันผวนอยู่ตลอดเวลา นั้น บริษัทพบว่าอัตราการยกเลิกสัญญาเช่า/ไม่ต่อสัญญาเช่ามีน้อยมาก บริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด สามารถรักษ้อัตราการเช่า (Occupancy rate) โดยเฉลี่ยในแต่ละปีได้ในระดับร้อยละ 85-90 ทั้งนี้ เหตุผลหลัก 2 ประการที่ทำให้ลูกค้าคืนโรงงาน คือ การที่ธุรกิจของลูกค้าไม่ประสบความสำเร็จ ซึ่งบริษัทจะนำโรงงานนั้นให้ลูกค้ารายใหม่เช่าแทนได้โดยเฉลี่ยภายในระยะเวลา 1-2 เดือน หรืออีกสาเหตุหนึ่ง คือ การที่ลูกค้าประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจอย่างมาก ทำให้มีความต้องการขยายการดำเนินงาน ซึ่งบริษัทจะเสนอให้ลูกค้าเช่าโรงงานเพิ่มหรือเสนอให้ลูกค้าเช่าโรงงานที่มีขนาดใหญ่ขึ้นแทนโรงงานเดิม อย่างไรก็ตาม ในภาวะปกติลูกค้าส่วนใหญ่จะยังคงเช่าและต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนด

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น จึงอาจกล่าวได้ว่าโอกาสที่บริษัทจะประสบกับปัญหาสภาพคล่องทางการเงินนั้นมีน้อยมาก เนื่องจากรายได้หลักของบริษัทมาจากค่าเช่าโรงงานซึ่งมีเสถียรภาพและมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทไม่เคยประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงิน บริษัทสามารถชำระดอกเบี้ยและคืนเงินต้นให้แก่สถาบันการเงินภายในกำหนดเวลา อีกทั้งมีสภาพคล่องส่วนเกินเหลือเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนเพื่อขยายธุรกิจของบริษัทด้วย

2. ความเสี่ยงจาก Dilution Effect จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ

ในการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไปในเดือนมิถุนายน 2545 บริษัทได้มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิรวมทั้งสิ้น 22.5 ล้านหน่วยให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และกรรมการและพนักงานที่ได้รับการคัดเลือก (อัตราแปลงสภาพ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 5.11426 หุ้นสามัญ ที่ราคาหุ้นละ 1 บาท) ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ยังคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวนทั้งสิ้น 151,925 หน่วย ในการนี้ หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือดังกล่าวได้ทำการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเต็มจำนวน ผู้ลงทุนที่ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทก็อาจได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect ทั้งในเรื่องของราคาหุ้นในตลาดที่อาจปรับตัวลดลง และสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลง ดังต่อไปนี้

ก่อนการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (ณ 31 ธันวาคม 2548)

จำนวนหุ้นสามัญและหุ้นบริมสิทธิที่เรียกชำระแล้ว	537,269,397	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นก่อนการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	100	%

หลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน

จำนวนหุ้นสามัญและหุ้นบริมสิทธิที่เรียกชำระแล้ว	538,046,380	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นภายหลังการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	99.86	%
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ลดลง	0.14	%

3. ความเสี่ยงจากการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ

การปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิที่ระบุในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในกรณีที่บริษัทมีการเสนอขายหลักทรัพย์ออกใหม่ที่ให้สิทธิในการซื้อหรือแปลงสภาพเพื่อซื้อหุ้นสามัญต่อผู้ถือหุ้นเดิมและ/หรือต่อประชาชนทั่วไปในอนาคต วิธีการปรับสิทธิดังกล่าวอาจไม่สามารถชดเชยสิทธิประโยชน์ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้อย่างครบถ้วน เนื่องจากสูตรการปรับสิทธิคำนึงถึงเพียงราคาหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ออกใหม่ ณ วันปรับสิทธิเท่านั้น มิได้คำนึงถึงมูลค่าตามเวลาของหลักทรัพย์แปลงสภาพแต่อย่างใด

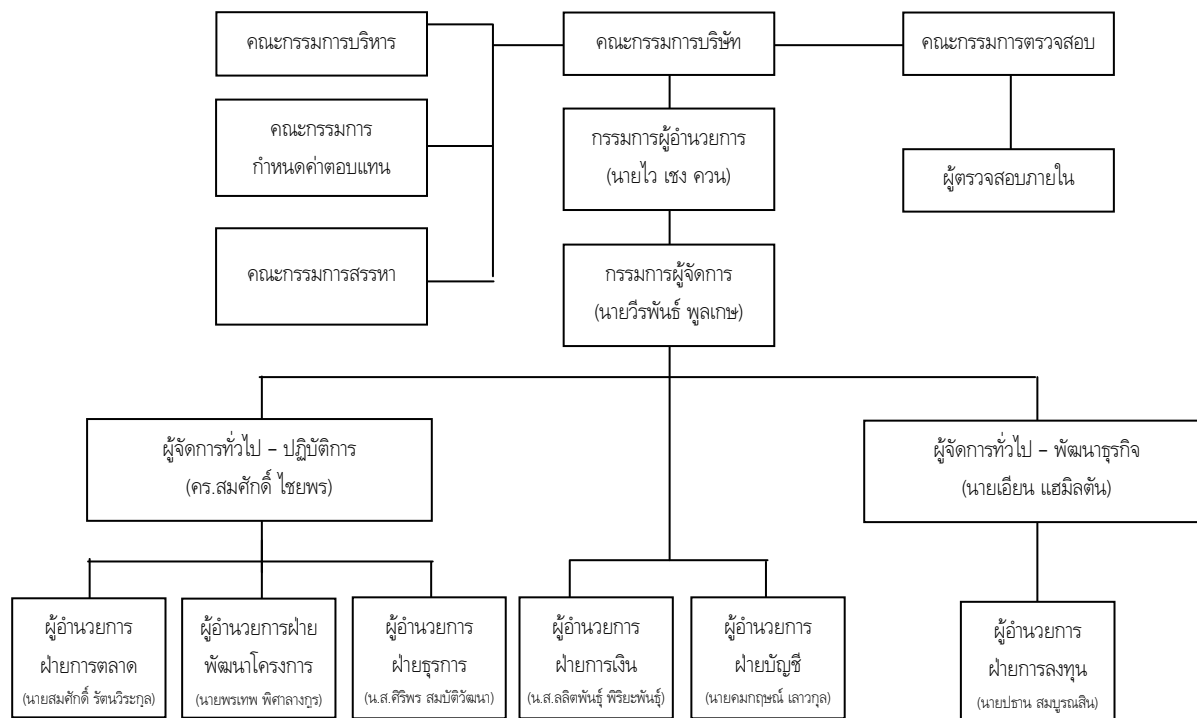
โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ 30 สิงหาคม 2548	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. กลุ่มสวนอุตสาหกรรมโรจนะ		
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	105,479,892	19.63
นายดิเรก วินชุตตร (ผู้บริหารของบมจ.สวนอุตสาหกรรมโรจนะ และกรรมการของบริษัท)	2,782,500	0.52
	108,262,392	20.15
2. กลุ่มซีดีเรียลตี้		
บริษัท ซีดี วิลล่า จำกัด	28,569,000	5.32
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	5,692,250	1.06
บริษัท ซีดี รีเรียลตี้ จำกัด	1,913,100	0.36
นางสิริญา โสภณพนิช	2,158,000	0.40
นายชาลี โสภณพนิช	450,000	0.08
	38,782,350	7.22
3. กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้ที่เกี่ยวข้อง		
นายไฉ่ เสง ควน (กรรมการผู้อำนวยการ และคู่สมรส)	73,300,000	13.64
นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ (กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ)	83,589	0.02
นายตรีขวัญ บุญนาค (กรรมการ) และคู่สมรส	1,168,300	0.22
นายวีรพันธ์ พูลเกษ (กรรมการผู้จัดการ) และคู่สมรส	2,247,300	0.42
นายสมศักดิ์ ไชยพร (ผู้จัดการทั่วไป - ปฏิบัติการ)	4,620,500	0.86
นายเอียน แฮมิลตัน (ผู้จัดการทั่วไป - พัฒนารูทกิจ)	516,127	0.10
นายพรเทพ พิศาลกูร (ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ)	1,028,000	0.19
นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล (ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด) และคู่สมรส	-	-
นายปธาน สมบูรณ์สิน (ผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุน)	60,700	0.01
นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา (ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ) และคู่สมรส	1,740,000	0.32
นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ (ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน)	512,964	0.09
นายคมกฤษณ์ เลาวกุล (ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี) และคู่สมรส	-	-
	85,277,480	15.87
4. กองทุนเพื่อการร่วมลงทุน	50,000,000	9.31
5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	32,428,562	6.04
6. Somers (U.K.) Limited	29,711,000	5.53
7. The Bank of New York (Nominees) Ltd.	19,776,800	3.68
8. Raffles Nominees (PTE) Limited	9,806,500	1.83
9. นายวิลเลียม เซาว์ แสกแมน	6,687,200	1.24
10. Morgan Stanley & Co International Ltd.	5,812,800	1.08
อื่น ๆ	150,678,285	28.05
รวม	537,223,369	100.00

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

การจัดการ

1. โครงสร้างการจัดการ



บริษัทมีคณะกรรมการบริษัท 1 ชุด และคณะอนุกรรมการ 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการสรรหา

2. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ 9 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| 1. นายชาลี โสภณพนิช | ประธานกรรมการ |
| 2. นายดิเรก วินิชบุตร | กรรมการ |
| 3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร | กรรมการ |
| 4. นายไฉ่ ช่าง ควน | กรรมการ |
| 5. นายฉ่อง-ปีแอ้ โนแอล | กรรมการ |
| 6. นายวีรพันธ์ พูลเกษ | กรรมการ |
| 7. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | กรรมการ |
| 8. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ | กรรมการ |
| 9. นายตรีชัชวาล บุญนา | กรรมการ |

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทประกอบด้วยนายชาลี โสภณพนิช นายดิเรก วินิชบุตร นายจิระพงษ์ วินิชบุตร นายไฉ่ ช่าง ควน และนายวีรพันธ์ พูลเกษ โดยกรรมการสองในห้าท่านนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

ทั้งนี้ นายชาติ โสภณพนิช เป็นตัวแทนของกลุ่มซีดีเรียลตี้ นายดิเรก วินชบุตร และนายจิระพงษ์ วินชบุตร เป็นตัวแทนของกลุ่มโรจนะ และนายผอง-ปีแอร์ โนเอล เป็นตัวแทนของกองทุนเพื่อการร่วมลงทุน ซึ่งทั้ง 3 กลุ่มเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

นอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทแล้ว คณะกรรมการของบริษัทมีหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญ 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. แจ้งให้คณะกรรมการบริษัททราบโดยทันทีหากมีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในรายการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท และกรรมการท่านนั้นจะดออกเสียงในการพิจารณาเรื่องดังกล่าว
11. มีการประเมินผลการดำเนินงานของตนเองทุกปี
12. รับผิดชอบต่อกิจกรรมทุกอย่างของบริษัท

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

การแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท และพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด มิได้กระทำโดยผ่านคณะกรรมการสรรหา ทั้งนี้ ข้อบังคับของบริษัทกำหนดให้การแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นไปโดยสอดคล้องกับพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ดังนี้

1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติม หรือแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - ก. ผู้ถือหุ้นหนึ่งคนมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้น
 - ข. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (ก) เลือกบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงได้ไม่ได้
 - ค. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะมีในการเลือกตั้งครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
2. คณะกรรมการเป็นผู้เลือกบุคคลเข้าเป็นกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างลงเพราะสาเหตุอื่นใด นอกจากถึงคราวออกตามวาระ

คำตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทจะได้รับค่าเบี้ยประชุมท่านละ 10,000 บาท ต่อการประชุม 1 ครั้ง ยกเว้นประธานกรรมการจะได้รับค่าเบี้ยประชุม 20,000 บาท ต่อการประชุม 1 ครั้ง นอกจากนั้นคณะกรรมการยังได้รับโบนัสประจำปีท่านละ 100,000 บาท ยกเว้นประธานกรรมการและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ จะได้รับโบนัสท่านละ 130,000 บาท และ 120,000 บาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนรวมจะไม่เกิน 3,000,000 บาทต่อปี

3. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยสมาชิก 5 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| 1. นายไฉ เชง ควน | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายวีรพันธ์ พูลเกษ | รองประธานกรรมการบริหาร |
| 3. นายชาลี 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. พิจารณานุมัติการรังวัดขอบเขตและการแบ่งแยกที่ดิน

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัทแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

คำตอบแทนคณะกรรมการบริหาร

- ไม่มี -

4. คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| 1. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายตรีชวัญ บุณนาค | กรรมการตรวจสอบ |

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เพียงพอ และมีประสิทธิภาพ
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามพรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท

5. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน เป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

6. จัดทำรายงานกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

7. รับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทในกิจกรรมที่ได้รับมอบหมาย

8. พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนงาน และผลการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน

หลักเกณฑ์การคัดเลือกและการสรรหาคณะกรรมการตรวจสอบ

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยพิจารณาให้มีคุณสมบัติครบตามเกณฑ์ กล่าวคือ ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 5 ของหุ้นที่เรียกชำระแล้วของบริษัท ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานในบริษัท ไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัท ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในบริษัท ไม่เป็นผู้เกี่ยวข้องของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท และมีความรู้และประสบการณ์ที่จะทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

ค่าตอบแทนคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบจะได้รับค่าเบี้ยประชุมท่านละ 10,000 บาทต่อการประชุม 1 ครั้ง

5. คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| 1. นายชาลี โสภณพนิช | ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน |
| 2. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร | กรรมการกำหนดค่าตอบแทน |
| 3. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | กรรมการกำหนดค่าตอบแทน |
| 4. นายฌอง-ปีแอร์ โนเอล | กรรมการกำหนดค่าตอบแทน |

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

1. เสนอนโยบาย และหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน ค่าเบี้ยประชุม โบนัส สวัสดิการ และผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงินที่จ่ายให้แก่กรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะอนุกรรมการชุดอื่น ๆ ของบริษัทที่อาจมีการแต่งตั้งขึ้นในอนาคต โดยได้คำนึงถึงค่าตอบแทนที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม ทั้งนี้ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนจะได้นำเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อเสนอให้ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนดังกล่าว

2. พิจารณากำหนดสวัสดิการ และผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงินให้แก่พนักงานของบริษัท

การแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนแต่งตั้งโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น หรือที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยกรรมการกำหนดค่าตอบแทนจะต้องเป็นกรรมการบริษัท

ค่าตอบแทนคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

- ไม่มี -

6. คณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

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

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหา

1. กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหากรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการบริษัท เพื่อความโปร่งใสในการสรรหาผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งดังกล่าว

2. ทำการคัดเลือกผู้สมัครที่จะมาเป็นกรรมการผู้อำนวยการและกรรมการผู้จัดการบริษัท

การแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

คำตอบแทนคณะกรรมการกำหนดคำตอบแทน

- ไม่มี -

7. ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารของบริษัทมีดังนี้

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

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของผู้บริหาร

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

8. ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

- ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ในปี 2548 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

กรรมการ	เบี้ยประชุม (บาท)	โบนัส (บาท)
นายชาติ โสภณพนิช	160,000	130,000
นายดิเรก วินิชบุตร	-	100,000
นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	90,000	100,000
นายไฉ เชง ควน	90,000	100,000
นายฉ่อง-ปีแอร์ โนเอล	100,000	100,000
นายวีรพันธ์ พูลเกษ	100,000	100,000
นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	120,000	120,000
นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	90,000	100,000
นายตรีขวัญ บุญนาค	140,000	100,000
รวม	890,000	950,000

สำหรับผู้บริหารของบริษัทนั้น ในปี 2548 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหาร ดังนี้

หน่วย : บาท	ผู้บริหารรวม 10 ท่าน
เงินเดือน	14,804,000
โบนัส	5,038,000
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	511,160
รวม	20,353,160

- ค่าตอบแทนอื่น ๆ

ในปี 2548 บริษัทไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบอื่น ๆ ให้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัท

9. การถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร*

	หุ้นสามัญ (หุ้น)			ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ (TICON-W1) (หน่วย)		
	ณ สิ้นปี 2546	ณ สิ้นปี 2547	ณ สิ้นปี 2548	ณ สิ้นปี 2546	ณ สิ้นปี 2547	ณ สิ้นปี 2548
กรรมการ						
นายชาลี โสภณพนิช	450,000	2,608,000	2,608,000	431,600	-	-
นายดิเรก วนิชบุตร	5,500,000	2,782,500	-	-	-	-
นายจิระพงษ์ วนิชบุตร	-	-	-	-	-	-
นายไฉ่ เสง ควน	40,300,000	68,930,000	60,607,000	2,800,000	-	-
นายฉ่อง-ปีแอร์ โนแอล	-	-	-	-	-	-
นายวีรพันธ์ พูลเกษ	297,300	1,606,100	1,506,800	-	-	-
นายเดวิด เดสมอนด์ แพร์เรนท์	375,000	458,589	458,589	16,500	-	-
นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	-	-	-	-	-	-
นายตรีขวัญ บุญนาค	541,000	908,300	1,198,300	-	300	300
ผู้บริหาร						
ดร.สมศักดิ์ ไชยพร	3,875,000	4,603,500	4,463,500	272,700	-	-
นายเอียน แฮมิลตัน	-	-	627,004	-	-	-
นายพรเทพ พิศาลงกูร	-	1,010,000	1,007,000	136,400	115,000	115,000
นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล	-	-	-	-	-	-
นายปธาน สมบูรณ์สิน	-	-	55,700	-	-	-
นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา	200,000	1,685,000	2,190,000	-	-	-
นางสาวลลิตพันธุ์ ปริยะพันธุ์	-	-	163,000	76,700	-	-
นายคมกฤษณ์ เลาวกุล	-	-	-	-	-	-

* รวมการถือหลักทรัพย์โดยผู้เกี่ยวข้อง

การกำกับดูแลกิจการ

1. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยได้คำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นในการได้รับข้อมูลข่าวสารของบริษัทอย่างเพียงพอ และทันเวลา อันได้แก่ การส่งข้อมูลข่าวสารของบริษัทผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การลงข่าวสารทางหนังสือพิมพ์ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และการลงประกาศในเว็บไซต์ของบริษัท

นอกจากข่าวสารข้อมูลที่ได้แก่ผู้ถือหุ้นดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังได้ให้ความสำคัญกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งองค์ประกอบต่าง ๆ ของการประชุมเพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันในระหว่างผู้ถือหุ้น อันได้แก่ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นโดยกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุมไม่เป็นอุปสรรคในการเข้าร่วมประชุม การส่งหนังสือนัดประชุมที่มีวัตถุประสงค์และเหตุผลของแต่ละวาระการประชุม ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการประกอบในแต่ละวาระเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนการประชุมอย่างน้อย 7 วันตามข้อบังคับของบริษัท นอกจากนี้ ในหนังสือนัดประชุมของบริษัทยังมีข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีข้อมูลประกอบการพิจารณาลงคะแนนเสียงในการประชุมได้ครบถ้วนมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ บริษัทมีการให้ข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารที่ต้องใช้เพื่อเป็นหลักฐานในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นในหนังสือนัดประชุม โดยบริษัทได้เพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นในการเข้าประชุม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมด้วย โดยประธานกรรมการของบริษัทหรือบุคคลที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เป็นประธานในที่ประชุม จะดำเนินการให้มีการพิจารณาวาระการประชุมและลงคะแนนเสียงเป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนดในหนังสือนัดประชุม บริษัทมีการแจ้งวิธีการลงคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนลงคะแนน รวมทั้งแจ้งผลการลงคะแนนในแต่ละวาระการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบ นอกจากนี้ บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็น ข้อคำอธิบายหรือตั้งคำถามใดๆ ได้อย่างเท่าเทียมกัน ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและความถูกต้องในการลงคะแนนเสียง

คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้มีการบันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีสาระสำคัญครบถ้วน อันได้แก่ คำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ คำถาม ข้อคิดเห็นต่าง ๆ รวมทั้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระ นอกจากนี้ในส่วนของรายงานการประชุม บริษัทมีการจัดทำรายงานการประชุมให้เสร็จสมบูรณ์ในเวลาที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งมีระบบการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ดี สามารถตรวจสอบและอ้างอิงได้ ทั้งนี้ เพื่อให้รายงานการประชุมมีความครบถ้วนสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดให้มีการบันทึกการลงคะแนนเสียง เพิ่มเติมในรายงานการประชุมด้วย

2. การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

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

3. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมี 9 ท่าน โดย 3 ท่านมีตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีการแยกอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท และกรรมการผู้จัดการออกจากกันอย่างชัดเจนเพื่อให้ผู้ใดผู้หนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยบริษัทกำหนดการจัดประชุมคณะกรรมการ และส่งหนังสือนัดประชุมซึ่งระบุถึงวาระการประชุมอย่างชัดเจนรวมทั้งเอกสารประกอบการประชุม ให้แก่คณะกรรมการล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน ตามข้อบังคับของบริษัท

คณะกรรมการของบริษัทมีบทบาทสำคัญในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

- ในทุก ๆ ต้นปี คณะกรรมการบริษัทจะมีการประชุมเพื่อพิจารณากำหนดกลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งมีการติดตามผลการดำเนินงานและทบทวนผลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารในช่วงปีที่ผ่านมา ว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ในช่วงต้นปีหรือไม่ ผลงานที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายจะถูกละทิ้งเพื่อประโยชน์ในการวางนโยบาย และการกำหนดเป้าหมายที่เหมาะสมในปีต่อไป

ในปี 2548 ที่ผ่านมา กรรมการบริษัทแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2548 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 10 ครั้ง)
1. นายชาติ โสภณพนิช	8
2. นายดิเรก วินิชบุตร	-
3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	9
4. นายไฉ เชง ควน	9
5. นายผ่อง-ปีแอร์ โนเอล	10
6. นายวีรพันธ์ พูลเกษ	10
7. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	8
8. นายชัชวาลย์ เจริญนนท์	6
9. นายตรีขวัญ บุญนา	10

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

บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลคำตอบแทนกรรมการที่บริษัทช่วยให้แก่กรรมการและกรรมการตรวจสอบในช่วงปี 2548 ที่ผ่านมาไว้ในหัวข้อ “คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร”

- 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”

- คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อการจัดทำและการเปิดเผยรายงานทางการเงินของกิจการ ดังที่แสดงไว้ก่อนรายงานของผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ เพื่อแสดงให้เห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทถูกต้อง ครบถ้วน เป็นจริง สมเหตุสมผล และปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ

- แม้ว่าประธานกรรมการของบริษัทจะเป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ แต่บริษัทก็มีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้กำกับดูแลให้การตัดสินใจอนุมัติการทำรายการใด ๆ ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส และเป็นธรรมต่อทุก ๆ ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

4. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัทประกอบด้วยสมาชิก 5 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท เพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับขั้นตอนการทำธุรกรรมการซื้อขายที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การจดจำนองและการปลอดจำนองหลักประกัน 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 โดยมีผู้สอบบัญชีของบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วยทุกครั้งในวาระที่มีการพิจารณารายงานทางการเงิน

ในปัจจุบัน ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทเป็นผู้ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้จัดประชุม จัดเตรียม

ระเบียบวาระการประชุม จัดเตรียมเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประชุม ส่งวาระการประชุมให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนั้นยังมีหน้าที่บันทึกรายงานการประชุม ตลอดจนเป็นผู้ดูแลจัดเก็บเอกสารการประชุมด้วย

- คณะกรรมการตรวจสอบจะรายงานกิจกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ตนรับผิดชอบทั้งหมดแก่คณะกรรมการบริษัทในการประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งจัดขึ้นอย่างน้อยทุกไตรมาส และมีนโยบายจะรายงานต่อคณะกรรมการทันทีที่มีเหตุการณ์สำคัญเกิดขึ้น นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้จัดทำรายงานเพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปีด้วย
- บริษัทมีการกำหนดหลักเกณฑ์ของกรรมการตรวจสอบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้เกิดความชัดเจนในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการตรวจสอบ อันเป็นประโยชน์ในการเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ

6. คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน โดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทมีการดำเนินการที่โปร่งใส และเป็นธรรม ในการให้ผลตอบแทนต่อกรรมการ และผู้บริหาร รวมทั้งการจัดหาสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานของบริษัท

ในการพิจารณาค่าตอบแทนนั้น คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาจากหลายองค์ประกอบ ได้แก่ การเปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ผลประกอบการของบริษัท รวมทั้งหน้าที่ความรับผิดชอบ

7. คณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน โดยคณะกรรมการสรรหามีหน้าที่กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการในการคัดเลือกกรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการสรรหาผู้ที่มาดำรงตำแหน่งดังกล่าว

8. คณะอนุกรรมการอื่น ๆ

-ไม่มี-

9. จริยธรรมทางธุรกิจ

บริษัทมีแนวทางเกี่ยวกับจริยธรรมธุรกิจหรือจรรยาบรรณของบริษัทที่ระบุอยู่ในคู่มือบริษัท ซึ่งแนวทางดังกล่าวได้รวมถึงแนวทางการเก็บรักษาและป้องกันการใช้อข้อมูลภายในของบริษัทเพื่อประโยชน์ส่วนตนด้วย

10. ความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้อง

บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทที่ถูกต้อง ครบถ้วน และในเวลาที่เหมาะสม เนื่องจากบริษัทตระหนักดีถึงสภาพการณ์การเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้สนใจสามารถติดต่อบุคคลดังต่อไปนี้เพื่อสอบถามข้อมูลของบริษัท

ชื่อ	ตำแหน่ง	อีเมล	ที่อยู่
นายเอียน แฮมิลตัน	ผู้จัดการทั่วไป-พัฒนาธุรกิจ	ian@ticon.co.th	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ถนนสารใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
นางสาวลลิตพันธุ์ ภิริยะพันธุ์	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน เลขานุการบริษัทและ เลขานุการคณะกรรมการ	lalitphant.phiriyaphant@ticon.co.th	กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 662 (679-6565) โทรสาร 662 (278-3153)

11. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- ให้ความรู้แก่กรรมการ และผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทตามมาตรา 59 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และบทกำหนดโทษตาม พ.ร.บ. ดังกล่าว
- บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า หากผู้บริหารได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ผู้บริหารจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย
- บริษัทจะชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในทันทีในกรณีที่มีความสำคัญใด ๆ ทั้งที่เป็นจริงและไม่เป็นจริงต่อสาธารณชน ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป

บริษัทได้กำหนดให้ผู้บริหารรายงานการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทต่อบริษัทตามแบบฟอร์มที่บริษัทกำหนด และจัดส่งรายงานนี้ให้แก่บริษัทในวันทำการถัดจากวันที่เกิดรายการซื้อขาย

การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2549 ได้มีการพิจารณาบทวนการประเมินความเสี่ยงและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในเรื่องขององค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุมมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม ครอบคลุมในประเด็นที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- การกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ชัดเจนและวัดผลได้ในรูปของกำไรต่อหุ้นประจำปีนั้น ๆ รวมทั้งได้มีการทบทวนเปรียบเทียบผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเป้าหมาย คณะกรรมการบริษัทจะทำการวิเคราะห์หาสาเหตุ เพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงผลการดำเนินงานในปีต่อไป
- การระบุอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในการทำรายการต่าง ๆ อย่างชัดเจนในคู่มือบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งรายการทางการเงิน เช่น อำนาจในการอนุมัติรายการจัดซื้อ/เช่าทรัพย์สิน อำนาจในการอนุมัติรายการขาย/ให้เช่าทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องใด จะไม่สามารถให้การอนุมัติในเรื่องนั้น ๆ ได้
- การกำหนดความรับผิดชอบของผู้บริหารในการควบคุมดูแลทรัพย์สินของบริษัท
- การจัดทำรายงานทางการเงินอย่างเป็นระบบ ตั้งแต่ขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำรายงานทางการเงิน การตรวจสอบ/สอบทานของผู้สอบบัญชี การพิจารณา ทบทวน รายงานทางการเงินของคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท และการพิจารณาบทวนของคณะกรรมการบริษัทก่อนการเผยแพร่รายงานทางการเงินต่อสาธารณชน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการตรวจสอบความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ตลอดจนการดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนและโปร่งใส
- การกำหนดประเภทความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท มีการประเมินว่าความเสี่ยงดังกล่าวจะเกิดขึ้นเมื่อใดและเกิดกับผู้ใดได้บ้าง นอกจากนั้นยังมีการกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันความเสี่ยง โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะดูแลให้มีการปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าวเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น
- บริษัทมีฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นหน่วยงานอิสระซึ่งรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ ซึ่งเป็นการตรวจสอบทั้งในส่วนของการปฏิบัติงานของพนักงานที่สำนักงานใหญ่ของบริษัท และการปฏิบัติงานที่สำนักงานควบคุมการก่อสร้าง โดยผู้ตรวจสอบภายในได้ทำการวิเคราะห์ผลที่ได้จากการตรวจสอบ เพื่อนำไปสู่การเสนอมาตรการการควบคุม ดูแล และแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่พบจากการตรวจสอบ และนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมของมาตรการต่างๆ ที่ผู้ตรวจสอบภายในนำเสนอ
- ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยมิได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทอย่างมีสาระสำคัญ

รายการระหว่างกัน

1. รายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.1 การเข้าพื้นที่สำนักงานจากบุคคลเกี่ยวข้อง

บริษัทมีการเข้าพื้นที่สำนักงานจากกองทุนรวมสาทรซิตี้ทาวเวอร์ ซึ่งถือว่าเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากกองทุนดังกล่าวมีผู้ถือหุ้นซึ่งมีความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท ดังนี้

1. กลุ่มซีดีเรียลตี้ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวมสาทรซิตี้ทาวเวอร์ ถือหุ้นในบริษัททั้งทางตรง และทางอ้อมร้อยละ 7.22 (ณ วันที่ 30 สิงหาคม 2548)

2. นายชาลี โสภณพนิช เป็นผู้ถือหุ้นและเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่มซีดีเรียลตี้

ณ สิ้นปี 2548 บริษัทมีการเข้าพื้นที่สำนักงานจากกองทุนรวมสาทรซิตี้ทาวเวอร์ รวมเป็นพื้นที่เข้าทั้งสิ้น 1,416.13 ตารางเมตร ทั้งนี้ สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 สัญญา รายละเอียดมีดังนี้

สัญญา	ระยะเวลา	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	เงินมัดจำ (ล้านบาท)	ค่าเช่าและค่าบริการที่จ่ายจริงในปี 2548 (ล้านบาท)
ฉบับที่ 1	1 กรกฎาคม 2546 ถึง 30 มิถุนายน 2549	883.94	1.20	4.77
ฉบับที่ 2	1 พฤศจิกายน 2546 ถึง 30 มิถุนายน 2549	178.60	0.24	0.96
ฉบับที่ 3	1 ธันวาคม 2548 ถึง 30 มิถุนายน 2549	353.59	0.59	0.20

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทไม่มียอดค้างชำระของรายการดังกล่าวข้างต้น

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการเกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเกิดขึ้นตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม โดยมีการให้บริการและเงื่อนไขเหมือนผู้เช่ารายอื่นทั่วไป

1.2 เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมีการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือว่าเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากธนาคารดังกล่าวมีกลุ่มโสภณพนิชเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งกลุ่มโสภณพนิชมีความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัท คือ กลุ่มซีดีเรียลตี้ และกรรมการของบริษัท คือ นายชาลี โสภณพนิช

ณ สิ้นปี 2548 บริษัทมีวงเงินกู้จากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ดังนี้

รายการ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดเงินต้นคงค้าง (ล้านบาท)	
		ต้นปี 2548	สิ้นปี 2548
เงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อ ซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงาน	อัตราดอกเบี้ยลูกค้าชั้นดี (MLR) - 1%	193.77	92.97

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทไม่มียอดค้างจ่ายของต้นเงินกู้ แต่มียอดดอกเบี้ยค้างจ่ายทางบัญชีจำนวน 0.14 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวได้ถูกชำระแล้วในเดือนมกราคม 2549

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้น และมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญามีความเหมาะสมและปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบดังกล่าวข้างต้นเป็นการให้ความเห็นตั้งแต่ปี 2545 ทั้งนี้เนื่องจากภายหลังจากการทำสัญญาเงินกู้วงเงินสุดท้ายกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในปี 2544 แล้ว บริษัทได้มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) อีกราย

1.3 การซื้อที่ดินจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทได้ทำการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอาคารโรงงานจากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือว่าเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และมีผู้บริหารดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท คือ นายดิเรก วิณิชบุตร และนายจิระพงษ์ วิณิชบุตร

บริษัทมีการซื้อที่ดินในสวนอุตสาหกรรมโรจนะมานานแล้ว ก่อนที่บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท รายละเอียดของการซื้อที่ดินดังกล่าวในปี 2548 มีดังนี้

วันที่ทำสัญญา	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
7 มีนาคม 2548	58.08
18 เมษายน 2548	24.63
22 กันยายน 2548	21.19

