

**หนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิที่
จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 5 (TFD-W5)
บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)**

ส่วนที่ 1

**ข้อมูลการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ
ที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 5 (TFD-W5) ของ
บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)**

ส่วนที่ 1

ข้อมูลการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 5 (TFD-W5)

ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

1. ชื่อ และสถานที่ตั้งของบริษัทจดทะเบียน

บริษัท : บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ("บริษัท")

ที่ตั้ง : เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กทม.

2. วัน เดือน ปี และครั้งที่ของการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นที่มีมติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 5 (TFD-W5) ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ("ใบสำคัญแสดงสิทธิ" หรือ "ใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5")

การประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2560

เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2560

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2560

การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2560

เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5 ให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ในระหว่างวันที่ 24 พฤศจิกายน 2560 และวันที่ 27 - 30 พฤศจิกายน 2560 ต่อมาเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2560 ได้มีมติเลื่อนวันจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5 โดยได้มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหาร หรือประธานกรรมการบริหารของบริษัท เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดวันจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5 ใหม่

3. รายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2560 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2560 มีมติอนุมัติให้บริษัทจัดสรร และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 407,728,972 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในราคาเสนอขายที่ไม่ต่ำกว่าราคาหุ้นละ 2.00 บาท และจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5 จำนวนไม่เกิน 407,728,972 หน่วย ให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานกรรมการบริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจาก คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานกรรมการบริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการเป็นผู้พิจารณาจัดสรร และเสนอขายเป็นคราวเดียวหรือแบ่งเป็นบางส่วน เพื่อเสนอขายเป็นคราวๆ รวมถึงมีอำนาจในการดำเนินการใดๆ อันจำเป็น และเกี่ยวเนื่องกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมดังกล่าวได้ทุกประการ อาทิ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่ได้รับสิทธิการจัดสรรหุ้น (วันขึ้น XR) การกำหนดราคาเสนอขาย อัตราส่วนในการจัดสรร ระยะเวลาเสนอขาย การจองซื้อ และการชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน เป็นต้น รวมถึงการเปลี่ยนแปลงราคาเสนอขาย อัตราส่วนในการจัดสรร ระยะเวลาการเสนอขาย การจองซื้อ และรับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน การกำหนดเงื่อนไข และรายละเอียดต่างๆ ในการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ตามที่เห็นสมควร ตลอดจนการแก้ไขถ้อยคำ หรือข้อความในเอกสารรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น หนังสือบริคณห์สนธิ และ/หรือ คำขอต่างๆ และ/หรือ การดำเนินการใดๆ เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียนในการยื่นจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้วของบริษัทต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ได้เป็นคราวๆ ตามการชำระเงินของผู้จองซื้อหุ้นในแต่ละคราว รวมถึงการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการนำเสนอเอกสารหลักฐานต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2560 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรร และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 407,728,972 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราจัดสรร 4.68 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ในราคาเสนอขายที่ไม่ต่ำกว่าราคาหุ้นละ 2.00 บาท และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 407,728,972 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 5 ของบริษัท (TFD-W5) ที่ออก และจัดสรรให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อ และได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น (เว้นแต่จะมีการปรับสิทธิตามเงื่อนไขในการปรับสิทธิ) ในราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 3.50 บาทต่อหุ้น (เว้นแต่จะมีการปรับสิทธิตามเงื่อนไขในการปรับสิทธิ) ทั้งนี้ บริษัทกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ในวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 และกำหนดวันจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนระหว่างวันที่ 20 -

22 ธันวาคม 2560 และวันที่ 25 – 26 ธันวาคม 2560 (รวม 5 วันทำการ) โดยมีรายละเอียดการเสนอขายและจัดสรรดังต่อไปนี้

3.1 หุ้นสามัญที่ออกใหม่

| | |
|--|--|
| ประเภทของหุ้น | : หุ้นสามัญ |
| ทุนจดทะเบียนปัจจุบัน | : 3,324,207,633 บาทแบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,324,207,633 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้วปัจจุบัน | : 1,905,915,888 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,905,915,888 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท |
| ทุนชำระแล้วภายหลังการเพิ่มทุน (กรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมมีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนครบทั้งจำนวน) | : 2,313,644,860 บาทแบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,313,644,860 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท |
| จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรเพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น | : จำนวนไม่เกิน 407,728,972 หุ้น |
| ราคาเสนอขายต่อหุ้น | : ราคาหุ้นละ 2.00 บาท |
| อัตราส่วน และวิธีการจัดสรร | : เสนอขายให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วน 4.68 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ ควบคู่กับ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิฯ (4.68: 1 : 1) โดยผู้ถือหุ้นมีสิทธิที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในจำนวนที่เกินกว่าสิทธิของตนได้ และผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ ผู้ถือหุ้นที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น โดยจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเป็นรอบไปจนกระทั่งไม่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือที่จะจัดสรรได้อีกต่อไป (กรณีที่พิเศษของหุ้นให้ปิดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง) |

3.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ

| | |
|---|--|
| ประเภทของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ | : ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 5 ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ("ใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5" หรือ "ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ") ที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ |
| ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ | : ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 5 ของบริษัทชนิดระบุชื่อผู้ถือและสามารถเปลี่ยนมือได้ |
| จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่เสนอขาย | : จำนวนไม่เกิน 407,728,972 หน่วย |
| จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิฯ | : จำนวนไม่เกิน 407,728,972 หุ้น |
| ลักษณะการเสนอขาย | : เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ควบการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) โดยบริษัทจะเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมที่ใช้สิทธิจองซื้อ และได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในอัตรา 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ ต่อใบสำคัญแสดงสิทธิฯ 1 หน่วย ในกรณีที่ให้มีเศษให้ปัดทิ้งทั้งจำนวน และในกรณีที่ไม่มีใบสำคัญแสดงสิทธิฯ คงเหลือภายหลังการจัดสรร บริษัทจะดำเนินการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ในส่วนที่เหลือดังกล่าวต่อไป |
| ราคาเสนอขายต่อหน่วย | : ราคาหน่วยละ 0.00 บาท (ศูนย์บาท) (ไม่คิดมูลค่า) |
| วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ | : วันที่ 15 มกราคม 2561 |
| อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ | : ไม่เกิน 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกและเสนอขาย TFD-W5 ซึ่งตรงกับวันที่ 13 กรกฎาคม 2563 |
| อัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ | : ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (เว้นแต่จะมีการเปลี่ยนแปลงในภายหลังตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ) |
| ราคาการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ | : ราคาหน่วยละ 3.50 บาท (สามบาทห้าสิบบาท) (เว้นแต่จะมีการเปลี่ยนแปลงในภายหลังตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ) |
| วันกำหนดการใช้สิทธิ | : วันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม ของแต่ |

| | |
|---|--|
| <p>ระยะเวลาและความจำเป็นในการใช้สิทธิ</p> | <p>ละปี ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ สำหรับการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือวันครบกำหนดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ซึ่งหากวันกำหนดการใช้สิทธิตรงกับวันหยุดทำการของบริษัทให้เลื่อนเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนวันใช้สิทธิในแต่ละครั้ง</p> |
| <p>วันสิ้นสุดการใช้สิทธิ ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ</p> | <p>ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่ประสงค์จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจะต้องแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ในระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. ในทุกวันทำการของบริษัท ภายในระยะเวลา 5 วันทำการก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิในแต่ละครั้ง ยกเว้นระยะเวลาแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย ซึ่งผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิฯ สามารถแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิภายใน 15 วันก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย</p> |
| <p>ตลาดรองของหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เงื่อนไขการปรับสิทธิ</p> | <p>บริษัทจะนำใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์")</p> <p>บริษัทจะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</p> <p>บริษัทจะดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิ และอัตราการใช้สิทธิตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งต่อไปนี้ ซึ่งอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องออกหุ้นสามัญใหม่เพื่อรองรับการปรับสิทธิ ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ไม่ให้ด้อยไปกว่าเดิม</p> |
| <p>เงื่อนไขอื่น ๆ</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัท อันเป็นผลมาจากการรวมหุ้นหรือแบ่งแยกหุ้น 2. เมื่อบริษัทเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาเสนอขายที่ต่ำกว่าราคาตลาดที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ 3. เมื่อบริษัทเสนอขายหลักทรัพย์ออกใหม่ใดๆ ที่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหลักทรัพย์ในการใช้สิทธิแปลงสภาพ/ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ โดยกำหนดราคาเสนอขาย และ/หรือ ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพ/ใช้สิทธิซื้อหุ้นที่ต่ำกว่าราคาตลาดที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ 4. เมื่อบริษัทจ่ายปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้น 5. เมื่อบริษัทจ่ายเงินปันผลเป็นเงินเกินกว่าอัตราที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ 6. เมื่อมีกรณีอื่นใดในลักษณะเดียวกับที่กำหนดไว้ตามข้อ 1. - 5. ข้างต้น ที่ทำให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ได้รับผลประโยชน์ด้อยไปกว่าเดิม <p>ให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประสานกรรมการบริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประสานกรรมการบริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดและเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่นๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ราคา และอัตราการใช้สิทธิ การจัดสรร และวันออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิฯนี้ ตลอดจนมีอำนาจในการกำหนดเหตุแห่งการออกหุ้นสามัญใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงราคาการใช้สิทธิ และ/หรือ อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ รวมทั้งดำเนินการต่างๆ อันจำเป็น และสมควรอันเกี่ยวเนื่องกับการออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิฯ และการนำใบสำคัญแสดงสิทธิฯเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น</p> |

4. **วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ**
บริษัทกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ (Record Date) ในวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560
5. **กำหนดการจองซื้อ และรับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ**
 - 5.1. **ระยะเวลาการจองซื้อ และรับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ**
วันที่ 20 – 22 ธันวาคม 2560 และวันที่ 25 – 26 ธันวาคม 2560 (รวม 5 วันทำการ) ในระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. (พักเที่ยงเวลา 12.30 น. – 13.30 น.)
 - 5.2. **สถานที่รับจองซื้อ และรับชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ**