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาจากราคาเสนอขายที่ดินในบริเวณใกล้เคียง คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามราคาตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทมียอดค้างชำระของรายการดังกล่าวข้างต้นรวม 46.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดค้างชำระที่เกิดจากการรอการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ให้แก่บริษัท

1.4 การขายอาคารโรงงานและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วม

ในเดือนเมษายน 2548 บริษัทได้ทำการขายอาคารโรงงานจำนวนหนึ่งพร้อมทั้งเป็นผู้บริหารอาคารโรงงานดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนซึ่งมีฐานะเป็นบริษัทร่วมของบริษัท

ทั้งนี้ การขายอาคารโรงงานและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนดังกล่าวข้างต้นมีรายละเอียด ดังนี้

1. การขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน

วันที่ทำรายการ	จำนวนโรงงาน	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ราคาขาย (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย (ล้านบาท)
22 เมษายน 2548	39	137.4088	89,900	1,730.00	1,881.20

2. การบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

วันที่ทำสัญญา	อัตราค่าบริหารตามสัญญา	รายได้ค่าบริหารที่เกิดขึ้นจริงในปี 2548 (ล้านบาท) (18 เมษายน - 31 ธันวาคม 2548)
22 เมษายน 2548	1. ร้อยละ 5 ของรายได้ค่าเช่าของกองทุน บวกด้วย 2. ร้อยละ 0-20 ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทุน	6.29 16.08

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 มีรายการค้างชำระของค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนต้องชำระให้แก่บริษัทเป็นจำนวน 2.81 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวได้ถูกชำระให้แก่บริษัทแล้วเป็นจำนวน 2.74 ล้านบาทในเดือนมกราคม 2549

การขายอาคารโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน และการตกลงทำสัญญาว่าจ้างบริหารอาคารโรงงานดังกล่าวให้แก่กองทุนเกิดขึ้นในเวลาเดียวกันกับการลงทุนของบริษัทในกองทุน รายการทั้ง 2 รายการดังกล่าวข้างต้นจึงยังไม่ถือว่าเป็นรายการเกี่ยวโยงระหว่างบริษัทและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวได้ผ่านการอนุมัติอย่างเป็นทางการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2548 เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2548 ซึ่งในการประชุมดังกล่าวมีกรรมการตรวจสอบของบริษัทจำนวน 2 ท่านเข้าร่วมประชุมด้วย ได้แก่ นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนซ์ และนายตรีชัญ บุณนาค

การขายโรงงานอีกจำนวน 44 โรงงาน ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนตามแผนการของบริษัท ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นในไตรมาสที่ 2 ของปี 2549 นั้น บริษัทจะได้เสนอรายการดังกล่าวซึ่งถือเป็นรายการระหว่างกันระหว่างบริษัทและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทเพื่อพิจารณาสาเหตุ ความจำเป็น และความเหมาะสมของการทำรายการดังกล่าวต่อไป

1.5 การลงทุนในบริษัทร่วม

ภายหลังจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนครั้งแรกในเดือนเมษายน 2548 แล้ว บริษัทมีการลงทุนเพิ่มเติมในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนซึ่งมีฐานะเป็นบริษัทร่วมของบริษัท โดยเป็นการลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียดดังนี้

วันที่เกิดรายการ	จำนวนหน่วยลงทุน (ล้านหน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)	ราคาเฉลี่ยต่อ หน่วย(บาท)	ร้อยละของเงินทุนของ กองทุน
5 กันยายน - 31 ธันวาคม 2548	3.966	39.517	9.964	2.27

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนเพิ่มเติมผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับอนุมัติอย่างเป็นทางการจากที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2548 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2548 ซึ่งในการประชุมดังกล่าวมีกรรมการตรวจสอบของบริษัทจำนวน 3 ท่านเข้าร่วมประชุมด้วย ได้แก่ นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนซ์ นายตรีชัญ บุณนาค และนายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการดังกล่าวได้มอบอำนาจให้คณะทำงานจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนเป็นผู้มีอำนาจในการตัดสินใจในการดำเนินการ

2. ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล

รายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นเป็นรายการที่มีความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดของบริษัท และเป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจทั่วไป และบริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนในราคาตลาดที่อยู่ยุติธรรมและสมเหตุสมผล ดังที่คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นในการทำรายการไว้แล้วข้างต้น

3. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในปัจจุบันคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทให้เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท อีกทั้งดูแลการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทมีมาตรการหรือขั้นตอนอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

- ดูแลให้การทำรายการดังกล่าวให้เป็นไปตามลักษณะธุรกิจการค้าปกติทั่วไปคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบดูแลให้รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด หรือราคายุติธรรม โดยคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้อนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้ถือหุ้นซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

- เปิดเผยรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง ดังที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท

- เปิดเผยรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชี

4. นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในอนาคต

รายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้น น่าจะยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคตตราบเท่าที่รายการนั้นยังคงเป็นประโยชน์ต่อบริษัท เนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นไปตามลักษณะธุรกิจการค้าปกติทั่วไปของบริษัท อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะเป็นรายการต่อเนื่องหรือรายการที่อาจเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต บริษัทจะดำเนินการตามมาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังที่ได้กล่าวไว้แล้ว

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

1. ผลการดำเนินงาน

1.1 รายได้

ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย คือ การก่อสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อให้เช่า ดังนั้น รายได้ส่วนใหญ่จึงมาจากการให้เช่า และการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าโรงงาน

นอกจากรายได้จากการให้เช่าโรงงานแล้ว ในบางช่วงเวลาบริษัทยังมีรายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้า โดยที่เกือบทั้งหมดเป็นลูกค้าที่ใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า (ซึ่งไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าจะเกิดขึ้นในช่วงเวลาใด) ทั้งนี้ รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้านี้เป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับรายได้รวมทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย เนื่องจากในแต่ละเวลานั้นมีลูกค้าน้อยรายที่ใช้สิทธิซื้อโรงงานจากบริษัท

อย่างไรก็ดีนับตั้งแต่ไตรมาสที่ 2/2548 เป็นต้นไป บริษัทจะมีแหล่งรายได้เพิ่มขึ้นอีก 2 ประเภท คือ รายได้จากการขายโรงงานให้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“TFUND”) และรายได้จากการรับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND ทั้งนี้ รายได้จากการขายโรงงานให้ TFUND จะเป็นสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อยในช่วงเวลาที่เกิดรายการขายดังกล่าว เนื่องจากการขายโรงงานให้แก่ TFUND ในแต่ละคราวจะเป็นการขายจำนวนหลายโรงงาน ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะเสนอขายโรงงานให้แก่ TFUND อย่างต่อเนื่อง เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนหนึ่งของบริษัท

1.1.1 รายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการเท่ากับ 427.4 ล้านบาท 521.7 ล้านบาท และ 591.4 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่มีต้นทุนในการให้เช่าและให้บริการเท่ากับ 84.3 ล้านบาท 110.5 ล้านบาท และ 121.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นกำไรขั้นต้น (Gross margin) ของการให้เช่าและให้บริการเท่ากับร้อยละ 80.3 ร้อยละ 78.8 และร้อยละ 79.4 ตามลำดับ

จะเห็นว่ารายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยรายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการในช่วงปี 2546 ถึง 2548 มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 21.1 ต่อปี สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงงานให้เช่าเฉลี่ยร้อยละ 22.3 ต่อปี สำหรับปี 2548 รายได้ดังกล่าวเพิ่มขึ้นจาก ปี 2547 ร้อยละ 13.4 แม้ว่าบริษัทจะได้มีการขายโรงงาน 39 โรงให้แก่ TFUND แต่ก็มิได้ทำให้รายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการลดลงแต่อย่างใด ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทสามารถให้เช่าโรงงานได้เพิ่มขึ้นมากกว่าโรงงานที่ขายให้แก่ TFUND

1.1.2 รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าตามการใช้สิทธิซื้อโรงงาน

ในช่วงปี 2546 ถึง 2548 บริษัทมีรายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าตามการใช้สิทธิซื้อโรงงานเท่ากับ 130.0 ล้านบาท 202.3 ล้านบาท และ 108.7 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่มีต้นทุนของการขายโรงงานดังกล่าวเท่ากับ 86.9 ล้านบาท 117.0 ล้านบาท และ 62.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นกำไรขั้นต้นของการขายโรงงานให้ลูกค้าตามการใช้สิทธิซื้อโรงงานเท่ากับร้อยละ 33.2 ร้อยละ 42.2 และร้อยละ 42.4 ตามลำดับ

จากข้อมูลข้างต้นจะเห็นได้ว่ารายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าตามการใช้สิทธิซื้อโรงงานเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นอย่างไม่สม่ำเสมอ ในบางช่วงเวลามีรายได้ดังกล่าวเกิดขึ้นจำนวนมาก และในบางช่วงเวลาก็มีรายได้ดังกล่าวเกิดขึ้นจำนวนน้อย นอกจากนั้น กำไรขั้นต้นของการขายโรงงานดังกล่าวขึ้นอยู่กับอายุ ขนาด และคุณลักษณะของโรงงาน (Specification) (เช่น พื้นรับน้ำหนัก ความสูง) รวมทั้งที่ตั้ง (Location) ของโรงงานที่ขายเป็นสำคัญ

1.1.3 รายได้จากการขายโรงงานให้ TFUND

ในไตรมาส 2/2548 บริษัทมีรายได้จากการขายโรงงานจำนวน 39 โรงงานให้แก่ TFUND จำนวน 1,730 ล้านบาท โดยมีต้นทุนการขายเท่ากับ 908.8 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 47.5

1.1.4 รายได้อื่น ๆ นอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้น

นอกจากรายได้ตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังมีรายได้ประเภทอื่น ๆ อีก ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยมาก เมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท ได้แก่

- 1) รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง เป็นรายได้ที่เกิดจากการที่บริษัทได้รับว่าจ้างจากลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทให้ทำการต่อเติม/ดัดแปลงโรงงานที่เช่าอยู่
- 2) รายได้ค่าสาธารณูปโภค เกิดจากการที่บริษัทเป็นผู้จัดหาสาธารณูปโภคเป็นการชั่วคราวให้แก่ลูกค้าที่เช่าโรงงานในระหว่างที่ลูกค้าดังกล่าวกำลังดำเนินการขอสาธารณูปโภคประเภทนั้น ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
ทั้งนี้ บริษัทมิได้แสวงหากำไรจากการให้บริการงานรับเหมาก่อสร้างและการจัดหาสาธารณูปโภคให้แก่ลูกค้า
- 3) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้ส่วนเสีย ซึ่งเป็นส่วนแบ่งกำไรจากการที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND
- 4) รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือโรงงานให้เช่าซึ่งบริษัทขายให้แก่ TFUND ทั้งนี้ บริษัทคาดว่ารายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND จะเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีนโยบายเสนอขายโรงงานให้แก่ TFUND อย่างต่อเนื่องในอนาคต

1.2 ค่าใช้จ่าย

1.2.1 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเมื่อเทียบกับรายได้รวมที่ไม่รวมรายได้จากการขายโรงงานให้ TFUND ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเฉลี่ยร้อยละ 14.9 ต่อปี ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ได้แก่ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งคิดเป็นเฉลี่ยร้อยละ 48.2 ของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารทั้งหมดในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 29.1 ต่อปี ซึ่งนับว่าเป็นการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วในช่วง 3 ปีดังกล่าว ประกอบกับบริษัทมีการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าเพิ่มขึ้น ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นของภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน (ซึ่งบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร) นอกจากนั้น การที่บริษัทมีความจำเป็นต้องมีโรงงานพร้อมให้เช่าเพิ่มมากขึ้นจากการที่เล็งเห็นโอกาสของการเติบโตของความต้องการโรงงานให้เช่าในอนาคต ได้ส่งผลให้เกิดค่าเสื่อมราคาตัดจ่ายมากขึ้น (ซึ่งรายการค่าเสื่อมราคาของโรงงานพร้อมให้เช่า ได้ถูกบันทึกอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร) อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของปี 2548 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเพียงร้อยละ 27.6 แม้ว่าบริษัทจะมีรายได้จากการขายโรงงานเพิ่มขึ้นมาก ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทได้เปลี่ยนนโยบายบัญชีในการบันทึกภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนที่เกิดขึ้นจากการขายโรงงาน จากเดิมที่บันทึกในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมาเป็นการบันทึกในต้นทุนขายโดยตรง

1.2.2 ดอกเบี้ยจ่าย

ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา อัตราส่วนดอกเบี้ยจ่ายต่อรายได้รวมภายหลังหักด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND คิดเป็นร้อยละ 6.3 ร้อยละ 5.1 และ ร้อยละ 11.2 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2548 มีสาเหตุมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการกู้ยืมเงินเพิ่มมากขึ้นเพื่อนำมาขยายกิจการในการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานของบริษัท และเพื่อใช้ใน

การพัฒนาโครงการสวนการขนส่งและคลังสินค้าของบริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ประกอบกับการที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในตลาดการเงินได้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้ดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แม้ว่าบริษัทจะมีต้นทุนการกู้ยืมเงินที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับตลาดทั่วไป

1.3 กำไร

1.3.1 กำไรขั้นต้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและจากการขายโรงงาน ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับร้อยละ 69.3 ร้อยละ 68.6 และร้อยละ 55 ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นในแต่ละปีขึ้นอยู่กับการขายโรงงานของบริษัทให้แก่ลูกค้า และ/หรือ TFUND ซึ่งโดยปกติอัตรากำไรขั้นต้นของการขายจะต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นของการให้เช่าโรงงาน ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

1.3.2 กำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในรอบ 3 ปีที่ผ่านมา เท่ากับ 207.6 ล้านบาท 289.5 ล้านบาท และ 680.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราเพิ่มโดยเฉลี่ยในช่วงปีดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 86.7 และคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 85.6 ร้อยละ 39.5 และร้อยละ 135.0 ตามลำดับ

กล่าวโดยสรุป ธุรกิจหลักของบริษัทมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทมีโรงงานที่ให้เช่าและรับรู้รายได้แล้วเพิ่มมากขึ้นในแต่ละปีแม้ว่าจะมีการขายโรงงานจำนวนหนึ่งให้แก่ TFUND ในไตรมาส 2/2548 และนอกจากรายได้จากการให้เช่าโรงงานแล้ว บริษัทยังมีแหล่งที่มาของรายได้เพิ่มขึ้น ที่สำคัญได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND และรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้ TFUND

2. ฐานะทางการเงิน

2.1 สินทรัพย์

2.1.1 สินทรัพย์รวม

ปี 2548 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 6,446.3 ล้านบาท ซึ่งร้อยละ 87.9 เป็นสินทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารโรงงาน อันประกอบด้วยที่ดินและโรงงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและพร้อมให้เช่า (ร้อยละ 50.1 ของสินทรัพย์รวม) และที่ดินและโรงงานที่มีผู้เช่า (ร้อยละ 37.8 ของสินทรัพย์รวม) ทั้งนี้ สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามการเติบโตของธุรกิจของบริษัท โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาอัตรากำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.3 ร้อยละ 42.1 และร้อยละ 48.3 ตามลำดับ ซึ่งการที่สินทรัพย์รวมของปี 2548 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2547 ถึงร้อยละ 48.3 เนื่องจากบริษัทย่อย (บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด) ได้ทำการซื้อที่ดินเนื้อที่ 405 ไร่ บนถนนบางนา-ตราด กม. 39 เพื่อพัฒนาสวนการขนส่งและคลังสินค้า (Logistics park)

จากการเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เป็นที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัทกับราคาประเมินสินทรัพย์ดังกล่าวโดยผู้ประเมินอิสระที่ใช้วิธีต้นทุนทดแทน และวิธีคิดจากรายได้ พบว่ามูลค่าประเมินสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีมาก เนื่องจากสินทรัพย์ส่วนที่เป็นที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับต้นทุนที่ดินที่ซื้อมาในอดีตและมูลค่าของโรงงานหากคิดตามต้นทุนการก่อสร้างเพื่อสร้างทดแทนในปัจจุบันก็เพิ่มขึ้นมากด้วยเช่นกัน นอกจากนั้นการที่ดินและโรงงานของส่วนหนึ่งของบริษัทมีผู้เช่าและก่อให้เกิดรายได้แล้ว ได้ส่งผลให้มูลค่าประเมินโดยพิจารณาจากวิธีคิดจากรายได้มีค่าสูงขึ้นมาก

บริษัทมีนโยบายการคิดค่าเสื่อมราคาอาคารโรงงาน ในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของมูลค่าอาคาร