ผู้ถือหุ้นสามารถติดต่อจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯได้ ณ ที่ทำการของตัวแทนรับจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ("ตัวแทนการรับจองซื้อฯ") (โปรดดูแผนที่ตั้งของตัวแทนการรับจองซื้อฯในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8)

บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 63 อาคารแอมรินทร์ ทาวเวอร์ ชั้น 17
ถนนวิเทศ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
ติดต่อสอบถามได้ที่ คุณวิมลรัตน์ โทณอม : 02-836-0120
คุณวิไล สันโดด : 02-836-0122

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นในระบบไร้ใบหุ้น (Scripless) กรุณาติดต่อบริษัทหลักทรัพย์ที่ผู้ถือหุ้นมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ และมีหุ้นสามัญของบริษัทฝากไว้ เพื่อให้บริษัทหลักทรัพย์นั้นๆ ดำเนินการรวบรวมเอกสาร และยื่นเรื่องให้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นตัวแทนการรับจองซื้อของ บริษัทฯ ณ สถานที่รับจองซื้อตามที่แสดงข้างต้น

5.3. การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ

- กรณีจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ตามสิทธิ หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร
ผู้ถือหุ้นที่แจ้งความประสงค์จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ตามสิทธิหรือน้อยกว่าสิทธิ จะได้รับการจัดสรรทั้งจำนวน
- กรณีจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร
ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เกินกว่าสิทธิจะต้องแสดงความจำนงมาในคราวเดียวกันกับการจองซื้อตามสิทธิ และต้องชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่จองซื้อเกินสิทธิทั้งจำนวน ในกรณีที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและมิได้รับการจัดสรรตามนั้นบริษัทฯ จะคืนเงินส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรภายใน 10 วันทำการนับถัดจากวันสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาการจองซื้อโปรดดูรายละเอียดวิธีการคืนเงินจองข้อ 5.7
ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น และการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิดังกล่าวจะเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม โดยมีแนวทางการจัดสรรดังนี้
ก. ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เหลือมากกว่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่มีการจองซื้อเกินกว่าสิทธิบริษัทฯ จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (ซึ่งได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการจองซื้อ) ทั้งหมดทุกราย
ข. ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เหลือน้อยกว่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรให้แก่ ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (ซึ่งได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการจองซื้อ) ตามสัดส่วนการถือหุ้นสามัญเดิมของผู้ถือหุ้นแต่ละราย ซึ่งการจัดสรรหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ดังกล่าวให้ดำเนินการไปจนกระทั่งไม่มีหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เหลือจากการจัดสรร

ตัวอย่าง

หุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดจำนวน 2,000 หุ้น หักหุ้นสามัญเพิ่มทุนจัดสรรตามสิทธิตามที่ผู้ถือหุ้นแสดงความจำนงจองซื้อจำนวน 1,400 หุ้น คงเหลือหุ้นสามัญเพิ่มทุนจากการจองซื้อตามสิทธิจำนวน 600 หุ้น

| ผู้ถือหุ้น | สัดส่วนการถือหุ้น | หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ | หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จองซื้อ (หุ้น) | | หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับการจัดสรรเกินสิทธิ |
|--------------|-------------------|---|------------------------------------|-----------|--|
| | | | ตามสิทธิ | เกินสิทธิ | |
| ผู้ถือหุ้นก. | 20% | 400 | 400 | 300 | $20\% \times 600 = 120$ |
| ผู้ถือหุ้นข. | 35% | 700 | 100 | - | - |
| ผู้ถือหุ้นค. | 35% | 700 | 700 | 400 | $35\% \times 600 = 210$ |
| ผู้ถือหุ้นง. | 10% | 200 | 200 | 50 | $10\% \times 600 = 60^*$ |
| รวม | 100% | 2,000 | 1,400 | 750 | 390 |

จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ และจัดสรรเกินสิทธิรอบที่ 1

| ผู้ถือหุ้น | หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับจัดสรรเกินสิทธิ (หุ้น) | | รวมหุ้นที่ได้รับ การจัดสรร |
|--------------|--|----------------------|-------------------------------|
| | ตามสิทธิ | เกินสิทธิ (รอบที่ 1) | |
| ผู้ถือหุ้นก. | 400 | 120 | 520 |
| ผู้ถือหุ้นข. | 100 | - | 100 |
| ผู้ถือหุ้นค. | 700 | 210 | 910 |
| ผู้ถือหุ้นง. | 200 | 50* | 250 |
| รวม | 1,400 | 380 | 1,780 |

*ผู้จองซื้อจะได้รับการจัดสรรหุ้นไม่เกินจำนวนที่จองซื้อ

ในกรณีที่ยังมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนครบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ คงเหลือหลังจากการจัดสรรตามข้อ ข. อยู่อีก ให้ทำการจัดสรรให้แก่ ผู้ถือหุ้นที่จองเกินกว่าสิทธิแต่ละรายที่ยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามความจำเป็นในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิ ตามวิธีในข้อ ข.

ทั้งนี้ไม่ว่ากรณีใดจะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิรายใดถือหุ้นของบริษัทในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามผ่านจุดที่ต้องทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ และในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท ในกรณีที่ผู้มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสิทธิและเกินสิทธิ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลืออยู่ดังกล่าวแก่บุคคลในวงจำกัด ("การเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด") ตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศ ทจ.28/2551") ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดนี้จะไม่ต่ำกว่าราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของราคาหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันเสนอขาย และไม่ได้ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) นอกจากนี้ การเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด หมายถึงบุคคลเฉพาะเจาะจงตามการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่แก่บุคคลในวงจำกัดตามที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ.28/2551 และไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

5.4. การสละสิทธิจองซื้อ

ผู้ถือหุ้นที่มีได้ใช้สิทธิจองซื้อ หรือมิได้ใช้สิทธิภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือมิได้ชำระเงินภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ หรือบริษัทฯ ไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหุ้นได้ตามระยะเวลาที่กำหนด บริษัทฯ จะถือว่าท่านสละสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ในครั้งนี้

5.5. ขั้นตอน และวิธีการจองซื้อและรับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ

5.5.1. วิธีการจองซื้อ และการชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ

ผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนครบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ จะต้องกรอกรายละเอียดในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนครบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อ และต้องชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ครั้งเดียวเต็มตามจำนวน โดยผู้จองซื้อหรือผู้รับมอบอำนาจต้องยื่นเอกสารประกอบการจองซื้อและหลักฐานการชำระเงินค่าหุ้นเดิมตามจำนวนที่จองซื้อ ณ ที่ทำการของตัวแทนการรับจองซื้อฯ ภายในวันและเวลาที่รับจอง

กรณีชำระด้วยเงินสดผ่าน Bill Payment

- (1) ผ่าก/โอนเงินเข้าบัญชีผ่านระบบ Bill Payment
ชื่อบัญชี "บมจ.หลักทรัพย์เออีซี เพื่อจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน"
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขานนทบุรี
- (2) โดยให้ผู้จองซื้อนำเอกสารหลักฐานการผ่าก/โอนเงินเข้าบัญชีแนบกับแบบฟอร์ม Bill Payment (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) โดยกรอกข้อมูลให้ครบถ้วนพร้อมระบุ Ref.1 เป็นเลขบัตรประจำตัวประชาชน/เลขทะเบียนนิติบุคคล 13 หลัก และระบุ Ref.2 เป็นเลขทะเบียนผู้ถือหุ้น 10 หลัก (ตามที่ปรากฏในใบรับรองการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนครบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ - สิ่งที่จะส่งมาด้วย 3) (กรณีระบุชื่อ-นามสกุล หมายเลขโทรศัพท์ ที่สามารถติดต่อได้ใน Bill Payment)

- (3) นำส่งเอกสารประกอบการจองซื้อ และหลักฐานการชำระเงิน ณ ที่ทำการของตัวแทนการรับจองซื้อฯ ระหว่างวันที่ 20 – 22 ธันวาคม 2560 และวันที่ 25 – 26 ธันวาคม 2560 เวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. (พักเที่ยงเวลา 12.30 น. – 13.30 น.)

กรณีชำระด้วยเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์

- (1) เช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ดังกล่าวต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกัน ภายในวันทำการถัดไป โดยขีดคร่อมเพื่อเข้าบัญชีโดยเฉพาะ (AC Payee Only) ส่งจ่าย ชื่อบัญชี "บมจ.หลักทรัพย์เออีซี" เพื่อจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่สามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีใน กรุงเทพฯ ได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น โดยวันที่ในเช็คต้องระบุไว้ไม่เกินวันที่ 22 ธันวาคม 2560
- (2) เช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ดังกล่าว **ต้องนำฝากภายในเวลา 12.00 น. ของวันที่ 22 ธันวาคม 2560** หากเกินระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ผู้จองซื้อจะต้องชำระด้วยเงินสดผ่าน **Bill Payment** เท่านั้นทั้งนี้ตัวแทนการรับจองไม่มีหน้าที่นำฝากเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ดังกล่าวทุกกรณี
- (3) โดยให้ผู้จองซื้อนำเอกสารหลักฐานการฝากส่งจ่ายเช็คบุคคล หรือเช็คธนาคาร หรือดราฟท์จากธนาคาร (1 ฉบับ ต่อ 1 ใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ) แนบกับแบบฟอร์ม Bill Payment (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) โดยกรอกข้อมูลให้ครบถ้วนพร้อมระบุ Ref.1 เป็นเลขบัตรประจำตัวประชาชน/เลขทะเบียนนิติบุคคล 13 หลัก และระบุ Ref.2 เป็นเลขทะเบียนผู้ถือหุ้น 10 หลัก (ตามที่ปรากฏในใบรับรองการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ – สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) (กรุณาระบุชื่อ-นามสกุล หมายเลขโทรศัพท์ ที่สามารถติดต่อได้ใน Bill Payment)
- (4) นำส่งเอกสารประกอบการจองซื้อและหลักฐานการชำระเงิน ณ ที่ทำการของตัวแทนการรับจองซื้อฯ ระหว่างวันที่ 20 – 22 ธันวาคม 2560 และวันที่ 25 – 26 ธันวาคม 2560 เวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. (พักเที่ยงเวลา 12.30 น. – 13.30 น.)

5.5.2. เงื่อนไขอื่นๆ ในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ

- (1) ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ และชำระเงินค่าจองซื้อแล้ว ไม่มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อ
- (2) ในกรณีชำระค่าจองซื้อหุ้นด้วยเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ การชำระเงินค่าจองซื้อจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อธนาคารผู้จ่ายทำการขึ้นเงินตามเช็คเรียบร้อยแล้ว และการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ จะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อบริษัทสามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อได้แล้วเท่านั้น
- (3) หากผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อไม่สามารถจ่ายเงินค่าจองซื้อหุ้น หรือมิได้ปฏิบัติตามวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อและดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดเพื่อให้สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อได้ทันตามกำหนดระยะเวลาจองซื้อ หรือ บริษัท และ/หรือ ตัวแทนการรับจองซื้อฯ ไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อได้ (ไม่ว่าในกรณีใดๆ ก็ตามด้วยเหตุที่มีข้อขัดข้องของ บริษัท และ/หรือ ตัวแทนการรับจองซื้อฯ) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนภายในกำหนดระยะเวลาการจองซื้อตามที่กำหนด หรือจองซื้อด้วยวิธีการอื่นที่มีได้กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ของบริษัทฉบับนี้ หรือนำส่งเอกสารประกอบการจองซื้อไม่ครบถ้วน บริษัท และ/หรือ ตัวแทนการรับจองซื้อฯ จะถือว่าผู้ถือหุ้นเดิมสละสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ดังกล่าว บริษัท และ/หรือ ตัวแทนการรับจองซื้อฯ ขอสงวนสิทธิในการไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมรายดังกล่าว
- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อกรอกข้อมูลในเอกสารประกอบการจองซื้อไม่ครบถ้วน ไม่ชัดเจน หรือไม่สัมพันธ์กัน บริษัท และ/หรือ ตัวแทนการรับจองซื้อฯ ขอสงวนสิทธิในการใช้ข้อมูลในเอกสารประกอบการจองซื้อตามที่เห็นสมควรในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ อย่างไรก็ตาม ในกรณีดังกล่าว บริษัท และ/หรือ ตัวแทนการรับจองซื้อฯ มีสิทธิที่จะถือว่าผู้ถือหุ้นเดิมสละสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ บริษัท และ/หรือ ตัวแทนการรับจองซื้อฯ ขอสงวนสิทธิในการไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมรายดังกล่าว
- (5) ในกรณีที่การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ทั้งในรอบแรก หรือการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินสิทธิทำให้สัดส่วนการถือหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นต่างตัวเกินกว่าจำนวนร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท หรือ ทำให้ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินสิทธิถือครองหุ้นของบริษัท ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึง หรือข้ามผ่านจุดที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ("ประกาศ ทจ.12/2554") บริษัทขอ

สงวนสิทธิในการไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ ผู้ถือหุ้นต่างดาว/ผู้ถือหุ้นดังกล่าว โดยผู้ถือหุ้นต่างดาว/ผู้ถือหุ้นดังกล่าวอาจไม่ได้รับการจัดสรร หรือได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ เพียงบางส่วน และในกรณีเช่นว่านั้น บริษัทจะไม่ชดเชยค่าเสียหายให้แก่ ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว และผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากบริษัท ทั้งสิ้นทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบแก่ผู้จองซื้อ (โปรดดูในรายละเอียดวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิข้อ 5.7)

- (6) ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิจะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมธนาคารเอง (ถ้ามี)
- (7) บริษัทโดยตัวแทนการรับจองซื้อฯ **งดรับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิทางไปรษณีย์**
- (8) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมได้รับใบรับรองการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ มากกว่า 1 เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นเดิมจะต้องเตรียมเอกสารประกอบการจองซื้อตามจำนวนเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมได้รับใบรับรองการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ กล่าวคือ เอกสารประกอบการจองซื้อ 1 ชุด ต่อ 1 เลขทะเบียนผู้ถือหุ้นเท่านั้น หากผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อด้วยเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นหมายเลขเดียว โดยรวมสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ เข้าด้วยกันเป็นรายการเดียวกัน หรือระบุข้อมูลดังกล่าวในเอกสารประกอบการจองซื้อชุดเดียวกัน ผู้จองซื้ออาจได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ ไม่ครบตามสิทธิทั้งหมดที่มีตามเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นทุกหมายเลขรวมกัน บริษัท และ/หรือ ตัวแทนการรับจองซื้อฯ ขอสงวนสิทธิในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ ให้แก่ผู้จองซื้อตามที่เห็นสมควรหรือไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ ให้แก่ผู้จองซื้อรายดังกล่าว
- (9) บริษัทขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดวิธีการจองซื้อ และการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ เงื่อนไขอื่นๆ ในการจองซื้อ ตามความเหมาะสมในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินงาน ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ ของบริษัท

5.6. เอกสารที่ใช้ประกอบในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ

- 5.6.1. ใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมทั้งลงลายมือชื่อผู้จองซื้อ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถยื่นใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 ฉบับ ต่อใบรับรองการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) 1 ฉบับเท่านั้น
- 5.6.2. หลักฐานการชำระเงิน ได้แก่ ใบนำฝากเงินสด/ใบนำฝากเช็คแนบกับแบบ Bill Payment ฉบับจริง (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ทั้งนี้ทางตัวแทนการรับจองซื้อขอสงวนสิทธิในการไม่รับจองซื้อหลักทรัพย์ ในกรณีที่ผู้จองซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทมีบัญชีซื้อขาย (และเป็นตัวแทนในการรวบรวมเอกสารการจองซื้อมาส่งกับตัวแทนรับจองซื้อ) ไม่ดำเนินการกรอกรายละเอียดในใบแจ้งการชำระเงินผ่านระบบ Bill Payment
- 5.6.3. ใบรับรองการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) ซึ่งออกโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ("ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์") ในฐานะนายทะเบียนของบริษัท และได้จัดส่งไปทางไปรษณีย์ลงทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมพร้อมกับหนังสือฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นจะต้องแยกกรอกใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 ฉบับ ต่อใบรับรองการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 ฉบับเท่านั้น
- 5.6.4. หนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนพร้อมติดอากรแสตมป์ 30 บาท (กรณีที่มามอบหมายให้ผู้รับมอบอำนาจมากระทำการแทน) พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้จองซื้อ และผู้รับมอบอำนาจซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้องสำหรับกรณีที่มอบหมายให้ผู้รับมอบอำนาจมากระทำการแทน พร้อมเอกสารประกอบการแสดงตนของผู้จองซื้อและผู้รับมอบอำนาจ ซึ่งมีการลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

5.6.5. เอกสารประกอบการแสดงตน

(1) บุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องในกรณีที่มีการเปลี่ยนชื่อ/ชื่อสกุล ซึ่งทำให้ชื่อ/ชื่อสกุลไม่ตรงกับรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่ม

ทุน (Record Date) ในวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 หรือในใบรับรองการจองซื้อหุ้น ให้แนบสำเนาเอกสารที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เช่น ทะเบียนสมรส ใบหย่า ใบแจ้งเปลี่ยนชื่อ/ชื่อสกุล เป็นต้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

(2) บุคคลธรรมดาสัญชาติต่างดาว

สำเนาใบต่างดาว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

(3) นิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล(ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างดาว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง(แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

(4) นิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท หรือหนังสือบริคณห์สนธิ หรือหนังสือรับรองของบริษัทที่มีอายุไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างดาว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบที่ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่สถานทูตไทย หรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำ หรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันจองซื้อ

5.6.6. สำหรับผู้ที่ประสงค์จะฝากหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิฯไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ในนามผู้จองซื้อ โปรดกรอกรายละเอียดใน “เอกสารเพิ่มเติมประกอบการจองหลักทรัพย์เฉพาะผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ (Issuer Account) เท่านั้น” (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5) เพื่อนำส่งให้แก่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ลายมือชื่อในเอกสารประกอบการแสดงตนทุกฉบับต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารประกอบการจองซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท

5.7. การคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบบใบสำคัญแสดงสิทธิฯให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในกรณีที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นแสดงความจำนงจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เกินกว่าสิทธิของตน และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ทั้งในส่วนที่จองซื้อตามสิทธิและส่วนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตน (Excess Right) ครบถ้วนแล้ว แต่ไม่ได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตนตามที่แสดงความจำนง หรือได้รับจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทจะดำเนินการให้มีการคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบโดยไม่มีดอกเบี้ย และไม่มีค่าเสียหายใดๆ เป็นเช็คขีดคร่อมสั่งจ่ายเฉพาะในนามของผู้จองซื้อภายใน 10 วันทำการนับถัดจากวันสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ปรากฏ ในฐานข้อมูลผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) ในวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 ของบริษัท ทั้งนี้การรับคืนเงินเป็นเช็คนั้นบริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คธนาคาร (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีใดๆ หากได้มีการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิผ่านการส่งเช็คทางไปรษณีย์ลงทะเบียนให้ผู้จองซื้อตามที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) ในวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 ของบริษัทให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิโดยชอบ และผู้จองซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ จากบริษัทหรือตัวแทนการรับจองซื้อฯ อีกต่อไป

5.8. วิธีการส่งมอบหลักทรัพย์

5.8.1. ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ซึ่งผู้จองซื้อไม่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ บริษัทจะดำเนินการนำหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และบริษัทหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่ผู้จองซื้อฝากไว้ และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการ นับถัดจากวันสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