2.1.2 ลูกหนี้การค้า

ณ สิ้นปี 2548 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดลูกหนี้การค้า 16.9 ล้านบาท ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทและบริษัทย่อยไม่เคย

ประสบปัญหาการผิวนัดชำระหนี้ของผู้เช่า เนื่องจากนโยบายที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย คือ การเอาใจใส่ดูแลลูกค้า การให้บริการที่ดี ตลอดจนการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้า เพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถรับรู้ปัญหาของลูกค้า และแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้ทันเวลาที่ ประกอบกับบริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายเก็บค่ามัดจำเป็นเงินสดจำนวน 3-6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการจากลูกค้าทุกรายเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงไม่เคยมีการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญในส่วนของลูกค้าหนี้ค่าเช่าโรงงานในงบดุลแต่อย่างใด ทั้งนี้ รายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 50,000 บาทที่ปรากฏอยู่ในงบดุลเป็นรายการค่าสาธารณูปโภคที่ผู้รับเหมารายหนึ่งค้างจ่ายต่อบริษัทมาตั้งแต่ปี 2546

2.1.3 การลงทุน

ณ สิ้นปี 2548 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ย่อย ทั้งนี้ เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 120.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.1 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและ บริษัทย่อย
2. บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 237.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.7 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย
3. บริษัท ไทคอน เจเนอรัล โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 1.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.03 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย อย่างไรก็ตาม บริษัท ไทคอน เจเนอรัล โฮลดิ้ง จำกัด อยู่ระหว่างการเลิกกิจการ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2549 ตามที่ได้กล่าวแล้ว
4. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 35.6 ของทุนชำระแล้วของ TFUND ทั้งนี้ เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 354.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.5 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย
5. บริษัท บางกอกคลับ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้อง) ในสัดส่วนร้อยละ 0.11 ของทุนชำระแล้วของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ คิดเป็นเงินลงทุนหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนทั้งสิ้น 0.44 ล้านบาท

2.1.4 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2548 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 68.4 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 1 ใน 3 ของภาษี ทั้งหมดที่คิดจากกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND เนื่องจากบริษัทยังไม่สามารถรับรู้กำไรจากการขายดังกล่าวเป็นสัดส่วน เดียวกับการลงทุนครั้งแรกของบริษัทในกองทุนร้อยละ 33.33 ของขนาดกองทุน ซึ่งเป็นสัดส่วนการลงทุนในช่วงเวลาที่บริษัทมีการขาย อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ TFUND ในขณะที่ภาษีที่เกิดจากกำไรจากการขายได้ถูกคำนวณเพื่อจ่ายชำระเป็นเงินสดเต็มจำนวนแล้ว

2.2 หนี้สิน

2.2.1 หนี้สินรวม

ณ สิ้นปี 2548 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 4,461.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2547 ร้อยละ 72.2 ซึ่งเป็น ผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการกู้ยืมเงินเพิ่มมากขึ้นเพื่อใช้ในการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานของบริษัท และเพื่อใช้ในการพัฒนา โครงการสวนการขนส่งและคลังสินค้าของบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด โดยหนี้สินดังกล่าวแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว 2,359.0 ล้านบาท และเงินกู้ระยะสั้น 1,307.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.9 และร้อยละ 29.3 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ตามลำดับ ทั้งนี้ ในจำนวน เงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 318.9 ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทและบริษัทย่อยทั้งหมดมาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีระยะเวลาของสัญญาเงินกู้ประมาณ 7-8 ปี บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการตกลงในเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินบางแห่ง ที่สำคัญ คือ บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกิน 2.5 เท่า ณ สิ้นปี 2548 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.2 เท่า

นอกจากเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทมีการระดมทุนโดยการออกตราสารหนี้ระยะสั้นประเภทตั๋วสัญญาใช้เงินและตั๋วแลกเงินด้วยต้นทุนที่ต่ำเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดย ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2548 บริษัทมีรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นโดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินและตั๋วแลกเงินทั้งสิ้น 1,307.0 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทไม่มีความเสี่ยงจากการที่มีเงินกู้ยืมระยะสั้น เนื่องจากในทุก ๆ โครงการพัฒนาที่ดินและโรงงานของบริษัทและบริษัทย่อยนั้นจะมีเงินกู้ยืมระยะยาวรองรับเสมอ นอกจากนั้นคณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทยังได้มีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ มิให้สัดส่วนของเงินกู้ระยะสั้นต่อเงินกู้รวมของบริษัทและบริษัทย่อยเกินอัตราที่กำหนด

2.2.2 เจ้าหนี้การค้า

ณ สิ้นปี 2548 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากเมื่อสิ้นปี 2547 ร้อยละ 60.8 ทั้งนี้ เจ้าหนี้การค้าดังกล่าวร้อยละ 57.8 เป็นเจ้าหนี้การค้าที่ดินที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ขาย ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 42.2 เป็นเจ้าหนี้การค้าก่อสร้าง

เจ้าหนี้การค้าบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่ปรากฏอยู่ในงบดุลเป็นเจ้าหนี้การค้าที่ดิน (ที่อยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์) ที่บริษัทซื้อจากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ สิ้นปี 2548 เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีสัดส่วนร้อยละ 9.1 ของเจ้าหนี้การค้าทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2548 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้น 1,984.9 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากเมื่อสิ้นปี 2547 ร้อยละ 13.0 สาเหตุหลักเนื่องมาจากการขายโรงงานจำนวน 39 โรงงานให้แก่ TFUND ซึ่งส่งผลให้กำไรสะสมเพิ่มขึ้น

2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2548 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.2 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2547 ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทมีการเบิกใช้เงินกู้เพิ่มมากขึ้น เพื่อใช้ในการก่อสร้างโรงงานของบริษัท และเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการสวนการขนส่งและคลังสินค้า ทั้งนี้บริษัทจะได้ทำการระดมเงินทุนจากการเสนอขายโรงงานให้แก่ TFUND ในช่วงไตรมาส 1/2549 ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงมาสู่ระดับที่เหมาะสม

2.5 สภาพคล่อง

ในปี 2546 ปี 2547 และ ปี 2548 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 317.2 ล้านบาท 623.1 ล้านบาท และ 1,174.6 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งนับว่าเพิ่มขึ้นมาก ทั้งนี้เนื่องมาจากในช่วงปีดังกล่าว ธุรกิจของบริษัทมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND ดังที่กล่าวมาแล้ว

ในส่วนของเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนนั้น ในปี 2546 2547 และ 2548 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิในกิจกรรมการลงทุนเท่ากับ 846.8 ล้านบาท 1,337.7 ล้านบาท และ 2,226.9 ล้านบาท ตามลำดับ เงินสดสุทธิที่ใช้ในกิจกรรมการลงทุนที่เพิ่มขึ้นมากในช่วงปี 2548 เนื่องมาจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการลงทุนในสินทรัพย์ที่เป็นที่ดินและโรงงานเพิ่มขึ้น และมีการลงทุนใน TFUND ด้วย ดังที่กล่าวมาแล้ว

นอกจากเงินสดจากการดำเนินงานดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังมีแหล่งเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการจากเงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาว ตลอดจนเงินสดรับจากการขายหุ้นสามัญให้แก่ผู้ที่ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อซื้อหุ้นสามัญของ

บริษัท โดยกระแสเงินสดดังกล่าวมีจำนวนรวม 520.5 ล้านบาท 759.9 ล้านบาท และ 1,228.8 ล้านบาท ในปี 2546 2547 และ 2548 ตามลำดับ ทั้งนี้ เงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงินที่เพิ่มขึ้นมากในช่วงปี 2548 เนื่องจากบริษัทมีการเบิกใช้เงินกู้เพิ่มขึ้นดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

กระแสเงินสดสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อยในอดีตที่ผ่านมาขึ้นอยู่กับค่าเช่ารับและค่าบริการ เงินลงทุนที่จ่ายไปสำหรับการพัฒนาโรงงานให้เช่า และเงินกู้ยืมที่เบิกจ่ายจากสถาบันการเงินเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโรงงาน อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ไตรมาส 2/2548 เป็นต้นไป กระแสเงินสดของบริษัทนอกจากจะขึ้นอยู่กับทั้งสามปัจจัยหลักดังกล่าวแล้ว จะขึ้นอยู่กับการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND ด้วย

เมื่อพิจารณาอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) โดยรวมของบริษัทและบริษัทย่อยนั้นพบว่า บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องค่อนข้างต่ำ ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการบันทึกการสินค้านำคงเหลือในสินทรัพย์หมุนเวียน (เนื่องจากลักษณะสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่เป็นที่ดินและโรงงาน ซึ่งจะไม่บันทึกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัท) ในขณะที่รายการเจ้าหนี้การค้าที่ดิน และค่าก่อสร้างโรงงาน จะถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียนของบริษัท จึงทำให้อัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนอยู่ในระดับต่ำ นอกจากนี้ การที่บริษัทมีการกู้เงินโดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินและตั๋วแลกเงินจำนวนหนึ่งก็เป็นปัจจัยเสริมที่ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่อง โดยรวมของบริษัทอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีความเสี่ยงในการบริหารสภาพคล่องดังที่ได้กล่าวมาแล้ว โดยบริษัทได้จัดหาแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินให้สอดคล้องกับการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยจะมีแหล่งเงินทุนสำหรับขยายธุรกิจจากการขายทรัพย์สินบางส่วนให้แก่ TFUND ด้วยเช่นกัน

บริษัทและบริษัทย่อยชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีโดยใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน ทั้งนี้ ในช่วงปี 2548 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย และความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 14.1 เท่า และ 0.85 เท่า ตามลำดับ ซึ่งการที่อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยสูงมาก เนื่องจากในช่วงเวลาดังกล่าวนั้นบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากการดำเนินงานสูงมากจากการขายสินทรัพย์ให้ TFUND

3. แนวโน้มในอนาคต

จากประสบการณ์ที่บริษัทและบริษัทย่อยอยู่ในธุรกิจการจัดหาโรงงานให้เช่ามากกว่า 15 ปี บริษัทมีความเชื่อมั่นว่า ผู้ประกอบการโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ประกอบการชาวต่างชาติยังคงมีความต้องการโรงงานให้เช่าอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากประเทศไทยมีความได้เปรียบในด้านการแข่งขันเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคนี้ ประกอบกับสถานะในปัจจุบันได้ส่งผลให้ผู้ประกอบการระมัดระวังในการใช้จ่ายเงินทุนในการดำเนินธุรกิจ และต้องการความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้น การเช่าโรงงานจึงเป็นทางเลือกที่เหมาะสมของผู้ประกอบการ นอกจากนี้ สถานที่ตั้งโรงงานของบริษัทอยู่ในพื้นที่ที่มีการจัดการดูแลสภาพแวดล้อมเป็นอย่างดี พร้อมทั้งมีสาธารณูปโภคครบครัน ประกอบกับบริการที่บริษัทและบริษัทย่อยช่วยอำนวยความสะดวกในขั้นตอนการขออนุญาตต่าง ๆ ทำให้ผู้ประกอบการลดความยุ่งยาก และสามารถเริ่มดำเนินการผลิตในระยะเวลาอันสั้น

จนถึงปัจจุบัน นับได้ว่าบริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้นำด้านการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อให้เช่า/ขายในประเทศไทย บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อจำกัดในการเลือกทำเลที่ตั้งเพื่อพัฒนาโรงงาน ซึ่งถือเป็นหนึ่งในข้อได้เปรียบในการทำธุรกิจที่แตกต่างจากคู่แข่งที่ดำเนินธุรกิจเป็นผู้ประกอบการพัฒนาอุตสาหกรรม และพัฒนาโรงงานในที่ดินของตนเองเท่านั้น อันถือเป็นข้อจำกัดอย่างหนึ่งของคู่แข่ง นอกจากนี้ การมีทีมงานที่มีประสิทธิภาพ การควบคุมภายในของการพัฒนาโครงการ ตลอดจนการมีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและการบริหารงาน ได้ส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีแนวโน้มของการเติบโตที่ดีในอนาคต

จากแนวโน้มของธุรกิจโรงงานให้เช่าที่ยังคงเติบโตได้อย่างมากในอนาคต บริษัทจึงยังคงมีเป้าหมายของการดำเนินธุรกิจในการสร้างโรงงานให้เช่าดังเช่นที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันต่อไป อย่างไรก็ตาม การเติบโตและการขยายธุรกิจของบริษัทอย่างต่อเนื่องจำเป็นต้องใช้เงินทุนเพิ่มขึ้นตลอดเวลา บริษัทได้ตระหนักถึงความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนของบริษัท รวมทั้งผลกระทบของการจัดหาเงินทุนจากแหล่งต่าง ๆ บริษัทพบว่าการระดมทุนผ่านทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นวิธีการที่แพร่หลายและประสบผลสำเร็จอย่างมากในหลาย ๆ ประเทศ น่าจะเป็นทางเลือกหนึ่งที่ช่วยลดปัญหาการเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และหลีกเลี่ยงการเพิ่มทุนนำเงินมาพัฒนาโรงงานมาตรฐาน ทั้งนี้ ในเดือนเมษายน 2548 ที่ผ่านมา บริษัทประสบความสำเร็จจากการระดมทุนผ่านการขายโรงงานจำนวน 39 โรงงานให้แก่ TFUND ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

บริษัทมีแผนการที่จะเสนอขายโรงงานให้แก่กองทุนดังกล่าวอีกในไตรมาส 2/2549 โดยการเสนอขายโรงงานครั้งที่ 2 ให้แก่ TFUND นี้ จะเป็นการเสนอขายโรงงานจำนวน 44 โรงงาน บริษัทคาดว่าจะได้รับเงินจากการขายเป็นจำนวนประมาณ 1,700-2,000 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะใช้ช่องทางดังกล่าวเป็นช่องทางการระดมทุนหนึ่งของบริษัทต่อไปในอนาคต

นอกจากการพัฒนาโรงงานมาตรฐานเพื่อให้เช่า/ขายแล้ว บริษัทได้เห็นถึงโอกาสในการพัฒนาสวนการขนส่งและคลังสินค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อรัฐบาลได้ให้ความสำคัญและสนับสนุนนโยบายให้การสนับสนุนและส่งเสริมธุรกิจดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการสวนการขนส่งและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า/ขาย ภายใต้การดำเนินการของบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด โดยโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ไม่ไกลจากสนามบินสุวรรณภูมิ บนถนนบางนา-ตราด กม. 39 เป็นโครงการพัฒนาที่ดินเพื่อสร้างสวนการขนส่งและคลังสินค้าบนพื้นที่ดินประมาณ 400 ไร่ โดยในเบื้องต้นคาดว่าจะมีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 200,000 ตารางเมตร ใช้เวลาพัฒนาโครงการประมาณ 2 ปีครึ่ง และใช้เงินลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 3,700 ล้านบาท โดยแหล่งเงินทุนจะมาจากส่วนของผู้ถือหุ้นและเงินจากการกู้ยืม

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการจัดทำงบการเงินเพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี 2548 ภายใต้พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการของบริษัทจดทะเบียน ในการกำกับดูแลให้รายงานทางการเงินของบริษัทมีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ป้องกันการทุจริตและการดำเนินการที่ผิดปกติ รวมทั้งได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปที่จะได้รับทราบข้อมูลที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่เป็นจริงและสมเหตุสมผล

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า งบการเงินรวมประจำปี 2548 ของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ที่คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด ได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ สมเหตุสมผล โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีการใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติสม่ำเสมอ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(นายชาติ โสภณพนิช)

ประธานคณะกรรมการ

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2548 และ 2547

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของ

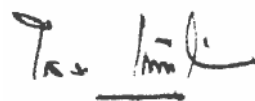
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 งบกำไรขาดทุนรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผย ข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

โดยไม่ได้เป็นการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้รอตัดบัญชีมาใช้ตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2548 เป็นผลให้บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องปรับงบการเงินย้อนหลังโดยถือเสมือนว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ถือปฏิบัติเกี่ยวกับภาษีเงินได้รอตัดบัญชีมาโดยตลอด ผลของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้กำไรสุทธิสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2547 เพิ่มขึ้น 1.5 ล้านบาท ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงจากอดีตถึงต้นปี 2547 ได้แสดงไว้ในหัวข้อ “ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงทางการบัญชี” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นแล้ว