5.8.2. ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 บริษัทจะดำเนินการนำหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับ “บริษัท

ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด” ผู้จองซื้อจะต้องกรอกข้อมูลพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อใน “เอกสารเพิ่มเติมประกอบการจองซื้อหลักทรัพย์เฉพาะผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ (Issuer Account) เท่านั้น” และกรอกข้อมูลใน “แบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act)” โดยแนบเอกสารดังกล่าวให้แก่ตัวแทนรับจองซื้อด้วย โดย ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เข้าบัญชีดังกล่าวในนามของผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการ และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 15 วันทำการ นับถัดจากวันสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

- 5.8.3.** ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ในนามของผู้จองซื้อ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ในฐานะนายทะเบียนของบริษัทจะส่งมอบใบหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้ได้รับการจัดสรรทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อ และที่อยู่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) ในวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 ของบริษัทภายใน 15 วันทำการ นับถัดจากวันสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

5.9. ข้อมูลสำคัญอื่นๆ เกี่ยวกับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ

- 5.9.1.** ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อจะได้รับหลักฐานการรับฝากการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่ลงชื่อรับจากเจ้าหน้าที่ผู้รับจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ โดยการจองซื้อจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อบริษัทสามารถเรียกเก็บเงินค่าหลักทรัพย์ได้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- 5.9.2.** ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ หรือมิได้ชำระเงินตามวัน และเวลาที่กำหนด หรือเช็ค หรือเช็คเชียร์เช็ค หรือตราฟาร์ ที่ส่งจ่ายไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ตามวันที่ที่ส่งจ่าย บริษัทจะถือว่าผู้ถือหุ้นดังกล่าวสละสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ในครั้งนี้
- 5.9.3.** หากจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นระบุในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ มากกว่าจำนวนเงินที่บริษัทได้รับชำระ บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะถือตามจำนวนเงินที่บริษัทได้รับจากการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เป็นหลัก
- 5.9.4.** หากจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมระบุในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ น้อยกว่าจำนวนเงินที่บริษัทได้รับชำระ บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ให้แก่ ผู้ถือหุ้นแต่ละรายตามที่บริษัทเห็นสมควร
- 5.9.5.** ผู้ถือหุ้นที่ใช้สิทธิในการจองซื้อจะต้องระบุให้บริษัทหลักทรัพย์ (ตามที่ระบุไว้ด้านหลังใบจอง) ที่ผู้ถือหุ้นมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ และเลขที่บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ประสงค์จะให้โอนหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่ได้รับการจัดสรรเข้าบัญชีดังกล่าวให้ถูกต้อง โดยขอให้ผู้ถือหุ้นที่ระบุไว้ในใบจองซื้อจะต้องเป็นชื่อเดียวกันกับผู้จองซื้อ หากระบุให้บริษัทหลักทรัพย์หรือเลขที่บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ไม่ถูกต้อง หรือระบุเลขที่บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของบุคคลอื่น จะทำให้ไม่สามารถโอนหุ้นสามัญเพิ่มทุน และใบสำคัญแสดงสิทธิฯ เข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ได้ ซึ่งในกรณีดังกล่าว บริษัทจะไม่รับผิดชอบต่อการสูญหายของหุ้นสามัญเพิ่มทุน และใบสำคัญแสดงสิทธิฯ หรือความล่าช้าในการติดตามหุ้นสามัญเพิ่มทุน และใบสำคัญแสดงสิทธิฯ คืน และบริษัทขอสงวนสิทธิในการส่งมอบหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ดังกล่าว โดยออกใบหุ้นสามัญ และใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรในนามของผู้จองซื้อ และจัดส่งใบหุ้นสามัญและใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ให้ตามชื่อที่อยู่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) ในวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 ของบริษัทภายใน 15 วันทำการนับถัดจากวันสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาการจองซื้อซึ่งบริษัทจะไม่รับผิดชอบในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถขายหุ้นสามัญ และใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่ได้รับจัดสรรได้ในวันทำการแรกของการซื้อขาย
- 5.9.6.** บริษัทขอสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในการจองซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท วิธีการชำระเงินค่าจองซื้อหลักทรัพย์ และ/หรือ ข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวิธีการจองซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท ตามความเหมาะสมในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินงาน ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการจองซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท
- 5.9.7.** กรณีที่ผู้จองซื้อไม่นำส่งเอกสารตามที่กำหนดภายในระยะเวลาการจองซื้ออันเป็นเหตุให้บริษัทไม่สามารถระบุด่วนของผู้จองซื้อได้ บริษัทจะถือว่าผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวสละสิทธิในการจองซื้อหลักทรัพย์ และบริษัทขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหลักทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว

6. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน

บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนดังต่อไปนี้

- 6.1.** เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน และเงินสำรองในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทในเครือ และเพื่อใช้ในการลงทุนในโครงการปัจจุบันของบริษัท และบริษัทในเครือ

- 6.2.** เพื่อสำรองไว้ใช้จ่ายชำระหนี้ระยะสั้นที่ครบกำหนด และเพื่อช่วยปรับโครงสร้างเงินทุนให้มีความเหมาะสม รวมถึงช่วยลดความเสี่ยงในการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืม
- 7. ประโยชน์ที่บริษัทจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน / จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ**
- 7.1.** เพิ่มสภาพคล่องทางการเงินให้แก่บริษัท และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ
- 7.2.** มีเงินทุนเพียงพอเพื่อนำไปใช้สนับสนุนการลงทุนในธุรกิจของบริษัทที่มีอยู่ในปัจจุบัน และรองรับการขยายตัวของการลงทุนในโครงการในอนาคต ซึ่งส่งผลให้บริษัทมีความสามารถในการทำกำไรและมีแนวโน้มการดำเนินงานที่ดีขึ้นในอนาคต
- 7.3.** เพิ่มความแข็งแกร่งของฐานะทางการเงินให้แก่บริษัท และช่วยลดภาระการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำลง
- 8. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน / จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ**
- 8.1.** นโยบายการจ่ายปันผล
บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะ และเมื่อบริษัทมีผลกำไร และมีสภาพคล่องเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ เว้นแต่คณะกรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะมีเหตุผล และความจำเป็นที่จะงดจ่ายหรือจะจ่ายในอัตราที่ต่ำกว่าที่กำหนดได้ นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทฯ อาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้เป็นครั้งคราวตามที่เห็นสมควร และจะรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป
- 8.2.** สิทธิในการรับเงินปันผลของผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิ
หุ้นสามัญที่ออกใหม่ในครั้งนี้ จะมีสิทธิรับเงินปันผลเช่นเดียวกับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หากผู้ถือหุ้นดังกล่าวมีรายชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นที่ได้รับเงินปันผล
- 9. รายละเอียดอื่นที่จำเป็นสำหรับการใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัท**
-ไม่มี-

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเบื้องต้นของบริษัท

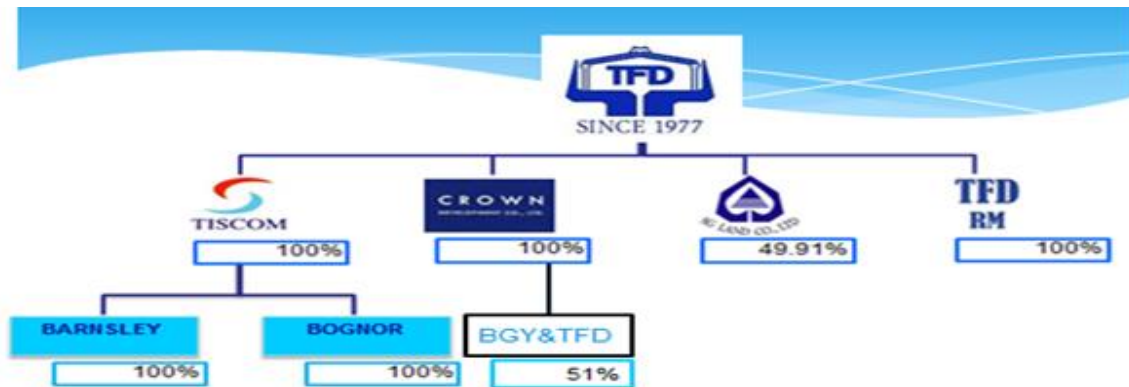
1. ชื่อและสถานที่ตั้งของบริษัท

ชื่อ : บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
 ที่อยู่ : เลขที่ 18 อาคารทีเอฟดี ซอยสาทร 11 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
 โทรศัพท์ : 0-2676-4031-6, 0-2676-3836-9
 โทรสาร : 0-2676-4038-9

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีดังนี้



| บริษัท | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) | ลักษณะธุรกิจหลัก |
|--|-------------------------------|--|
| 1. บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด (TISCOM) ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 400.00 ล้านบาท | 100.00 | ขายและให้เช่าที่ดินพร้อมโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้า |
| 2. บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (CROWN) ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 951.00 ล้านบาท | 100.00 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย |
| 3. Barnsley Warehouse Limited (Barnsley) ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 0.63 ล้านปอนด์ | 100.00 | ลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายในประเทศอังกฤษ |
| 4. Bognor Regis Warehouse Limited (Bognor) ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1.62 ล้านปอนด์ | 100.00 | ลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายในประเทศอังกฤษ |
| 5. บริษัท ทีเอฟดี รีเอสเตค แมนเนจเม้นท์ จำกัด (TFDRM) ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10.00 ล้านบาท | 100.00 | ประกอบธุรกิจบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า |
| 6. บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (SG) ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 100.45 ล้านบาท | 49.91 | ให้เช่าอาคารสำนักงาน |
| 7. บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (BGY&TFD) ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 500.00 ล้านบาท | 51.00 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย |

ปัจจุบันการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยแบ่งออกเป็น 6 กลุ่มธุรกิจ คือ

- นิคมอุตสาหกรรม - ดำเนินการโดยบริษัท
- ที่ดินพร้อมโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า - ดำเนินการโดย TISCOM Barnsley และ Bognor
- อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) - ดำเนินการโดยบริษัท และ CROWN และ BGY&TFD
- อาคารสำนักงานให้เช่า - ดำเนินการโดย SG
- รับบริหารทรัพย์สิน - ดำเนินการโดยบริษัท
- บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า - ดำเนินการโดย TFDRM

2.2 โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ในปี 2557 - 2560 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 สรุปได้ดังนี้

| ประเภทรายได้ | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | | | | สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | | | |
|---------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---|---------------|---------------|---------------|
| | 2557 | | 2558 | | 2559 | | 2559 | | 2560 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| 1. ธุรกิจที่ดินและอาคารโรงงาน | | | | | | | | | | |
| - รายได้จากการขาย | - | - | - | - | 18.17 | 1.84 | - | - | 48.63 | 10.19 |
| - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 44.70 | 3.06 | 116.55 | 13.33 | 141.47 | 14.35 | 71.96 | 14.22 | 68.86 | 14.43 |
| 2. ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน | | | | | | | | | | |
| - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 188.90 | 12.89 | 179.17 | 20.49 | 179.99 | 18.25 | 89.67 | 17.73 | 87.30 | 18.29 |
| 3. ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย | 1,151.35 | 78.58 | 480.50 | 54.95 | 537.07 | 54.45 | 292.94 | 57.91 | 259.93 | 54.47 |
| 4. รายได้อื่นๆ | 80.18 | 5.47 | 98.22 | 11.23 | 109.55 | 11.11 | 51.29 | 10.14 | 12.50 | 2.62 |
| รวมรายได้ | 1,465.13 | 100.00 | 874.44 | 100.00 | 986.25 | 100.00 | 505.86 | 100.00 | 477.22 | 100.00 |

2.3 ประเภทธุรกิจหลักที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน

2.3.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรม เพื่อขายที่ดิน และสร้างโรงงานอุตสาหกรรม

ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดีขึ้น ที่อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อพัฒนาที่ดิน จัดวางระบบสาธารณูปโภค และก่อสร้างโรงงานมาตรฐาน โดยบริษัทได้เข้าทำสัญญาร่วมดำเนินการกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และได้จัดพื้นที่ในนิคมให้มีทั้งส่วนที่เป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตประกอบการเสรี (Free Zone) ไว้รองรับนักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ประกอบการธุรกิจด้านอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์และอุตสาหกรรมการผลิตที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ

บริษัทได้เลือกทำเลที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมที่สามารถอำนวยความสะดวกให้กับผู้ลงทุน ด้วยระยะทางที่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร เลียบถนนมอเตอร์เวย์ ก.ม. 43 แยกทางเข้าทางหลวงสายฉะเชิงเทรา-ชลบุรี การคมนาคมสะดวก น้ำไม่ท่วม เหมาะสมกับการสร้างโรงงาน อาคารคลังสินค้า และศูนย์โลจิสติกส์เป็นอย่างดี เนื่องจากมีความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้งเพราะอยู่ในจุดที่มีความสะดวกทางการขนส่ง ใกล้กับกรุงเทพมหานคร อยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 20 นาที และห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเพียง 40 นาทีเท่านั้น จัดเป็นทำเลที่มีศักยภาพมาก กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และชิ้นส่วนยานยนต์ นอกจากนี้ ภาครัฐยังมีแผนพัฒนาพื้นที่ 3 จังหวัด คือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยองให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษ ภายใต้ชื่อ “โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC)” เพื่อเชื่อมโยงกับเศรษฐกิจภาคตะวันตก คาดว่ารัฐใช้งบประมาณลงทุนประมาณ 3 แสนล้านบาท ในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน และให้สิทธิทางภาษีต่างๆ เพื่อสนับสนุนการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งคาดว่าจะดึงดูดการลงทุนจากเอกชนได้มากกว่า 1.9 ล้านล้านบาท จากการลงทุนของ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) โดยมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งลงทุนหลักของประเทศ ซึ่งส่งผลดีต่อพื้นที่โครงการของบริษัทฯ และช่วยสร้างศักยภาพและโอกาสการขายเพิ่มมากขึ้น โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดีแบ่งการดำเนินงานออกเป็น 2 โครงการ ดังนี้

(1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1

มีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 303 ไร่ มีพื้นที่ขายประมาณ 230 ไร่ แบ่งเป็นเขตประกอบการเสรี (Free Zone) 74 ไร่และเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) เท่ากับ 156 ไร่ ปัจจุบันได้ขายหมดแล้ว

(2) โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2

บริษัทได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 มีขนาดพื้นที่ 841 ไร่ ซึ่งมีพื้นที่เชื่อมต่อกับนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 บริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมดำเนินงานกับการนิคมอุตสาหกรรม เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559

และโครงการได้รับอนุมัติสิ่งแวดล้อมเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการแบ่งแยกโฉนด ซึ่งเมื่อแล้วเสร็จจะสามารถพร้อมขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้ นอกจากนี้บริษัทยังมีที่ดินที่รอการพัฒนาอีกจำนวนประมาณ 1,200 ไร่ ซึ่งมีพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2

2.3.2 ธุรกิจที่ดินพร้อมโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

TISCOM ดำเนินธุรกิจจัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าและขาย ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในทำเลต่างๆ เพื่อให้บริการกับนักลงทุน โดยคำนึงถึงความสะดวกของการเดินทาง การขนส่ง การติดต่อสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมที่ดี นอกจากนี้ ยังจัดให้มีโรงงานทั้งในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป และเขตประกอบการเสรีตามความต้องการของผู้ลงทุน อีกทั้ง บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยในประเทศอังกฤษ ได้แก่ Barnsley Warehouse Limited ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2557 และ Bognor Regis Warehouse Limited ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2558 เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายในประเทศอังกฤษ

(1) โรงงานสำเร็จรูป

ลักษณะโรงงานเป็นรูปแบบมาตรฐานอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน มีขนาดตั้งแต่ 1,000 – 3,000 ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยามและพื้นที่จอดรถ พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร ผู้ลงทุนสามารถเลือกรูปแบบการลงทุนได้หลายแบบ เช่น การซื้อโรงงาน หรือเช่าโรงงาน หรือให้สิทธิ์ซื้อในภายหลัง เป็นต้น สัญญาเช่าระหว่าง บริษัทฯ และลูกค้า โดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี และมีเงินมัดจำค่าเช่า 3 – 6 เดือน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทฯ มีโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าทั้งหมด 34 หลัง แบ่งเป็น

- โรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จำนวน 5 หลัง พื้นที่เช่ารวม 8,910 ตารางเมตร มีผู้เช่า 3 ราย พื้นที่รวม 7,410 ตรม.
- โรงงานสำเร็จรูป ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ที่ท่าสะพาน จะเชิงเทรา (โครงการ Green Park 1) จำนวน 8 หลัง มีพื้นที่ขายและให้เช่ารวม 57,575 ตารางเมตร (เฉลี่ยหลังละ 3,625 – 7,750 ตารางเมตร) และมีผู้เช่าแล้ว 1 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 7,250 ตารางเมตร
- โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป ที่บางเสาธง สมุทรปราการ (โครงการ Green Park 2 และ 3) จำนวน 21 หลัง มีพื้นที่ให้เช่ารวม 39,116 ตารางเมตร (เฉลี่ยหลังละ 750 – 3,330 ตารางเมตร) ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปแล้วจำนวน 6 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 8,940 ตารางเมตร และมีผู้ซื้อ โรงงาน 2 ราย พื้นที่รวม 3,450 ตารางเมตร ลักษณะอาคารเป็นรูปแบบมาตรฐานอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และมีพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้บริการรับจ้างก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ เป็นทางเลือกให้แก่ผู้ลงทุนได้หลายรูปแบบ เช่น การซื้อที่ดินพร้อมโรงงาน หรือเช่าที่ดินพร้อมโรงงาน หรือให้สิทธิ์ซื้อได้ในภายหลัง เป็นต้น

(2) คลังสินค้าสำเร็จรูป

ลักษณะคลังสินค้าของ TISCOM ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ประเทศอังกฤษ โดยจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ได้แก่

- Barnsley Warehouse Limited ซึ่งได้ลงทุนในสัญญาเช่าระยะยาวที่ดินพร้อมโรงงานจำนวน 2 หลัง มีพื้นที่ 15,816 ตารางเมตร ปัจจุบันได้ให้ Beatson Clark Limited ซึ่งเป็นผู้ผลิตภาชนะแก้ว สำหรับใช้ในธุรกิจเคมีภัณฑ์ อาหารและเครื่องดื่มเช่า โดยมีอายุสัญญาเช่า 20 ปี สิ้นสุดสัญญาเช่า 15 พฤษภาคม 2564 อัตราค่าเช่าเดือนละ 50,416 ปอนด์
- Bognor Regis Warehouse Limited ซึ่งได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าและโรงงาน (ชั้นเดียว) จำนวน 4 หลัง อาคารสำนักงาน 2 ชั้น และที่พักอาศัย 1 หลัง มีพื้นที่เช่ารวม 27,628 ตารางเมตร ปัจจุบันได้ให้ John Wiley & Sons Limited ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านการผลิตสิ่งพิมพ์ระดับโลก เพื่อใช้สำหรับการเรียนการสอน การวิจัย การพัฒนาอาชีพและการศึกษาอายุสัญญาเช่า 15 ปี สิ้นสุดสัญญาเช่าเดือนสิงหาคม 2564 อัตราค่าเช่าเดือนละ 141,667 ปอนด์

2.3.3 ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีโครงการที่ดำเนินการขายแล้วเสร็จทั้งสิ้น 2 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ เลค กรีน (LAKEGREEN APARTMENT) และโครงการ 59 เฮอริเทจ (59 HERITAGE) ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมด 5 โครงการ ได้แก่

- โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส (15 SUKHUMVIT RESIDENCES)
- โครงการ เดอะฮาร์เบอร์วิว เรสซิเดนเชส (15 SUKHUMVIT RESIDENCES)
- โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน (THE COLONIAL KAO TAO HUA HIN)
- โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนเชส (MAHADLEK RESIDENCES)
- โครงการ อาทิสาน เรสซิเดนเชส (ARTISAN RESIDENCES)

(1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส (15 SUKHUMVIT RESIDENCES)



โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย ตั้งอยู่ระหว่างซอย 13 และ 15 ถนนสุขุมวิท พื้นที่โครงการ 2-3-73 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,716 ล้านบาท เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 25 ชั้น โดยบริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารโครงการดังกล่าวมาเมื่อปี 2553 เพื่อพัฒนาให้แล้วเสร็จพร้อมขาย โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมของโครงการเท่ากับ 59,113 ตารางเมตร เป็นส่วนของพื้นที่ขายรวม 31,659.43 ตารางเมตร จำนวนห้องชุดเพื่อขายรวม 505 ยูนิต แบ่งเป็นส่วนของห้องชุดพักอาศัย 492 ยูนิต และส่วนของพื้นที่พาณิชยกรรม 13 ยูนิต

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทฯ สามารถขายห้องชุดพักอาศัยและร้านค้าไปแล้ว 476 ยูนิต มูลค่าขายรวม 2,849.87 ล้านบาท คงเหลือห้องรอขาย 29 ห้อง มูลค่าขายคงเหลือประมาณ 724.55 ล้านบาท

(2) โครงการ เดอะฮาร์เบอร์วิว เรสซิเดนเชส (THE HARBOUR VIEW RESIDENCES)



ในปี 2558 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บนถนน ณ ระนอง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1-3-31 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 472 ยูนิต มีพื้นที่ขายรวมประมาณ 20,000 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2559 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาขายล่วงหน้าทั้งโครงการให้แก่บริษัท บลู โอเชียน เรยลเอสเตท จำกัด ในมูลค่ารวม 1,620 ล้านบาท

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด เป็นผู้รับเหมางานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงาน Landscape และได้ว่าจ้างบริษัท เอ็ม อี ซี ที จำกัด เป็นผู้ดูแลงานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร ด้านวิศวกรรมระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ และระบบสวน Landscape ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 มีความคืบหน้างานก่อสร้างอยู่ที่ประมาณร้อยละ 70 บริษัทฯ ได้รับชำระเงินมัดจำและเงินงวดจากบริษัท บลู โอเชียน เรยลเอสเตท จำกัด แล้วรวมทั้งสิ้น 256 ล้านบาท โดยงานก่อสร้างจะแล้วเสร็จภายในสิ้นปี 2560 และคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในกลางปี 2561

(3) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน (THE COLONIAL KAO TAO HUA HIN)



โครงการพัฒนาอาคารห้องชุดพักอาศัย ตั้งอยู่ที่บริเวณเขาเต่า ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เนื้อที่ 9-0-42 ไร่ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,375 ล้านบาท บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร 3 ชั้น (อาคารสำนักงานขาย) แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว และเปิดใช้เป็นส่วนสำนักงานขาย ในส่วนของการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย เมื่อเดือนธันวาคม 2557 บริษัทฯ ได้ชะลอโครงการไว้เป็นการชั่วคราว เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีฟ้องร้อง ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทฯ ยังคงชะลอโครงการ เนื่องจากยังต้องรอผลของคดี

(4) โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนเชส (MAHADLEK RESIDENCES)



โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 1 อาคาร สูง 41 ชั้น พื้นที่โครงการ 1-3-28 ไร่ ตั้งอยู่ในซอยมหาดเล็กหลวง 2 ถนนราชดำริ ที่ดินดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์โดยสำนักงานพระคลังข้างที่ มีระยะเวลาสัญญาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้าง (ตามสัญญาอนุญาตให้ระยะเวลาการปลูกสร้างอาคารตามโครงการ มีกำหนดเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารจากกรุงเทพมหานคร) หรือนับตั้งแต่ปลูกสร้างอาคารแล้วเสร็จแล้วแต่วันใดจะถึงก่อน โครงการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้มีการฟ้องร้องคดีต่อศาลปกครองว่าการให้ความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการออกใบอนุญาตปลูกสร้างของกรุงเทพมหานครไม่ถูกต้อง ซึ่งศาลได้มีคำสั่งระงับการก่อสร้างไว้เป็นการชั่วคราว ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาคำร้องของศาลปกครองสูงสุด

(5) โครงการ อาทิสาน เรสซิเดนเชส (ARTISAN RESIDENCES)



โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 4 อาคาร สูง 34 ชั้น พื้นที่โครงการ 8-1-27 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนเทียมร่วมมิตร เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พื้นที่ขายรวมประมาณ 66,844 ตร.ม. จำนวน 1,400 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 6,800 ล้านบาท ซึ่งโครงการนี้เป็นโครงการที่บริษัทได้ร่วมลงทุนกับกลุ่ม Country Garden จากประเทศจีน (บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่มียอดขายอันดับ 1 ของประเทศ) เพื่อก่อตั้ง BGY&TFD เป็นผู้ดำเนินโครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณปลายปี 2562

2.3.4 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ในปี 2551 บริษัทได้ร่วมลงทุนดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าผ่าน SG ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 49.91 โดย SG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน เอส จี ทาวเวอร์ 1 และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2) ซึ่งตั้งอยู่ในซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ และถนนหลังสวน พื้นที่ให้เช่ารวม 26,846.18 ตารางเมตร ทั้งนี้ ที่ดินและอาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1 ถือกรรมสิทธิ์โดยสำนักงานพระคลังข้างที่ (ผู้ให้เช่า) และที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) ในขณะที่ อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดย SG บริษัทเป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานให้เช่าดังกล่าว ซึ่งรายละเอียดดังนี้

(1) อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1



ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 2-3-85 ไร่ อาคารเลขที่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จอดรถให้เช่าทั้งสิ้น 19 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และมีพื้นที่จอดรถ 8,108 ตารางเมตร (220 คัน) ณ 30 กันยายน 2560 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 78.01 ของพื้นที่ให้เช่ารวม มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 6.74 ล้านบาท

2) อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2)



ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 1-3-22 ไร่ อาคารเลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จอดรถให้เข้าทั้งสิ้น 26 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มี และมีพื้นที่จอดรถ 9,870 ตารางเมตร (220 คัน) ณ 30 กันยายน 2560 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 75.90 ของพื้นที่รวม มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 5.76 ล้านบาท

2.3.5 ธุรกิจให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและ TISCOM ได้เริ่มมีการขายที่ดินและโรงงานให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF1 ครั้งแรกในปี 2548 หลังจากนั้น ได้มีการขายสินทรัพย์เพิ่มเติมให้แก่กองทุน TIF1 และ M-II อีกในปี 2550 ปี 2555 และ ปี 2556 ทั้งนี้ นอกเหนือจากการขายสินทรัพย์ที่เป็นที่ดิน โรงงานและคลังสินค้าแล้ว บริษัทยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารสินทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว พร้อมทั้งเป็นผู้บริหารสินทรัพย์อาคารชุดสำนักงานให้เช่าของ SG ด้วย โดยได้รับรายได้จากค่าตอบแทนจากการบริหารทรัพย์สินเหล่านั้น

2.3.6 ธุรกิจให้บริการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2558 บริษัทได้จัดตั้ง TFDRM เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559 TFDRM ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

2.4 การตลาดและการแข่งขัน

2.4.1 นิคมอุตสาหกรรม

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท คือ อุตสาหกรรมกลุ่มสนับสนุน (Supporting industry) และผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ได้ซื้อที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีไว้แล้ว โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลักคือผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาด SME ที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ และต้องการความสะดวกในการขนส่ง โดยเฉพาะผู้ประกอบการผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนยานยนต์ เป็นต้น นิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีตั้งอยู่บนพื้นที่ที่มีระดับความสูงจากน้ำทะเลถึง 2 เมตร ซึ่งมีความปลอดภัยและไม่มีผลกระทบจากเหตุอุทกภัยทำให้มีความต้องการจากนักลงทุนในการซื้อที่ดินเปล่า และเช่าโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี อีกทั้งยังได้รับสิทธิประโยชน์จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โซน 2 ที่มีระยะทางใกล้กรุงเทพมหานครมากที่สุด ซึ่งทำเลที่ตั้งของนิคมดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขัน (Competitive advantage) ให้แก่บริษัท นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทยังได้รวบรวมที่ดินไว้ประมาณ 2,000 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นในนิคมอุตสาหกรรมที่ดินที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเป็นต้องการของนักลงทุนเป็นอย่างมาก การตั้งราคาขายที่ดินและราคาเช่าพื้นที่ของบริษัทจะพิจารณาจากต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน และระดับราคาของที่ดินโดยรอบ ซึ่งบริษัทจะปรับราคาเช่าพื้นที่และราคาขายที่ดินเปล่าให้มีความสอดคล้องกับสภาวะตลาดอย่างต่อเนื่องทุกปี บริษัท มีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย สำนักงานขายของนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent) ที่ได้นำนาลูกค้าให้แก่บริษัท

นอกจากนี้ บริษัท ยังมีการสื่อสารทางการตลาด ผ่านช่องทางต่างๆ ได้แก่ ป้ายโฆษณา (Billboard) บริเวณนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี หนังสือพิมพ์ เว็บไซต์ และการจัดอีเวนต์ร่วมกับสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น