โสภณ เพ่มศิริวัลลภ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3182

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ: 22 กุมภาพันธ์ 2549

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ		
	2548	2547 (ปรับปรุงใหม่)	2548	2547 (ปรับปรุงใหม่)	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	257,069,728	80,879,574	91,005,828	13,037,254
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน	6	308,908	-	-	-
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	5	16,932,477	13,974,809	16,755,409	13,879,880
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	2,807,590	-	3,576,385	480,049
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	6	-	-	211,398,819	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		35,614,223	43,004,366	26,811,325	40,575,856
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		312,732,926	137,858,749	349,547,766	67,973,039
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกัน	6,7	1,422,005	1,722,005	1,422,005	1,422,005
เงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย	8	-	-	359,419,271	87,841,224
เงินลงทุนในบริษัทร่วมซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย	8	353,951,957	-	353,951,957	-
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	9	442,807	442,807	442,807	442,807
สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนาและ					
พร้อมให้เช่า/ขาย - สุทธิ	10	3,227,897,783	1,741,783,389	2,224,449,879	1,741,783,389
สินทรัพย์ให้เช่า - สุทธิ	11	2,437,535,031	2,422,473,070	2,322,334,463	2,300,447,352
อุปกรณ์ - สุทธิ	12	17,374,370	14,845,940	16,993,952	14,819,228
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	19	69,354,214	4,870,968	69,354,214	4,870,968
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6	25,586,726	22,929,479	19,812,170	17,162,849
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,133,564,893	4,209,067,658	5,368,180,718	4,168,789,822
รวมสินทรัพย์		6,446,297,819	4,346,926,407	5,717,728,484	4,236,762,861

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2548	2547	2548	2547
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	13	1,306,975,580	417,004,429	1,306,975,580
เจ้าหนี้การค้า		464,179,600	184,284,884	320,481,464
เจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	6	46,465,769	133,349,200	46,465,769
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	68,811,550	91,297,600	68,811,550
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14	250,129,200	215,329,584	221,689,200
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย	6	-	-	33,632,249
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		21,591,551	30,255,123	21,591,551
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6	34,228,979	32,814,140	33,574,836
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,192,382,229	1,104,334,960	2,053,222,199
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	6	24,157,325	102,467,025	24,157,325
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	14	2,015,871,863	1,158,875,000	1,437,536,863
เงินมัดจำจากลูกค้า		227,835,172	224,508,136	216,761,172
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	19	1,196,304	-	1,196,304
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,269,060,664	1,485,850,161	1,679,651,664
รวมหนี้สิน		4,461,442,893	2,590,185,121	3,732,873,863

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2548	2547	2548	2547
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	15,16			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นบุริมสิทธิ 50,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	17	50,000,000	50,000,000	50,000,000
หุ้นสามัญ 514,618,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		514,618,000	514,618,000	514,618,000
		<u>564,618,000</u>	<u>564,618,000</u>	<u>564,618,000</u>
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นบุริมสิทธิ 50,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	17	50,000,000	50,000,000	50,000,000
หุ้นสามัญ 487,269,397 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(31 ธันวาคม 2547: หุ้นสามัญ 463,135,409 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)		487,269,397	487,269,397	463,135,409
เงินรับล่วงหน้าหุ้น		19,434	19,434	50,660
ส่วนเกินทุน				
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นบุริมสิทธิ		412,500,000	412,500,000	412,500,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		248,502,371	248,502,371	248,502,371
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินต่างประเทศ	8	(6,078)	(6,078)	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	18	56,461,800	56,461,800	56,461,800
ยังไม่ได้จัดสรร		<u>730,107,697</u>	<u>730,107,697</u>	<u>526,090,805</u>
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1,984,854,621	1,984,854,621	1,756,741,045
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย		<u>305</u>	<u>241</u>	<u>-</u>
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		<u>1,984,854,926</u>	<u>1,984,854,621</u>	<u>1,756,741,045</u>
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		<u>6,446,297,819</u>	<u>4,346,926,407</u>	<u>5,717,728,484</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





กรรมการ

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2548	2547 (ปรับปรุงใหม่)	2548	2547 (ปรับปรุงใหม่)
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	108,654,625	202,282,500	108,654,625	202,282,500
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวม				
อสังหาริมทรัพย์ไทคอน	6 1,730,000,000	-	1,730,000,000	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	591,355,540	521,723,254	544,456,540	481,546,415
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	27,421,783	115,135,530	27,421,783	115,135,530
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	8,920,998	10,126,318	7,268,357	9,321,978
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	25,601,869	-	45,130,068	23,640,337
รายได้อื่น	6 32,181,337	4,639,665	41,726,917	5,428,611
รวมรายได้	2,524,136,152	853,907,267	2,504,658,290	837,355,371
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	62,588,398	117,035,574	62,588,398	117,035,574
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวม				
อสังหาริมทรัพย์ไทคอน	908,849,519	-	908,849,519	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	121,742,784	110,518,609	109,254,097	99,326,439
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง	18,953,519	79,022,425	18,953,519	79,022,425
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	8,917,416	9,820,252	7,264,775	9,015,913
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	6 144,573,998	112,388,175	142,447,354	110,023,203
ค่าตอบแทนกรรมการ	20 1,840,000	1,530,000	1,840,000	1,530,000
รวมค่าใช้จ่าย	1,267,465,634	430,315,035	1,251,197,662	415,953,554
กำไรก่อนกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์				
ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ดอกเบี้ยจ่าย				
และภาษีเงินได้	1,256,670,518	423,592,232	1,253,460,628	421,401,817
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์				
ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	8, 11 (273,650,880)	-	(273,650,880)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	6 (88,880,911)	(43,209,766)	(85,672,932)	(41,023,772)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	19 (213,843,112)	(89,397,410)	(213,841,265)	(89,393,036)
กำไรหลังภาษีเงินได้	680,295,615	290,985,056	680,295,551	290,985,009
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(64)	(47)	-	-
กำไรสุทธิสำหรับปี	680,295,551	290,985,009	680,295,551	290,985,009
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	23			
กำไรสุทธิ	1.29	0.58	1.29	0.58
จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	525,401	505,331	525,401	505,331
กำไรต่อหุ้นปรับลด	23			
กำไรสุทธิ	1.27	0.55	1.27	0.55
จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	536,928	527,166	536,928	527,166

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม												
				ส่วนเกินทุน		กำไร (ขาดทุน)	ผลต่างจากการ	กำไรสะสม				
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว		เงินรับล่วงหน้า	ส่วนเกินมูลค่า	ส่วนเกินมูลค่า	ที่ยังไม่เกิดขึ้น	แปลงค่างบการเงิน	จัดสรรแล้ว		ส่วนของผู้ถือหุ้น		
หมายเหตุ	หุ้นบุริมสิทธิ	หุ้นสามัญ	ค่าหุ้น	หุ้นบุริมสิทธิ	หุ้นสามัญ	จากเงินลงทุน	ต่างประเทศ	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนน้อย	รวม	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 – ก่อนปรับปรุง	-	431,779,375	29,136,500	-	248,502,371	(725,990)	-	51,600,000	441,352,648	194	1,201,645,098	
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงทางบัญชี	4 -	-	-	-	-	-	-	-	398,492	-	3,398,492	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 – ที่ปรับปรุงแล้ว	-	431,779,375	29,136,500	-	248,502,371	(725,990)	-	51,600,000	444,751,140	194	1,205,043,590	
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง												
มูลค่าเงินลงทุน	-	-	-	-	-	725,990	-	-	-	-	725,990	
รายการกำไรที่ยังไม่รู้ในงบกำไรขาดทุน	-	-	-	-	-	725,990	-	-	-	-	725,990	
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	290,985,009	-	290,985,009	
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	(204,783,544)	-	(204,783,544)	
ออกหุ้นสามัญ	-	31,356,034	(31,356,034)	-	-	-	-	-	-	-	-	
ออกหุ้นบุริมสิทธิ	50,000,000	-	-	412,500,000	-	-	-	-	-	-	462,500,000	
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	-	-	4,861,800	(4,861,800)	-	-	
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	2,270,194	-	-	-	-	-	-	-	2,270,194	
กำไรสุทธิที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47	47	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547	50,000,000	463,135,409	50,660	412,500,000	248,502,371	-	-	56,461,800	526,090,805	241	1,756,741,286	
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินต่างประเทศ	-	-	-	-	-	-	(6,078)	-	-	-	(6,078)	
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	680,295,551	-	680,295,551	
เงินปันผลจ่าย	24	-	-	-	-	-	-	-	(476,278,659)	-	(476,278,659)	
ออกหุ้นสามัญ	15	-	24,133,988	(24,133,988)	-	-	-	-	-	-	-	
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	24,102,762	-	-	-	-	-	-	-	24,102,762	
กำไรสุทธิที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64	64	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548	50,000,000	487,269,397	19,434	412,500,000	248,502,371	-	(6,078)	56,461,800	730,107,697	305	1,984,854,926	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ										
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว		เงินรับล่วงหน้า ค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน		กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น จากเงินลงทุน	ผลต่างจากการ แปลงค่าเงิน ต่างประเทศ	กำไรสะสม		รวม
	หุ้นบุริมสิทธิ	หุ้นสามัญ		ส่วนเกินมูลค่า หุ้นบุริมสิทธิ	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 – ก่อนปรับปรุง		431,779,375	29,136,500	-	248,502,371	(725,990)	-	51,600,000	441,352,648	1,201,644,904
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงทางการบัญชี	4	-	-	-	-	-	-	-	3,398,492	3,398,492
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 – ที่ปรับปรุงแล้ว	-	431,779,375	29,136,500	-	248,502,371	(725,990)	-	51,600,000	444,751,140	1,205,043,396
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง										
มูลค่าเงินลงทุน	-	-	-	-	-	725,990	-	-	-	725,990
รายการกำไรที่ยังไม่รู้ในงบกำไรขาดทุน	-	-	-	-	-	725,990	-	-	-	725,990
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	290,985,009	290,985,009
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	(204,783,544)	(204,783,544)
ออกหุ้นสามัญ	-	31,356,034	(31,356,034)	-	-	-	-	-	-	-
ออกหุ้นบุริมสิทธิ	50,000,000	-	-	412,500,000	-	-	-	-	-	462,500,000
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	-	-	4,861,800	(4,861,800)	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	2,270,194	-	-	-	-	-	-	2,270,194
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547	50,000,000	463,135,409	50,660	412,500,000	248,502,371	-	-	56,461,800	526,090,805	1,756,741,045
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินต่างประเทศ	-	-	-	-	-	-	(6,078)	-	-	(6,078)
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	680,295,551	680,295,551
เงินปันผลจ่าย	24	-	-	-	-	-	-	-	(476,278,659)	(476,278,659)
ออกหุ้นสามัญ	15	-	24,133,988	(24,133,988)	-	-	-	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	24,102,762	-	-	-	-	-	-	24,102,762
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548	50,000,000	487,269,397	19,434	412,500,000	248,502,371	-	(6,078)	56,461,800	730,107,697	1,984,854,621
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้										

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2548	2547	2548	2547
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสุทธิสำหรับปี	680,295,551	290,985,009	680,295,551	290,985,009
ปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	121,614,693	96,132,812	114,690,859	89,361,570
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	(25,601,869)	-	(45,130,068)	(23,640,337)
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	221,810	50,000	221,810	50,000
ขาดทุนจากการขาย/ตัดจำหน่ายอุปกรณ์	37,622	49,820	37,622	49,820
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์				
ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	273,650,880	-	273,650,880	-
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	(63,286,942)	(1,472,476)	(63,286,942)	(1,472,476)
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	64	47	-	-
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการ				
เปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	986,931,809	385,745,212	960,479,712	355,333,586
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้า	(2,957,668)	17,141,108	(2,875,529)	17,146,698
ลูกหนี้อื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	(2,807,590)	-	(3,096,336)	(1,490,983)
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	-	-	(8,631,713)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7,611,954	(8,589,641)	13,986,341	(8,616,014)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(3,239,291)	(5,596,664)	(3,130,309)	(5,578,042)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้า	279,894,716	24,174,122	136,568,313	27,875,003
เจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	(86,883,431)	133,349,200	(86,883,431)	133,349,200
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย	-	-	2,132,099	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	(8,663,572)	1,477,531	(8,659,298)	1,473,257
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,414,839	11,902,305	1,058,994	11,963,948
เงินมัดจำจากลูกค้า	3,327,036	63,546,662	3,327,036	57,936,663
รวมเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,174,628,802	623,149,835	1,004,275,879	592,375,282

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2548	2547	2548	2547
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง	-	55,607,761	-	55,607,761
เงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกันลดลง	300,000	200,000	-	200,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(252,055,926)	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(622,817,622)	-	(622,817,622)	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(202,767,106)	-
สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้				
เช่า/ขายและสินทรัพย์ให้เช่าเพิ่มขึ้น	(1,616,997,691)	(1,386,592,181)	(613,460,126)	(1,382,234,206)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	(8,242,149)	(7,019,345)	(7,968,475)	(7,019,345)
รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม	20,816,655	-	20,816,655	-
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	21,162	93,802	9,162	93,802
รวมเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(2,226,919,645)	(1,337,709,963)	(1,678,243,438)	(1,333,351,988)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	889,971,151	(38,660,247)	889,971,151	(38,660,247)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	31,500,150	(24,000,000)
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	67,040,000	-	67,040,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น	1,639,156,220	821,573,780	1,065,156,220	773,209,780
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(167,835,750)	(91,297,600)	(167,835,750)	(91,297,600)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(747,359,741)	(191,696,555)	(681,719,741)	(159,371,555)
เงินสดรับจากการออกหุ้นบริมสิทธิ	-	462,500,000	-	462,500,000
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	24,102,762	2,270,194	24,102,762	2,270,194
เงินปันผลจ่าย	(476,278,659)	(204,783,544)	(476,278,659)	(204,783,544)
รวมเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,228,795,983	759,906,028	751,936,133	719,867,028
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศลดลง	(6,078)	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	176,499,062	45,345,900	77,968,574	(21,109,678)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	80,879,574	35,533,674	13,037,254	34,146,932
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี (หมายเหตุ 22)	257,378,636	80,879,574	91,005,828	13,037,254
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม:				
เงินสดจ่ายระหว่างปี:				
ดอกเบี้ยจ่าย (ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับการดำเนินงาน				
และดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์)				
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	98,731,382	53,568,355	93,391,303	51,344,982
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	285,793,625	89,392,356	285,787,505	89,392,255
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) จัดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายไทยและประกอบกิจการในประเทศไทย โดยมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงานเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสมและธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

บริษัทมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ ณ อาคารสารคดีตึกหาวเวอร์ เลขที่ 175 ชั้น 13 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

2.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) และบริษัทย่อยดังต่อไปนี้: -

ชื่อบริษัท	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	ลักษณะธุรกิจ	อัตราร้อยละ		ร้อยละของสินทรัพย์		ร้อยละของรายได้	
			ของการถือหุ้น		ที่รวมอยู่ใน		ที่รวมอยู่ในรายได้รวม	
			2548	2547	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2548	2547	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด	ไทย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างโรงงานเพื่อให้เช่า	99.99	99.99	2	5	2	4
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	ไทย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างโรงงานเพื่อให้เช่า	99.99	-	18	-	-	-
บริษัท ไทคอน เจเนอรัล โฮลดิ้ง จำกัด	อังกฤษ	เพื่อลงทุนในบริษัทอื่น	100.00	-	-	-	-	-

2.2 การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันมีดังนี้: -

ในเดือนสิงหาคม 2548 บริษัทฯได้ชำระเงินค่าหุ้นสำหรับเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งบริษัทดังกล่าวได้เรียกชำระค่าหุ้นร้อยละ 25 ของมูลค่าที่ตราไว้

ในเดือนธันวาคม 2548 บริษัทฯได้ชำระเงินค่าหุ้นสำหรับเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ไทคอน เจเนอรัล โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งบริษัทดังกล่าวได้เรียกชำระค่าหุ้นร้อยละ 100 ของมูลค่าที่ตราไว้

ดังนั้น บริษัทฯจึงต้องรับรู้เงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้งสองแห่งดังกล่าวตามวิธีส่วนได้เสียและนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548

2.3 งบการเงินของบริษัทย่อยในต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ย ณ วันที่ในงบดุลสำหรับสินทรัพย์และหนี้สิน หรืออัตราถัวเฉลี่ยในระหว่างปีสำหรับรายได้และค่าใช้จ่าย ผลต่างจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ” ในส่วนของผู้ถือหุ้น

2.4 ยอดคงค้างและรายการระหว่างกันที่มีสาระสำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยและเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินของ บริษัทฯกับส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยได้ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ยกเว้นการบัญชีภาษีเงินได้รัอดตัดบัญชี (ข้อ 3.11)

นโยบายการบัญชีที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยโดยสรุปมีดังต่อไปนี้ -

3.1 การรับรู้รายได้

ก) รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อบริษัทฯได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในสินทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

ข) รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาของการเช่า

ค) รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่สำเร็จ (percentage-of-completion method) อัตราส่วนของงานที่สำเร็จคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนงานที่เกิดขึ้นจริงจนถึงวันสิ้นสุดงวดกับต้นทุนงานพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญา

3.2 ลูกหนี้การค้าและค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ

ลูกหนี้การค้าแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯและบริษัทย่อยตั้งสำรองเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้จำนวนสำรองนี้ประมาณขึ้นจากประสบการณ์ในการเก็บเงินในอดีต และตามสถานะปัจจุบันของลูกหนี้คงค้าง ณ วันที่ในงบดุล

3.3 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้ -

อาคาร	20 ปี
สินทรัพย์ถาวรอื่น	5 ปี

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

3.4 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าตัดจำหน่ายสะสม บริษัทฯตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า ตามวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

3.5 การด้อยค่าของสินทรัพย์

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้สอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ที่เป็นข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อาจจะไม่ได้รับคืน โดยที่การสอบทานจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการหรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

3.6 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ในงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ) และบริษัทร่วมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย ซึ่งการบันทึกตามวิธีส่วนได้เสียนี้เงินลงทุนจะบันทึกครั้งแรกในราคาทุนที่ซื้อ และในแต่ละปีภายหลังจากวันที่ซื้อเงินลงทุนนี้จะถูกปรับด้วยส่วนได้เสียที่เกิดจากผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามอัตราส่วนการลงทุนของบริษัทฯ

เงินลงทุนระยะยาวในตราสารทุนในความต้องการของตลาด ซึ่งบริษัทฯ ถือเป็นหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทฯ รับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นในงบดุลจนกระทั่งจำหน่ายหลักทรัพย์ จึงบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่านั้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในบริษัทอื่นซึ่งถือเป็นเงินลงทุนทั่วไปแสดงมูลค่าตามราคาทุน บริษัทฯ จะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนทั่วไปในงบกำไรขาดทุนเมื่อราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

3.7 ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารโรงงานถือเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของอาคารและจะหยุดบันทึกเมื่ออาคารเสร็จสมบูรณ์หรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป

3.8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยเงินสดและเงินฝากธนาคารทุกประเภทซึ่งไม่รวมเงินฝากประเภทที่ต้องจ่ายคืนเมื่อสิ้นระยะเวลาที่กำหนดเกินกว่า 3 เดือน และเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

3.9 สัญญาเช่าการเงิน

บริษัทฯ บันทึกสัญญาเช่าการเงินเป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบดุลด้วยจำนวนเท่ากับราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่เช่า ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า หรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้คำนวณมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าใช้อัตราดอกเบี้ยที่ระบุในสัญญาเช่า ต้นทุนแรกเริ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงได้รวมอยู่ในราคาทุนของสินทรัพย์ ค่าเช่าที่จ่ายชำระจะบันทึกเป็นส่วนเป็นส่วนของการใช้จ่ายทางการเงินและส่วนที่ปลอดเงินต้น ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกไปสู่วัดต่าง ๆ ตลอดอายุสัญญาเช่า เพื่อให้ดอกเบี้ยเมื่อเทียบกับยอดหนี้ที่คงเหลืออยู่ในแต่ละงวดมีอัตราคงที่ นโยบายการตัดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่เช่าสอดคล้องกับนโยบายที่ใช้กับสินทรัพย์ที่เสื่อมค่าได้ที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

3.10 สัญญาเช่าดำเนินงาน

การเช่าสินทรัพย์ซึ่งความเสี่ยงและกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่เช่าเป็นของผู้ให้เช่าได้จัดประเภทเป็นการเช่าดำเนินงาน ค่าเช่าที่จ่ายภายใต้การเช่าดำเนินงานได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาเช่า

3.11 ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอตัดบัญชีโดยใช้วิธีหนี้สินสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างฐานภาษีและราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบันในการคำนวณภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

นโยบายการบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศซึ่งยังไม่มีมาตรฐานการบัญชีของไทยครอบคลุมถึง

3.12 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งเกิดขึ้นระหว่างปีได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลืออยู่ ณ วันที่ในงบดุลได้แปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ในงบดุล

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

3.13 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบดุลที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

เครื่องมือทางการเงินที่แสดงในงบดุลประกอบด้วยเงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุน ลูกหนี้การค้า เจ้าหนี้การค้า และเงินกู้ยืม ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

3.14 สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า

บริษัทได้เข้าทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าในการบริหารความเสี่ยงของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากความเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ส่วนต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากสัญญาซื้อขายเงินตราล่วงหน้าที่ยังไม่ครบกำหนดเป็นผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทันทีในสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้ากับอัตราแลกเปลี่ยนอ้างอิง ณ วันสิ้นปีของธนาคารแห่งประเทศไทย และบันทึกเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายสำหรับปี

ผลต่างระหว่างอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ทำสัญญา และอัตราซื้อขายล่วงหน้าบันทึกเป็นรายการรอดัดบัญชีและตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายหรือรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า

3.15 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทและพนักงานของบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพภายใต้การอนุมัติจากกระทรวงการคลังตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ.2530 ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมเป็นรายเดือนและเงินที่บริษัทฯจ่ายสมทบให้อัตราร้อยละ 2 - 4 ของค่าจ้าง และจะจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่อยู่จากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

3.16 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญ ที่บริษัทฯอาจต้องออกเพื่อแปลงใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ

3.17 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางกรณี ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณการรายการบัญชีบางรายการซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงในภายหลังจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

4. การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้รอตัดบัญชีมาใช้ตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2548 ทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องปรับงบการเงินย้อนหลังโดยถือเสมือนว่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ถือปฏิบัติเกี่ยวกับภาษีเงินได้รอตัดบัญชีมาโดยตลอด ผลของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีนี้ทำให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2547 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 1.5 ล้านบาท ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงจากอดีตถึงต้นปี 2547 ได้แสดงไว้ในหัวข้อ“ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงทางการบัญชี”ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นแล้ว

5. ลูกหนี้การค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 มูลค่าของลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ดังนี้: -

ระยะเวลาค้างชำระ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2548	2547	2548	2547
ลูกหนี้การค้า				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	2,339,353	-	2,339,353
ไม่เกิน 3 เดือน	15,092,842	10,348,279	14,915,774	10,254,127
3 - 6 เดือน	1,818,235	1,286,400	1,818,235	1,286,400
มากกว่า 12 เดือน	71,400	50,777	71,400	50,000
รวม	16,982,477	14,024,809	16,805,409	13,929,880
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	16,932,477	13,974,809	16,755,409	13,879,880

ลูกหนี้การค้าแยกตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้:-

ประเภทลูกหนี้	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2548	2547	2548	2547
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	16,700,352	11,635,456	16,523,284	11,540,527
ลูกหนี้จากการรับเหมาก่อสร้าง - มูลค่างานที่เสร็จแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	232,125	2,339,353	232,125	2,339,353
	16,932,477	13,974,809	16,755,409	13,879,880

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (เกี่ยวข้องกันโดยการถือหุ้น การมีกรรมกรและ/หรือผู้ถือหุ้นและการบริหารร่วมกัน) รายการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและเกณฑ์ที่ได้รับอนุญาตหรือที่ตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทและบริษัทเหล่านั้น และเป็นไปตามปกติทางธุรกิจของบริษัทที่สามารถสรุปรายการที่สำคัญได้ดังนี้:-

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ		นโยบาย
	2548	2547	2548	2547	การกำหนดราคา
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อย					
(ได้ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริการ	-	-	938	804	ร้อยละ 2 จากรายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทย่อย
ดอกเบี้ยรับ	-	-	8,632	-	MLR ลบอัตราคงที่และ MLR
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	3,064	2,335	MLR ลบอัตราคงที่และ MLR
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทกับบริษัทร่วม					
ขายอาคารโรงงาน	1,730,000	-	1,730,000	-	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการ	21,288	-	21,288	-	ร้อยละ 5 จากรายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทร่วมและอัตราผันแปรระหว่าง 0-20% จากกำไรจากการดำเนินงาน
ค่านายหน้ารับ	1	-	1	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ		นโยบาย
	2548	2547	2548	2547	การกำหนดราคา
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
ซื้อที่ดิน	103,890	166,687	103,890	166,687	ราคาตามสัญญา
ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกัน	5,935	5,737	5,935	5,737	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	5,216	10,815	5,216	10,815	MLR บวก/ลบอัตราคงที่
ซื้อเงินลงทุน	39,517	-	39,517	-	ราคาตลาด

บริษัทฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 ดังนี้:-

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2548	2547	2548	2547
เงินฝากธนาคาร (แสดงภายใต้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	165,518	71,421	5,778	3,578
เงินฝากประจำ (แสดงภายใต้เงินลงทุนชั่วคราว -				
เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน)				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	309	-	-	-
ลูกหนี้อื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด	-	-	502	480
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	-	-	27	-
บริษัท ไทคอน เจเนอรัล โฮลดิ้ง จำกัด	-	-	239	-
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	2,808	-	2,808	-
	2,808	-	3,576	480
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี่ยค้างรับจากบริษัทย่อย				
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด				
เงินต้น	-	-	202,767	-
ดอกเบี่ยค้างรับ	-	-	8,632	-
	-	-	211,399	-
เงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกัน				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	1,422	1,722	1,422	1,422
เงินมัดจำ (แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)				
กองทุนรวมสารชิต์ทาวเวอร์	1,806	1,272	1,806	1,272

(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ
	2548	2547	2548 2547
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
บมจ. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	46,466	133,349	46,466 133,349
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย			
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด			
เงินต้น	-	-	31,500 -
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	2,132 -
	-	-	33,632 -
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)			
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	138	202	138 202
เจ้าหนี้จากการซื้อหลักทรัพย์ (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)			
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	1,149	-	1,149 -
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)			
เงินกู้ยืมระยะยาว	92,969	193,765	92,969 193,765
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(68,812)	(91,298)	(68,812) (91,298)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	24,157	102,467	24,157 102,467
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปีมีรายการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้: -			

(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		
	1 มกราคม 2548	เพิ่มขึ้น	ลดลง 31 ธันวาคม 2548
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)			
เงินกู้ยืมระยะยาว	193,765	67,040	(167,836) 92,969
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(91,298)	91,298	(68,812) (68,812)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	102,467	158,338	(236,648) 24,157

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ			
	1 มกราคม 2548	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2548
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย				
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด				
เงินต้น	-	900,118	(697,351)	202,767
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	8,632	-	8,632
	-	908,750	(697,351)	211,399
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย				
บริษัท อีโคโน อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด				
เงินต้น	-	93,700	(62,200)	31,500
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	2,132	-	2,132
	-	95,832	(62,200)	33,632
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด				
เงินต้น	-	50,200	(50,200)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	932	(932)	-
	-	51,132	(51,132)	-
รวม	-	146,964	(113,332)	33,632
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)				
เงินกู้ยืมระยะยาว	193,765	67,040	(167,836)	92,969
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(91,298)	91,298	(68,812)	(68,812)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	102,467	158,338	(236,648)	24,157

7. เงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทฯได้นำเงินฝากประจำจำนวน 1.4 ล้านบาท (2547: 1.7 ล้านบาท) ไปวางไว้กับธนาคารแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐวิสาหกิจแห่งหนึ่งและบริษัทเอกชนแห่งหนึ่ง

8. เงินลงทุนซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย

8.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย

(หน่วย: บาท)						
			งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ			
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548			
ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	เงินลงทุน	
					วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้ส่วนเสีย
บริษัท อีโคโนมิคส์เทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	การถือหุ้นและ	50,000,000	99.99	50,000,000	120,011,659
	โดยการสร้างโรงงานให้เช่า	มีกรรมกร่วมกัน				
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	การถือหุ้นและ	250,000,000	99.99	250,000,000	237,591,226
	โดยการสร้างคลังสินค้าให้เช่า	มีกรรมกร่วมกัน				
บริษัท ไทคอน เจเนอรัล โฮลดิ้ง จำกัด	เพื่อลงทุนในบริษัทอื่น	การถือหุ้นและ	2,050,500	100.00	2,055,926	1,822,464
		มีกรรมกร่วมกัน				
รวม					302,055,926	359,425,439
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ					-	(6,078)
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					302,055,926	359,419,271

(หน่วย: บาท)						
			งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ			
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547			
ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	เงินลงทุน	
					วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้ส่วนเสีย
บริษัท อีโคโนมิคส์เทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างโรงงานให้เช่า	การถือหุ้นและ มีกรรมกร่วมกัน	50,000,000	99.99	50,000,000	87,841,224

ในเดือนมิถุนายน 2547 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยชื่อ บริษัท ไทคอน เจเนอรัล โฮลดิ้ง จำกัด ขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในประเทศจีน โดยมีทุนจดทะเบียน 50,000 เหรียญสหรัฐหรืออเมริกา และมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ British Virgin Islands บริษัทฯ ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว ในระหว่างปี บริษัท ไทคอน เจเนอรัล โฮลดิ้ง จำกัด ได้เรียกชำระเงินค่าหุ้นเต็มมูลค่าที่ตราไว้หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 2.1 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วในเดือนธันวาคม 2548

เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2548 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ลงทุน ในบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งจะจัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจในการพัฒนาส่วนกลางการขนส่งและคลังสินค้า โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท บริษัทฯ ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว ในระหว่างปี บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นร้อยละ 25 ของมูลค่าที่ตราไว้ หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 250 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วในเดือนสิงหาคม 2548

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยต่างประเทศแห่งหนึ่งสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 23 ธันวาคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548 คำนวณจากงบการเงินซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยและ ยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีภายนอก อย่างไรก็ตาม มูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวมีจำนวนไม่เป็นสาระสำคัญต่อยอดคงเหลือของเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548

8.2 เงินลงทุนในบริษัทร่วมซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย

(หน่วย: บาท)

			งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ			
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548			
ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วน	เงินลงทุน	
				เงินลงทุน (ร้อยละ)	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้ส่วนเสีย
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	ลงทุนอสังหาริมทรัพย์	การถือหุ้น	1,750,000,000	35.60	622,817,622	627,602,837
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย						
อสังหาริมทรัพย์						(273,650,880)
เงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ						353,951,957

เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2548 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“กองทุนฯ”) จำนวนร้อยละ 33.33 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนฯ บริษัทฯ ได้ลงทุนในกองทุนฯ จำนวน 58,333,300 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 583.3 ล้านบาท ในวันที่ 7 เมษายน 2548

กองทุนฯ ได้จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2548 โดยมีมูลค่าหน่วยลงทุนทั้งหมด 1,750 ล้านบาท และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนฯ

ในระหว่างปี บริษัทฯ ได้ซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนฯ เพิ่มอีกจำนวน 3,966,400 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 39.7 ล้านบาท ผลของรายการซื้อหน่วยลงทุนนี้ ทำให้สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบริษัทฯ ในกองทุนฯ เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 33.33 เป็นร้อยละ 35.60 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหน่วยลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 58,333,300 หน่วย ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสียรวม 588.7 ล้านบาท ไว้กับธนาคารเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

ต่อมาในวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549 กองทุนฯ ได้ประกาศจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548 ในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.195 บาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจะจ่ายในวันที่ 13 มีนาคม 2549 ซึ่งบริษัทฯ จะได้รับเงินปันผลเป็นเงิน 12.1 ล้านบาท

9. เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: บาท)

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ			
			ทุนชำระแล้ว	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	เงินลงทุน	
					2548	2547
บริษัท บางกอกคลับ จำกัด	ขายอาหารและเครื่องดื่ม	การถือหุ้น	450,000,000	0.11	1,000,000	1,000,000
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน					(557,193)	(557,193)
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ					<u>442,807</u>	<u>442,807</u>

10. สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย - สุทธิ

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม						
	สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนา			สินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขาย			
	งานระหว่าง			อาคาร			
	ที่ดิน	ก่อสร้าง	รวม	ที่ดิน	โรงงาน	รวม	ยอดรวม
ราคาทุน							
31 ธันวาคม 2547	927,187,105	405,140,906	1,332,328,011	148,701,263	278,946,995	427,648,258	1,759,976,269
ซื้อเพิ่ม	1,510,208,889	946,772,225	2,456,981,114	-	22,873,704	22,873,704	2,479,854,818
จำหน่าย	(16,680,746)	-	(16,680,746)	(16,432,185)	(31,335,573)	(47,767,758)	(64,448,504)
โอนเข้า/โอนออก	(625,789,567)	(997,286,006)	(1,623,075,573)	286,868,912	430,552,241	717,421,153	(905,654,420)
31 ธันวาคม 2548	<u>1,794,925,681</u>	<u>354,627,125</u>	<u>2,149,552,806</u>	<u>419,137,990</u>	<u>701,037,367</u>	<u>1,120,175,357</u>	<u>3,269,728,163</u>
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
31 ธันวาคม 2547	-	-	-	-	18,192,880	18,192,880	18,192,880
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	23,220,372	23,220,372	23,220,372
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	417,128	417,128	417,128
31 ธันวาคม 2548	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41,830,380</u>	<u>41,830,380</u>	<u>41,830,380</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
31 ธันวาคม 2547	<u>927,187,105</u>	<u>405,140,906</u>	<u>1,332,328,011</u>	<u>148,701,263</u>	<u>260,754,115</u>	<u>409,455,378</u>	<u>1,741,783,389</u>
31 ธันวาคม 2548	<u>1,794,925,681</u>	<u>354,627,125</u>	<u>2,149,552,806</u>	<u>419,137,990</u>	<u>659,206,987</u>	<u>1,078,344,977</u>	<u>3,227,897,783</u>
ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี							
2547							<u>11,843,644</u>
2548							<u>23,220,372</u>