2.4.2 โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปของ TISCOM คือ อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม รวมทั้งผู้ประกอบการชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนสำหรับช่วงเริ่มต้นดำเนินธุรกิจ เนื่องด้วยผู้ประกอบการต่างชาติบางรายเลือกที่จะตั้งโรงงานและคลังสินค้าในเขตนิคมอุตสาหกรรม จากความต้องการบริการด้านระบบสาธารณูปโภคและบริการอุตสาหกรรมที่เพียงพอพร้อมอีกทั้งการอยู่รวมตัวกันในนิคมอุตสาหกรรมยังสร้างข้อได้เปรียบให้กับผู้ประกอบการ จากระบบขนส่งที่กำลัพัฒนา การจัดการทางด้านแหล่งวัตถุดิบ รวมไปถึงการพึ่งพาซึ่งกันและกันของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอุตสาหกรรมยานยนต์และปิโตรเคมี นอกจากนี้ โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปยังช่วยอำนวยความสะดวก

ความสะดวกต่อผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมดังกล่าว ในการไม่ต้องเสียเวลาและบุคลากรในการดำเนินการก่อสร้างโรงงานเพื่อผลิตสินค้า การมีบริการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป เป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ช่วยลดต้นทุนในการลงทุน และเพิ่มความยืดหยุ่นในการแข่งขันธุรกิจ ซึ่งลูกค้าสามารถเลือกที่จะเช่าโรงงานและคลังสินค้าในระยะแรก หลังจากนั้นจึงขยายไปสู่การซื้อที่ดินอุตสาหกรรมหรือโรงงานและคลังสินค้าเป็นของตนเองเมื่อธุรกิจขยายตัว ทั้งยังเป็นการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าในระยะยาว ทำให้ลูกค้าสามารถเน้นการลงทุนด้านกลยุทธ์ได้มากขึ้น โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนในส่วนของการที่ดินหรืออาคารโรงงานและคลังสินค้า ช่วยลดค่าใช้จ่ายในการลงทุน และทำให้ผลตอบแทนในการลงทุนสูงขึ้น ซึ่งทำเลที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้า ประกอบกับการให้บริการแก่ผู้ประกอบการอย่างครบวงจร (One-stop-service) ถือเป็นความได้เปรียบเชิงการแข่งขันหลักของบริษัท

ค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปขึ้นอยู่กับต้นทุนในการก่อสร้างและต้นทุนทางการเงินเป็นหลัก โดยในการกำหนดราคาเช่าดังกล่าว จะคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้าประกอบกับค่าเช่าของคู่แข่งหรือนิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียงด้วย เพื่อให้การกำหนดราคาเช่าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันในตลาดได้

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย การติดต่อลูกค้าเป้าหมายผ่านพนักงานขายของบริษัท เอง และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent) นอกจากนี้ TISCOM ยังมีการสื่อสารผ่านช่องทางการตลาดต่างๆ เช่น ป้ายโฆษณา (Billboard) บริเวณนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี หนังสือพิมพ์ เว็บไซต์

2.4.3 อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยของบริษัท และ CROWN คือ กลุ่มที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด ทั้งในเมืองใกล้แนวรถไฟฟ้า และในต่างจังหวัดสำหรับเป็นบ้านหลังที่สองไว้พักผ่อน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างพัฒนา และ/หรือดำเนินการขาย และ/หรือรอโอนให้แก่ลูกค้า รวมทั้งหมด 5 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ 2) โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ 3) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน 4) โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนซ์ และ 5) โครงการ อาทิสาน ทั้งนี้ ความได้เปรียบเชิงแข่งขันของบริษัท ในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย มาจากประสบการณ์ยาวนานด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหาร ส่งผลให้บริษัทสามารถคัดเลือกและจัดหาทำเลที่มีความเหมาะสมในการดำเนินโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทและ CROWN มีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย การติดต่อลูกค้าเป้าหมายผ่านพนักงานขายของบริษัท และ CROWN เอง และการจัดจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent)

2.4.4 อาคารสำนักงานให้เช่า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของ SG คือ กลุ่มผู้ประกอบการทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ที่ต้องการอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของ SG คือ กลุ่มผู้ประกอบการชาวต่างชาติ ซึ่งมักเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีการแนะนำต่อ กันมา SG มีอาคารสำนักงานให้เช่า 2 อาคาร ได้แก่ 1) อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1 และ 2) อาคาร เดอะมิลเลนเนียม (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2) ซึ่งทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานให้เช่าทั้ง 2 แห่งของ SG สามารถเชื่อมติดต่อกันระหว่างซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ และถนนหลังสวน ซึ่งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ และสถานีชิดลม โดยทำเลดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขันให้กับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของ SG

การกำหนดอัตราค่าเช่าสำนักงานของ SG จะอิงกับอัตราค่าเช่าเดิมที่ได้ทำสัญญาไว้กับลูกค้า โดยจะคำนึงถึงอัตราค่าเช่าสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงประกอบ เพื่อให้อัตราค่าเช่าที่กำหนดเป็นอัตราที่สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ ทั้งนี้ SG มีนโยบายในการปรับอัตราค่าเช่าทุกๆ 3 ปีตามอายุของสัญญาเช่า เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดอย่างต่อเนื่อง

SG มีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วยช่องทางการจำหน่ายโดยตรงผ่านสำนักงานขายของ SG เอง และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent)

2.5 ภาพอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

2.5.1 นิคมอุตสาหกรรม

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) มีแผนที่จะพัฒนานิคมอุตสาหกรรมใหม่ในจังหวัดชายแดนเพื่อรองรับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โดยเฉพาะในจังหวัดกาญจนบุรีและเชียงราย อีกทั้งยังมีแผนที่จะพัฒนานิคมอุตสาหกรรมอีก 8 แห่งในบางจังหวัดตามแนวเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออกและตะวันตก เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2559 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบแผนงานโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development) ทั้งนี้ คาดว่ารัฐจะใช้งบลงทุนประมาณ 3 แสนล้านบาท และคาดว่าจะดึงดูดการลงทุนจากเอกชนได้มากกว่า 1.9 ล้านล้านบาท โดยมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งลงทุนหลักของประเทศ เชื่อมการลงทุนสู่ระเบียงเศรษฐกิจตะวันออกและทวาย ประกอบกับกับใช้การเชื่อมโยงทางน้ำไปถึงชายฝั่งทะเลกัมพูชาและจีน โดยจะดำเนินการใน 3 จังหวัดภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา แบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรม เขตพัฒนาโครงสร้าง

พื้นฐาน และเขตพัฒนาเมือง จากการลงทุนของ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย เพื่อให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) โดยการนิคมอุตสาหกรรมยังต้องการพันธมิตรจากภาคเอกชนที่จะเข้าร่วมพัฒนานิคมอุตสาหกรรมขนาดเล็กเพื่อรองรับอุตสาหกรรมขนาด SME

นอกจากนี้ คณะกรรมการการส่งเสริมการลงทุน (BOI) จะปรับเปลี่ยนนโยบายการส่งเสริมการลงทุนเป็นรูปแบบใหม่ เพื่อรองรับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของประเทศไทย ซึ่งทุกประเทศในภูมิภาคอาเซียนออกมาตรการ และสิทธิประโยชน์ต่างๆ เพื่อดึงดูดนักลงทุนต่างชาติ นักลงทุนต่างชาติยังคงมีความกังวลต่อเรื่องการแบ่งเขตการลงทุนตามนโยบายส่งเสริมการลงทุนรูปแบบใหม่ เพราะบางพื้นที่ในประเทศไทยยังขาดความพร้อมในเรื่องของระบบสาธารณูปโภคเพื่อรองรับอุตสาหกรรม ดังนั้นรัฐบาลควรพัฒนาปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อรองรับการลงทุน

รัฐบาลมีแผนจะพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษทั่วประเทศไทย โดยเฉพาะจังหวัดตามแนวชายแดนที่เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านโดยสะพานมิตรภาพ และระเบียงเศรษฐกิจเชื่อมโยงระหว่างภาคตะวันออกและตะวันตก โดยเขตเศรษฐกิจพิเศษทุกแห่งจะประกอบไปด้วยพื้นที่พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศและในอนาคด

ราคาขายของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งระยะทางจากระบบขนส่งโครงสร้างพื้นฐานและกลุ่มผู้จัดทำนาย โดยราคาขายของที่ดินที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานครสูงที่สุด เนื่องจากเป็นศูนย์กลางของการขนส่งซึ่งรวมทั้งท่าเรือและสนามบิน อันดับสองและสามคือ จังหวัดฉะเชิงเทราและระยอง ตามลำดับ ทั้งนี้ ราคาที่ดินที่มีความแตกต่างกันมากในกรุงเทพมหานครและฉะเชิงเทรา เนื่องจากว่านิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งที่ตั้งอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร ในขณะที่นิคมอุตสาหกรรมอื่นๆตั้งอยู่ไกลออกไปราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ในจังหวัดปทุมธานีและสระบุรีจะมีราคาถูกกว่า เนื่องจากตั้งอยู่ไกลจากกรุงเทพมหานครและท่าเรือ

สถานการณ์แข่งขันภายในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ยังจัดอยู่ในระดับปานกลาง เนื่องจากมีผู้ประกอบการน้อยราย และเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนมาก ผู้แข่งขันโดยตรงของบริษัท คือ นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ที่อยู่ใกล้กัน ซึ่งมีความ 5 นิคม ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมเกตเวย์ซิตี้ และนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย และนิคมอุตสาหกรรมทีพาร์ค ทั้งนี้ จากทำเลของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบแข่งขันให้แก่บริษัทนั้น ส่งผลให้บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง และสามารถเป็นผู้นำในการกำหนดราคา (Price maker) ในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในทำเลใกล้เคียงกันได้