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ

	สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนา			สินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขาย			
	งานระหว่าง			อาคาร			
	ที่ดิน	ก่อสร้าง	รวม	ที่ดิน	โรงงาน	รวม	ยอดรวม
ราคาทุน							
31 ธันวาคม 2547	927,187,105	405,140,906	1,332,328,011	148,701,263	278,946,995	427,648,258	1,759,976,269
ซื้อเพิ่ม	511,073,656	942,459,554	1,453,533,210	-	22,873,704	22,873,704	1,476,406,914
จำหน่าย	(16,680,746)	-	(16,680,746)	(16,432,185)	(31,335,573)	(47,767,758)	(64,448,504)
โอนเข้า/โอนออก	(625,789,567)	(997,286,006)	(1,623,075,573)	286,868,912	430,552,241	717,421,153	(905,654,420)
31 ธันวาคม 2548	795,790,448	350,314,454	1,146,104,902	419,137,990	701,037,367	1,120,175,357	2,266,280,259
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
31 ธันวาคม 2547	-	-	-	-	18,192,880	18,192,880	18,192,880
ค่าเสื่อมราคา	-	-	-	-	23,220,372	23,220,372	23,220,372
สำหรับปี							
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	417,128	417,128	417,128
31 ธันวาคม 2548	-	-	-	-	41,830,380	41,830,380	41,830,380
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
31 ธันวาคม 2547	927,187,105	405,140,906	1,332,328,011	148,701,263	260,754,115	409,455,378	1,741,783,389
31 ธันวาคม 2548	795,790,448	350,314,454	1,146,104,902	419,137,990	659,206,987	1,078,344,977	2,224,449,879
ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี							
2547							11,085,016
2548							23,220,372

ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายทั้งจำนวนได้แสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 10.2 ล้านบาท (2547: 10.3 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายของบริษัทฯ ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 906.6 ล้านบาท (2547: 670.5 ล้านบาท) และของบริษัทย่อยจำนวน 1,007.8 ล้านบาท ได้ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาว

11. สินทรัพย์ให้เช่า - สุทธิ

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดิน	อาคารโรงงาน	รวม
ราคาทุน			
31 ธันวาคม 2547	876,185,574	1,875,957,450	2,752,143,024
จำหน่าย	(357,917,208)	(568,791,622)	(926,708,830)
โอนเข้า/โอนออก	339,065,548	616,888,350	955,953,898
31 ธันวาคม 2548	857,333,914	1,924,054,178	2,781,388,092
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
31 ธันวาคม 2547	-	329,669,954	329,669,954
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	92,600,964	92,600,964
จำหน่าย	-	(75,409,268)	(75,409,268)
โอนเข้า/โอนออก	-	(3,008,589)	(3,008,589)
31 ธันวาคม 2548	-	343,853,061	343,853,061
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
31 ธันวาคม 2547	876,185,574	1,546,287,497	2,422,473,070
31 ธันวาคม 2548	857,333,914	1,580,201,117	2,437,535,031
ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี			
2547			78,913,347
2548			92,600,964

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ		
	ที่ดิน	อาคารโรงงาน	รวม
ราคาทุน			
31 ธันวาคม 2547	876,185,574	1,740,650,520	2,616,836,094
จำหน่าย	(357,917,208)	(568,791,622)	(926,708,830)
โอนเข้า/โอนออก	339,065,548	613,899,065	952,964,613
31 ธันวาคม 2548	857,333,914	1,785,757,963	2,643,091,877

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ		
	ที่ดิน	อาคารโรงงาน	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
31 ธันวาคม 2547	-	316,388,742	316,388,742
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	85,686,153	85,686,153
จำหน่าย	-	(75,409,268)	(75,409,268)
โอนเข้า/โอนออก	-	(5,908,213)	(5,908,213)
31 ธันวาคม 2548	-	320,757,414	320,757,414
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
31 ธันวาคม 2547	876,185,574	1,424,261,778	2,300,447,352
31 ธันวาคม 2548	857,333,914	1,465,000,549	2,322,334,463
ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี			
2547			73,000,618
2548			85,686,153

ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ให้เข้าทั้งจำนวนได้แสดงรวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 สินทรัพย์ให้เช่าของบริษัทฯซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 2,409.7 ล้านบาท (2547: 2,233.7 ล้านบาท) และของบริษัทย่อยจำนวน 117.9 ล้านบาท (2547: 124.8 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ให้เช่าของบริษัทฯที่ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อดังนี้: -

สิทธิหมดอายุในปี	(หน่วย: บาท)
2549	128,678,408
2550	325,524,446
2551	282,279,937
รวม	736,482,791

เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2548 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯได้มีมติให้บริษัทฯจำหน่ายอาคารโรงงานที่มีผู้เช่าแล้วจำนวน 39 โรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน โดยอาคารโรงงานดังกล่าวมีมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินราคาตามวิธีรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวนเงิน 1,881.2 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2548 บริษัทฯได้โอนขายอาคารโรงงานดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวนเงินรวม 909 ล้านบาท ในราคาขายรวม 1,730 ล้านบาท โดยบริษัทฯรับรู้กำไรจากการขายอาคารโรงงานในงบกำไรขาดทุน

บริษัทฯ ถือว่ากำไรจากการขายอาคารโรงงานเฉพาะส่วนที่บริษัทฯ ได้ถือหุ้นในกองทุนฯ เป็นกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง โดยแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนภายใต้หัวข้อ "กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์" และภาษีเงินได้นิติบุคคลที่จ่ายจากกำไรจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวเฉพาะส่วนที่บริษัทฯ ได้ถือหุ้นในกองทุนฯ บริษัทฯ ได้บันทึกไว้ในบัญชี "สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี" ในงบดุล

12. อุปกรณ์ - สุทธิ

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			
	เครื่องมือ และเครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
31 ธันวาคม 2547	11,344,667	16,760,461	3,813,983	31,919,111
ซื้อเพิ่ม	5,485,198	2,869,251	2,352,870	10,707,319
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(135,796)	(2,826,097)	-	(2,961,893)
31 ธันวาคม 2548	16,694,069	16,803,615	6,166,853	39,664,537
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
31 ธันวาคม 2547	4,907,173	9,238,568	2,927,430	17,073,171
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,949,540	2,042,311	1,236,963	5,228,814
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	503,326	(515,144)	-	(11,818)
31 ธันวาคม 2548	7,360,039	10,765,735	4,164,393	22,290,167
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
31 ธันวาคม 2547	6,437,494	7,521,893	886,553	14,845,940
31 ธันวาคม 2548	9,334,030	6,037,880	2,002,460	17,374,370
ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี				
2547				4,439,521
2548				5,228,814

ค่าเสื่อมราคาส่วนหนึ่งจำนวน 1.6 ล้านบาท (2547: 1.3 ล้านบาท) แสดงรวมในต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ส่วนที่เหลือจำนวน 3.6 ล้านบาท (2547: 3.1 ล้านบาท) ได้แสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ			
	เครื่องมือ และเครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
31 ธันวาคม 2547	11,292,664	16,760,460	3,813,983	31,867,107
ซื้อเพิ่ม	5,104,848	2,863,626	2,352,870	10,321,344
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(83,793)	(2,826,097)	-	(2,909,890)
31 ธันวาคม 2548	16,313,719	16,797,989	6,166,853	39,278,561
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
31 ธันวาคม 2547	4,881,881	9,238,568	2,927,430	17,047,879
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,940,554	2,042,273	1,236,963	5,219,790
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	532,084	(515,144)	-	16,940
31 ธันวาคม 2548	7,354,519	10,765,697	4,164,393	22,284,609
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
31 ธันวาคม 2547	6,410,783	7,521,892	886,553	14,819,228
31 ธันวาคม 2548	8,959,200	6,032,292	2,002,460	16,993,952
ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี				
2547				4,429,120
2548				5,219,790

ค่าเสื่อมราคาส่วนหนึ่งจำนวน 1.6 ล้านบาท (2547: 1.3 ล้านบาท) แสดงรวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ส่วนที่เหลือจำนวน 3.6 ล้านบาท (2547: 3.1 ล้านบาท) ได้แสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทฯมีอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ ราคาทุนก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของทรัพย์สินดังกล่าวมีจำนวนเงิน 7.2 ล้านบาท (2547: 5.3 ล้านบาท)

13. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2548	2547
เงินเบิกเกินบัญชี	10,049,888	21,057,338
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,260,500,000	350,000,000
หนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์ซิทส์	36,425,692	45,947,091
รวม	1,306,975,580	417,004,429

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำสินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย สินทรัพย์ให้เช่า สิทธิการเช่าที่ดินและหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนโปจดจำนองเป็นประกันการกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินข้างต้น

14. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2548	2547	2548	2547
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,266,001,063	1,374,204,584	1,659,226,063	1,275,789,584
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(250,129,200)	(215,329,584)	(221,689,200)	(186,889,584)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	2,015,871,863	1,158,875,000	1,437,536,863	1,088,900,000

ในเดือนพฤศจิกายน 2548 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง วงเงินจำนวน 2,655 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างอาคารโกดังเก็บสินค้าให้เช่าและ/หรือขาย โดยมีอัตราดอกเบี้ยในอัตราต่ำกว่า MLR และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทุกเดือน โดยเริ่มจ่ายเงินต้นครั้งแรกในเดือนพฤศจิกายน 2551

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยบริษัทฯ และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยดังกล่าว และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ รวมถึงการรักษาอัตราส่วนทางการเงินนั้น

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตราดอกเบี้ยในอัตราตลาดและถึงกำหนดชำระคืนเป็นงวด จนถึงปี 2558

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งคงเหลือจำนวนเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ของวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนรวมประมาณ 2,487.5 ล้านบาท (2547: 394.2 ล้านบาท)

สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผลและการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ เป็นต้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำสินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย สินทรัพย์ให้เช่าและสิทธิการเช่าที่ดินไปจดจำนองเป็นประกันการกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้น

15. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2547 บริษัทฯได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (TICON-W1) จำนวน 10,000 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,660 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงิน 50,660 บาท บริษัทฯได้บันทึกการรับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวนดังกล่าวไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น” โดยแสดงไว้ภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2548

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2548 บริษัทฯได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (TICON-W1) จำนวน 15,350 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 77,761 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงิน 77,761 บาท บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2548

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2548 บริษัทฯได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (TICON-W1) จำนวน 4,684,850 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 23,959,539 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงิน 23,959,539 บาท บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2548

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2548 บริษัทฯได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (TICON-W1) จำนวน 9,000 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 46,028 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงิน 46,028 บาท บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2548

เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทฯได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (TICON-W1) จำนวน 3,800 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 19,434 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงิน 19,434 บาท บริษัทฯได้บันทึกการรับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวนดังกล่าวไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น” โดยแสดงไว้ภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2549

16. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (TICON-W1)

ในเดือนมิถุนายน 2545 บริษัทฯได้จำหน่ายหุ้นสามัญจำนวน 15 ล้านหุ้นพร้อมใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวน 3.75 ล้านหน่วย และได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวน 15 ล้านหน่วยให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวน 3.75 ล้านหน่วยให้แก่กรรมการและพนักงานที่ได้รับคัดเลือก ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญทั้งสิ้นจำนวน 22.5 ล้านหน่วย (TICON-W1) ไม่มีราคาเสนอขาย

ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยมีสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 5 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุ 5 ปีนับแต่วันที่ออก โดยมีระยะเวลาการใช้สิทธิเริ่มตั้งแต่วันทำการสุดท้ายของบริษัทฯในแต่ละไตรมาสตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 5 ปี วันใช้สิทธิครั้งแรกและวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายตรงกับวันที่ 28 มิถุนายน 2545 และวันที่ 3 มิถุนายน 2550 ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2546 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญจากเดิมหุ้นละ 5 บาทเป็นหุ้นละ 1 บาท และเปลี่ยนแปลงอัตราและราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (TICON-W1) จากเดิมใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้นในราคาใช้สิทธิ 5 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ เป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญได้ 5 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 1 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 16 เมษายน 2547 บริษัทฯ ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราและราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (TICON-W1) จากเดิม ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญได้ 5 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 1 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ เป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญได้ 5.06603 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 0.987 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากราคาใช้สิทธิใหม่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญ บริษัทฯ จึงใช้ราคาตามมูลค่าที่ตราไว้ คือ 1 บาทเป็นราคาใช้สิทธิใหม่แทน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2547 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2548 บริษัทฯ ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (TICON-W1) จากเดิม ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญได้ 5.06603 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 1 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ เป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญได้ 5.11426 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 1 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2548 เป็นต้นไป

ในระหว่างปัจจุบัน มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (TICON-W1) ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญดังนี้: -

	จำนวน (หน่วย)
31 มีนาคม 2548	15,350
30 มิถุนายน 2548	4,684,850
30 กันยายน 2548	9,000
30 ธันวาคม 2548	3,800
รวม	4,713,000
ใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548	151,925

ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญที่ออกให้กรรมการและพนักงาน (ESOP)

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2547 บริษัทฯ ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 25,618,000 หน่วย ให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ โดยไม่มีราคาเสนอขาย ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุ 5 ปี โดยมีอัตราการใช้สิทธิคือใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 9.05 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ และมีระยะเวลาการใช้สิทธิทุก ๆ ไตรมาส วันใช้สิทธิครั้งแรกและวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายตรงกับวันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2 สิงหาคม 2552

เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2548 บริษัทฯ ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราและราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ออกให้กรรมการและพนักงาน (ESOP-W) จากเดิม ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 9.05 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ เป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญได้ 1.00952 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 8.965 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2548 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2548 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ออกให้กรรมการและพนักงาน (ESOP-W) และจะออกใบสำคัญแสดงสิทธิชุดใหม่ซึ่งมีลักษณะและเงื่อนไขเช่นเดียวกับใบสำคัญแสดงสิทธิชุดเดิมแทน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะเปลี่ยนแปลงอายุการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว จากเดิมมีอายุใช้สิทธิ 5 ปี เป็น 4 ปีนับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และสามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้

ต่อมาในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2549 บริษัทฯ ได้รับหนังสือแจ้งจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่า ได้อนุมัติให้แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นและหุ้นเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิต่อกรรมการหรือพนักงาน มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2549 แต่อย่างไรก็ตาม ใบสำคัญแสดงสิทธิ

(TICON-W2) ดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยคณะกรรมการหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

17. หุ้นบุริมสิทธิ

หุ้นบุริมสิทธิของบริษัทสามารถแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญได้ในอัตรา 1 หุ้นบุริมสิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิในการแปลงสภาพหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญได้ตลอดเวลา อย่างไรก็ตาม หากหุ้นสามัญของบริษัทมีราคาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกินกว่าราคาที่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิซื้อจากบริษัท (9.25 บาทต่อหุ้น) ในอัตราร้อยละ 40 เป็นเวลาติดต่อกัน 60 วัน บริษัทามิสิทธิบังคับให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิแปลงสภาพหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญของบริษัทได้

หุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวมีสิทธิเท่าเทียมกับหุ้นสามัญทุกประการ ยกเว้นในเรื่องการรับคืนทุนในกรณีที่บริษัทล้มละลายหรือเลิกบริษัท หรือมีการชำระบัญชีทรัพย์สินและ/หรือเงินจำนวนใด ๆ ที่คงเหลือหลังจากการชำระหนี้และภาระผูกพันอื่น ๆ ทั้งหมดของบริษัท โดยในการคืนเงินคืนแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ในเรื่องดังกล่าวจะต้องจัดสรรตามลำดับ ดังนี้: -

1) จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิได้รับเงินคืนต่อหุ้นในจำนวนที่เท่ากับราคาทั้งหมดที่ได้ชำระค่าหุ้นบุริมสิทธิให้แก่บริษัท (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้บวกส่วนเกินมูลค่าหุ้น) ก่อนจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ ในกรณีที่ทรัพย์สินและ/หรือเงินคงเหลือที่ทำการคืนไม่เพียงพอที่จะจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิได้ทั้งหมด ให้แบ่งทรัพย์สินและ/หรือเงินคงเหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิตามสัดส่วนของจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่

2) หลังจากแบ่งทรัพย์สินและ/หรือเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิตาม 1) แล้ว หากมีทรัพย์สินและ/หรือเงินเหลืออยู่ ให้แบ่งทรัพย์สินและ/หรือเงินเหลืออยู่นั้นให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ เพื่อเป็นการคืนเงินต่อหุ้นในจำนวนที่เท่ากับมูลค่าหุ้นที่ตราไว้บวกด้วยทรัพย์สินหรือเงินที่มีมูลค่าเท่ากับส่วนเกินมูลค่าหุ้นของหุ้นบุริมสิทธิต่อหุ้นตาม 1) ในกรณีที่ทรัพย์สินและ/หรือเงินคงเหลือที่ทำการคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญไม่เพียงพอที่จะจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญนี้ได้ทั้งหมด ให้แบ่งทรัพย์สินและ/หรือเงินคงเหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญตามสัดส่วนของจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่

3) ทรัพย์สินและ/หรือเงินส่วนที่เหลือหลังจากการคืนเงินใน 1) และ 2) แล้ว ให้แบ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกรายรวมถึงผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญตามสัดส่วนของจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถือครองอยู่

18. สำรองตามกฎหมาย

บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

19. ภาษีเงินได้นิติบุคคล / สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน สำหรับการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ สิทธิประโยชน์ดังกล่าวรวมถึงการได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลาแปดปีนับจากวันที่ 20 ธันวาคม 2544 และได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราครึ่งหนึ่งอีกเป็นเวลาห้าปีนับจากวันที่ 20 ธันวาคม 2552

ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวดคำนวณขึ้นในอัตราร้อยละ 25 สำหรับกำไรของบริษัทฯ และอัตราร้อยละ 30 สำหรับกำไรของบริษัทที่ย่อยจากกิจกรรมที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนหลังจากบวกกลับด้วยรายการสำรองและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษี

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2548	2547	2548	2547
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
ภาษีเงินได้ที่คำนวณจากกำไรสุทธิทางภาษี	277,130,054	90,869,886	277,128,207	90,865,512
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	(63,286,942)	(1,472,476)	(63,286,942)	(1,472,476)
ภาษีเงินได้ที่อยู่ในงบกำไรขาดทุน	213,843,112	89,397,410	213,841,265	89,393,036

สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ณ วันที่ในงบดุลประกอบด้วย

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2548	2547	2548	2547
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม				
ตามวิธีส่วนได้เสีย	(1,196,304)	-	(1,196,304)	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(1,196,304)	-	(1,196,304)	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย				
อสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวม				
อสังหาริมทรัพย์เอกชน	68,412,720	-	68,412,720	-
รายได้ที่ยังไม่รู้จากการรับเหมาก่อสร้าง	873,541	4,858,468	873,541	4,858,468
อื่น ๆ	67,953	12,500	67,953	12,500
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	69,354,214	4,870,968	69,354,214	4,870,968
รวม	68,157,910	4,870,968	68,157,910	4,870,968

20. ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนกรรมการนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของบริษัทฯตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการบริหาร

21. จำนวนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2548	2547	2548	2547
จำนวนพนักงาน ณ วันสิ้นปี (คน)	207	176	207	176
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานสำหรับปี (พันบาท)	63,770	60,773	63,770	60,773

ในระหว่างปี 2548 บริษัทฯได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นจำนวนเงิน 1.3 ล้านบาท ซึ่งได้รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานข้างต้น

22. งบกระแสเงินสด

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายความว่าเงินสดรวมถึง เงินสด และเงินฝากกับสถาบันการเงินซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่นำฝากและปราศจากภาระผูกพัน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตามที่แสดงอยู่ในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้: -

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ	
	2548	2547	2548	2547
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	258,491,733	82,601,579	92,427,833	14,459,259
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน	308,908	-	-	-
หัก: เงินฝากประจำที่ถึงกำหนดจ่ายคืนเกินกว่า 3 เดือนและนำไปค้าประกัน	(1,422,005)	(1,722,005)	(1,422,005)	(1,422,005)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสด	257,378,636	80,879,574	91,005,828	13,037,254

23. การกระทบกำไรต่อหุ้นปรับลด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548

จำนวนหุ้น

	กำไรสุทธิ	ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	กำไรต่อหุ้น
	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไรสุทธิ	680,296	525,401	1.29
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด			
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (TICON-W1)			
151,925 หน่วย อัตราการใช้สิทธิ ใบสำคัญแสดงสิทธิ			
1 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญได้ 5.11426 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท	-	11,527	-
กำไรต่อหุ้นปรับลด	<u>680,296</u>	<u>536,928</u>	1.27

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547

	กำไรสุทธิ	จำนวนหุ้น	กำไรต่อหุ้น
	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(บาท)
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไรสุทธิ	290,985	505,331	0.58
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด			
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (TICON-W1)			
4,864,925 หน่วย อัตราการใช้สิทธิ ใบสำคัญแสดงสิทธิ			
1 หน่วย ซื้อหุ้นสามัญได้ 5.06603 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท	-	21,835	-
กำไรต่อหุ้นปรับลด	<u>290,985</u>	<u>527,166</u>	0.55

24. เงินปันผล

เงินปันผลสำหรับปี 2548 และ 2547 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้: -

	อนุมัติโดย	เงินปันผลรวม	เงินปันผลต่อหุ้น
เงินปันผลจากผลการดำเนินงาน	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		
รอบครึ่งปีหลังของปี 2546	เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2547	102,159,875	0.2
เงินปันผลจากผลการดำเนินงาน	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ		
รอบครึ่งปีแรกของปี 2547	เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2547	102,623,669	0.2
รวมเงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2547		<u>204,783,544</u>	<u>0.4</u>

	อนุมัติโดย	เงินปันผลรวม	เงินปันผลต่อหุ้น
เงินปันผลจากผลการดำเนินงาน	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		
รอบครึ่งปีหลังของปี 2547	เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2548	153,945,238	0.3

เงินปันผลจากผลการดำเนินงาน	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ		
ครึ่งปีแรกของปี 2548	เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2548	322,333,421	0.6
รวมเงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2548		476,278,659	0.9

25. สัญญาเช่าระยะยาว

25.1 บริษัทฯได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยรวม 3 ฉบับ เพื่อประกอบกิจการสร้างโรงงานมาตรฐานให้เช่า สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปีสิ้นสุดในปี 2572 โดยกำหนดให้บริษัทฯจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี คิดเป็นจำนวนเงินรวม 9.6 ล้านบาทต่อปี โดยค่าเช่านี้อาจถูกปรับเพิ่มได้ทุกๆ 10 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าเดิม

25.2 บริษัทฯได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยอีก 1 ฉบับ เพื่อประกอบกิจการสร้างโรงงานมาตรฐานให้เช่า สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 14 ปี นับตั้งแต่วันที่ 25 มกราคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กำหนดให้บริษัทฯจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี คิดเป็นเงิน 1.4 ล้านบาทต่อปี โดยค่าเช่านี้อาจถูกปรับเพิ่มได้ทุก 5 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าเดิม

25.3 บริษัทฯย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เพื่อประกอบกิจการสร้างโรงงานมาตรฐานให้เช่า สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลานับแต่เดือนพฤษภาคม 2544 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กำหนดให้บริษัทฯย่อยจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี คิดเป็นจำนวนเงิน 5.6 ล้านบาทต่อปี โดยค่าเช่านี้อาจถูกปรับเพิ่มได้ทุกๆ 5 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าเดิม

25.4 บริษัทฯได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและบริการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยมีค่าเช่าและค่าบริการคิดเป็นจำนวนเงินรวม 8.1 ล้านบาทต่อปี

26. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 บริษัทฯและบริษัทฯย่อยมีภาระผูกพันคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้ -

(หน่วย: ล้านบาท)

	2548	2547
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อสร้างโรงงานในอนาคต	219.3	115.9
สัญญาเช่ารถยนต์	3.1	3.8
สัญญาบริการรักษาความปลอดภัยในโรงงาน	1.5	1.9
สัญญาว่าจ้างที่ปรึกษาออกแบบระบบสารสนเทศ	1.5	-
สัญญาบริการอื่น	0.9	-
ส่วนของเงินลงทุนในบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด		
ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	750.0	-

27. หนี้สินค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 มีหนี้สินค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯและบริษัทฯย่อยคงเหลืออยู่เป็นจำนวนเงิน 33 ล้านบาท (2547: 34 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทฯย่อย

28. เครื่องมือทางการเงิน

28.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

บริษัทฯและบริษัทฯย่อยมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศใน

ตลาด และจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้ トラサロอนุพันธ์ทางการเงินซึ่งฝ่ายบริหารพิจารณาเห็นว่าเหมาะสมเพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าว

28.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านสินเชื่อการค้ำกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า/ขายโรงงานและการรับเหมาก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีลูกค้าเป็นจำนวนมากรายและหลากหลาย รวมทั้งนโยบายการทำธุรกิจของบริษัทฯในปัจจุบัน จึงทำให้บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้เหล่านั้น

28.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทฯและบริษัทย่อย บริษัทฯและบริษัทย่อย มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมจากธนาคารและสถาบันการเงิน บริษัทฯและบริษัทย่อยมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548				
มีอัตราดอกเบี้ยปรับ				
สินทรัพย์ทางการเงิน	ชั้นลงตามอัตราตลาด	มีอัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	256.9	-	0.2	257.1
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน	-	0.3	-	0.3
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	-	-	16.9	16.9
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2.8	2.8
เงินฝากประจำที่มีภาระค่าประกัน	-	1.4	-	1.4
เงินลงทุนซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย	-	-	354.0	354.0
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-	0.4	0.4
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	10.1	1,260.5	36.4	1,307.0
เจ้าหนี้การค้า	-	-	464.2	464.2
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	46.5	46.5
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	93.0	-	-	93.0
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,266.0	-	-	2,266.0

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548

	มีอัตราดอกเบี้ยปรับ			
	ขึ้นลงตามอัตราตลาด	มีอัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	90.8	-	0.2	91.0
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	-	-	16.8	16.8
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	3.5	3.5
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	202.8	-	-	202.8
เงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกัน	-	1.4	-	1.4
เงินลงทุนซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย	-	-	713.4	713.4
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-	0.4	0.4
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	10.1	1,260.5	36.4	1,307.0
เจ้าหนี้การค้า	-	-	320.5	320.5
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	46.5	46.5
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	93.0	-	-	93.0
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,659.2	-	-	1,659.2

อัตราดอกเบี้ยคงที่และวันที่ครบกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนับจากวันที่ในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 มีดังนี้: -

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548

	ภายใน		มากกว่า		อัตรา
	เมื่อทวงถาม	1 ปี	1-5 ปี	5 ปี	รวม ดอกเบี้ย
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำกับ					
สถาบันการเงิน	-	0.3	-	-	0.3 5% ต่อปี
เงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกัน	-	1.4	-	-	1.4 0.5 - 2.25% ต่อปี
หนี้สินทางการเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	-	1,260.5	-	-	1,260.5 3.35 - 4.4% ต่อปี

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548					
	ภายใน		มากกว่า			อัตรา
เมื่อทวงถาม	1 ปี	1-5 ปี	5 ปี	รวม		ดอกเบี้ย
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>						
เงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกัน	1.4	-	-	1.4		0.5 - 2.25% ต่อปี
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	-	1,260.5	-	-	1,260.5	3.35 - 4.4% ต่อปี

28.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเนื่องจากมีลูกหนี้และเจ้าหนี้เป็นสกุลเงินต่างประเทศ บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนดังกล่าว

สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าที่มีสาระสำคัญมียอดคงเหลืออยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 มีดังนี้: -

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ			
สกุลเงิน	จำนวนเงิน	อัตราแลกเปลี่ยนตามสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	วันที่ที่ครบกำหนด
			ตามสัญญาซื้อขาย
			เงินตราต่างประเทศ
			ล่วงหน้า (นับจากวันที่ในงบดุล)
ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา	1,089,980	40.9400 - 41.5000	1 - 6 เดือน

28.5 มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนเครื่องมือทางการเงินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน มูลค่ายุติธรรมได้มาจากราคาตลาดที่กำหนด กระแสเงินสดคิดลด หรือมูลค่าสินทรัพย์สุทธิแล้วแต่ความเหมาะสม

บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้วิธีการและสมมุติฐานดังต่อไปนี้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้ - มีราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินลงทุนในหุ้นทุน - มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่มีการซื้อขายในตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อล่าสุดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เงินลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งไม่มีราคาขายในตลาด มูลค่ายุติธรรมที่สามารถคำนวณได้อย่างมีเหตุผลคำนวณจากสินทรัพย์สุทธิของเงินลงทุนดังกล่าวซึ่งใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

เจ้าหนี้ - ราคาตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินนี้ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

เงินกู้ยืมระยะยาว - มูลค่าตราสารทางการเงินส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยในตลาดหรืออัตราดอกเบี้ยในตลาดบวกเพิ่มด้วยค่าความเสี่ยงของกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ราคาตามบัญชีของ เครื่องมือทางการเงินของบริษัทไม่แตกต่างไปจากราคายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

29. การเสนอข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจหลักประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสม ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและเพื่อลงทุนในบริษัทอื่น โดยบริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย/ให้เช่าและธุรกิจรับเหมาก่อสร้างในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 เป็นดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)											
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		อื่น ๆ		รวม		รายการตัดบัญชี		ยอดรวม	
	2548	2547	2548	2547	2548	2547	2548	2547	2548	2547	2548	2547
	(ปรับปรุงใหม่)											
รายได้	2,430	724	27	115	99	42	2,556	881	(32)	(27)	2,524	854
กำไรจากการดำเนินงาน	1,337	496	9	36	59	32	1,405	564	(32)	(27)	1,373	537
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง											(116)	(113)
กำไรก่อนกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น												
จากการขายอสังหาริมทรัพย์												
ดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้											1,257	424
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ												
ขายอสังหาริมทรัพย์											(274)	-
ดอกเบี้ยจ่าย											(89)	(43)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล											(214)	(90)
กำไรสุทธิสำหรับปี											680	291

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย/ให้เช่าและธุรกิจรับเหมาก่อสร้างในงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 เป็นดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)											
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		อื่น ๆ		รวม		รายการตัดบัญชี		ยอดรวม	
	2548	2547	2548	2547	2548	2547	2548	2547	2548	2547	2548	2547
	(ปรับปรุงใหม่)											
สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนา												
และพร้อมให้เช่า/ขาย - สุทธิ	3,236	1,742	-	-	-	-	3,236	1,742	(8)	-	3,228	1,742
สินทรัพย์ให้เช่า - สุทธิ	2,441	2,425	-	-	-	-	2,441	2,425	(3)	(3)	2,438	2,422
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์												
- สุทธิ	-	-	9	7	8	8	17	15	-	-	17	15
สินทรัพย์อื่น											763	168
สินทรัพย์รวม											6,446	4,347

30. การแสดงรายการในงบการเงิน

การแสดงรายการในงบการเงินนี้ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 14 กันยายน 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

31. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯแล้ว เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2549

แบบยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของคำตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้สอบบัญชี
รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548

คำตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

หน่วย : บาท

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี
1	บมจ. ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น	นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ	810,000
2	บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส	นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ	220,000
รวมคำตอบแทนจากการสอบบัญชี			1,030,000

ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

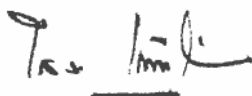
- ไม่มี -

ข้อมูลข้างต้น

☒ ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่มีข้อมูลการให้บริการอื่นที่บริษัท และบริษัทย่อยจ่ายให้ข้าพเจ้า สำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับข้าพเจ้าและสำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัด ที่ข้าพเจ้าทราบ และไม่มีการเปิดเผยไว้ข้างต้น

☐ ไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน กล่าวคือ.....

เมื่อปรับปรุงข้อมูลข้างต้น (ถ้ามี) แล้ว ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าข้อมูลทั้งหมดในแบบฟอร์มนี้แสดงคำตอบแทนสอบบัญชีและค่าบริการอื่นที่บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายให้ข้าพเจ้า สำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับข้าพเจ้า และสำนักงานสอบบัญชีดังกล่าว ที่ถูกต้องครบถ้วน



(นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ)

สังกัดบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด

ผู้สอบบัญชีของ บมจ. ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น