2.5.2 โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

ในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานหรือคลังสินค้า ทั้งนี้ผู้ประกอบการอาจเลือกทางเลือกในการเช่าโรงงานหรือคลังสินค้าแทนการสร้างเอง เพื่อลดเงินลงทุนและลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ ซึ่งการเช่าโรงงานและคลังสินค้าดังกล่าวทำให้ผู้เช่าได้รับความสะดวกจากการรับบริการแบบครบวงจรจากนิคมอุตสาหกรรมนั้นๆ นอกจากนั้นธุรกิจโรงงานมาตรฐานและคลังสินดียังส่งผลให้ผู้ประกอบการชาวต่างชาติสามารถเข้ามาลงทุนตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยได้โดยไม่ต้องถือกรรมสิทธิ์ในโรงงานและคลังสินค้า

อุปทานของโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ อุปทานจากผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้านบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ซึ่งผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้านจะเป็นบุคคลเดียวกันกับเจ้าของนิคมอุตสาหกรรม และอุปทานจากผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้านบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อหรือเช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัทที่ดำเนินธุรกิจสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากเจ้าของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมในทำเลที่หลากหลาย เป็นต้น ทั้งนี้อุปสงค์ของโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าจะมาจากผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของสินทรัพย์โรงงานและคลังสินค้า เพื่อลดเงินลงทุนของโครงการและเพื่อความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ อีกทั้งประเทศไทยยังเป็นทางเลือกที่ดีสำหรับการลงทุนของผู้ประกอบการชาวต่างชาติ เนื่องจากทำเลที่ตั้งซึ่งถือเป็นศูนย์กลางของทวีปเอเชีย แรงงานที่มีทักษะ ระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี รวมทั้งกฎระเบียบต่างๆ ที่สนับสนุนต่อการลงทุนจากต่างประเทศ ซึ่งจะส่งผลให้ความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มสูงขึ้น สถานการณ์แข่งขันภายในธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า ยังจัดอยู่ในระดับปานกลาง เนื่องจากมีผู้ประกอบการน้อยราย และเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนมาก เช่นเดียวกับกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม นอกจากนั้นกลุ่มผู้ประกอบการและนักลงทุนส่วนใหญ่ที่มีความต้องการโรงงานหรือคลังสินค้าให้เช่า จะมีทำเลเป้าหมายซึ่งสามารถสนับสนุนธุรกิจของผู้ประกอบการหรือนักลงทุนรายนั้นๆ อยู่แล้ว ผู้แข่งขันโดยตรงของ TISCOM ในธุรกิจนี้ คือนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ที่อยู่ใกล้กันซึ่งมีการให้บริการโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ จากทำเลของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบแข่งขันให้แก่กลุ่มบริษัทนั้น ส่งผลให้ TISCOM มีศักยภาพในการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง และสามารถเป็นผู้นำในการกำหนดราคา (Price maker) ในธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในทำเลใกล้เคียงกันได้

2.5.3 อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

ตามรายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด คาดว่า ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2559 จะติดลบประมาณ 10% โดยจะมียอดเปิดโครงการใหม่เพียง 30,000 ยูนิต ลดลงจากปี 2558 ที่ผ่านมา ที่มียอดเปิดโครงการใหม่ 35,000 ยูนิต สาเหตุมาจากปัญหาเศรษฐกิจชะลอตัวต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา

นอกจากนี้ กำลังซื้อของคนไทยยังไม่ฟื้นตัว หนี้สินครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง แม้จะปรับลดลงมาบ้างแล้วก็ตาม ประกอบกับความกังวลในเรื่องของภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ยังคงไม่แตกต่างจากช่วงก่อนหน้านี้

เท่าใดนัก ทำให้คนไทยยังคงไม่กล้าซื้อสิ่งหาหมัทรัพย์ที่เป็นหนี้สินระยะยาว อีกทั้งการขอสินเชื่อยังคงมีความยากลำบากอยู่ เพราะธนาคารยังคงเข้มงวดในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ ขณะที่ไตรมาส 4 ของปี 2559 ยังมีปัจจัยลบจากความไม่มั่นคงของเศรษฐกิจโลก ปัญหาความมั่นคงหลายหลายประเทศ โดยเฉพาะชาติมหาอำนาจ อีกทั้งความสูญเสียอันยิ่งใหญ่ของปวงชนชาวไทยกับการสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชจึงทำให้เชื่อว่า ผู้ประกอบการจะเลื่อนเปิดโครงการที่เดิมวางแผนเปิดในไตรมาส 4 ของปี 2559 ออกไปเปิดในปี 2560 แทน

สำหรับในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2559 ที่ผ่านมา ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวในอัตราที่ไม่มากนัก เมื่อเทียบกับช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา โดยมีจำนวนคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใน 3 ไตรมาสแรกของปี 2559 จำนวนรวม 22,864 ยูนิต เฉพาะในไตรมาสที่ 3 ของปี 2559 มีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่มากถึง 8,144 ยูนิต สูงที่สุดในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากเศรษฐกิจมีแนวโน้มดีขึ้น การลงทุนภาครัฐเริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น

ส่วนอัตราการขยายพบว่า อัตราการขยายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ช่วงปี 2556 - 2559 พบว่า มีประมาณ 75% โดยตลาดคอนโดมิเนียมราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท/ตร.ม. ซึ่งเป็นตลาดใหญ่ แต่มีอัตราการขยายน้อยที่สุดเฉลี่ย 55% ของจำนวนยูนิตที่มีอยู่ในตลาด เนื่องจาก กลุ่มลูกค้าถูกปฏิเสธสินเชื่อสูงกว่าทุกตลาด ประกอบการสินค้าเหลือขายในตลาดมีจำนวนมาก ทำให้ผู้ประกอบการมีการลดราคา หรือจัดงานต่างๆ เพื่อกระตุ้นยอดขายอย่างต่อเนื่อง ส่วนคอนโดราคา 1-2 ล้านบาท/ตร.ม. มีอัตราการขยายดีที่สุดที่ 81-82% ของจำนวนยูนิตที่มีอยู่ในตลาด

2.5.4 อาคารสำนักงาน

สำหรับตลาดอาคารสำนักงาน ตามรายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด พบว่ายังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว อาคารสำนักงานเกรด เอ ที่เพิ่งสร้างเสร็จในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา มีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจนเกือบเต็ม 100% ในเวลาไม่นาน รวมทั้งพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก ที่มีเส้นทางรถไฟใต้ดิน เพราะมีบริษัทต่างชาติ และไทยขยายพื้นที่เช่าเดิม รวมทั้งมีบริษัทที่เข้ามาเปิดสาขา หรือกิจการในประเทศไทยมากขึ้น

ส่วนกรณีที่รัฐบาลพยายามดึงดูดเงินลงทุนต่างชาติให้เข้ามาในประเทศไทย เป็นที่คาดการณ์ว่า ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครจะยังคงมีการขยายตัวต่อเนื่อง แต่อาจจะมีการขยายตัวไม่มากเท่ากับในอดีต พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 3 ของปี 2559 อยู่ที่ประมาณ 8.3 ล้าน ตร.ม. และอีกมากกว่า 5 แสน ตร.ม. มีกำหนดแล้วเสร็จภายในปี 2563

3. ข้อมูลรายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่

3.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 คณะกรรมการบริษัท มีรายชื่อดังต่อไปนี้

| ชื่อ – นามสกุล | ตำแหน่ง |
|--------------------------|--|
| 1. ดร. สุนทร เสถียรไทย | ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ |
| 2. นายอภิชัย เดชะอุบล | กรรมการ/รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร |
| 3. นายประสงค์ วรรัตน์กุล | กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ/ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน |
| 4. นายสุธรรม วาณิชเสนี | กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน |
| 5. นายสมมาตร สังขะทรัพย์ | กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน |
| 6. นายกัมพล ดิยะรัตน์ | กรรมการ/กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ |
| 7. นายอนุกุล อุบลนุช | กรรมการ และกรรมการบริหาร |
| 8. นายกฤตวัฒน์ เดชะอุบล | กรรมการ และกรรมการบริหาร |

3.2 ผู้บริหาร

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 ผู้บริหารของบริษัท มีรายชื่อดังต่อไปนี้

| ชื่อ – นามสกุล | ตำแหน่ง |
|-----------------------------|---|
| 1. นายอภิชัย เดชะอุบล | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายกัมพล ดิยะรัตน์ | กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ |
| 3. นายอนุกุล อุบลนุช | กรรมการบริหาร |
| 4. นายกฤตวัฒน์ เดชะอุบล | กรรมการบริหาร |
| 5. นางรัชณี ศิวะเวช | รองกรรมการผู้จัดการสายการเงิน |
| 6. นางสาวสิริพร ปิ่นประยงค์ | รองกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ และเลขานุการบริษัท |
| 7. นายประกอบ เรืองเล็ก | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจโครงการ, การตลาดและการขาย |
| 8. นายชัยพร โยคาวจร | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายการเงิน |

3.3 รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท 10 รายแรก ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2560 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนของบริษัท มีรายชื่อ ดังนี้

| ลำดับ | รายชื่อผู้ถือหุ้น | จำนวนหุ้น | ร้อยละ |
|-----------|-------------------------------------|--------------------|--------------|
| 1 | กลุ่มคุณเอกชัย เตชะอุบล | 797,648,851 | 41.86 |
| | 1.1 นายเอกชัย เตชะอุบล | 425,189,156 | 22.31 |
| | 1.2 นางชลิดา เตชะอุบล | 285,050,772 | 14.96 |
| | 1.3 นายภฤตวัฒน์ เตชะอุบล | 43,995,000 | 2.31 |
| | 1.4 นายโชติวิทย์ เตชะอุบล | 37,652,859 | 1.98 |
| | 1.5 นายอัศวินทร์ เตชะอุบล | 5,182,200 | 0.27 |
| | 1.6 นางสาววราภรณ์ เตชะอุบล | 571,736 | 0.03 |
| | 1.7 บริษัท เจ ซี แอสเซท จำกัด | 7,128 | 0.00 |
| 2 | กลุ่มนาย เจริญ ก้าว จั่น | 184,577,937 | 9.68 |
| | 2.1 นาย เจริญ ก้าว จั่น | 134,577,937 | 7.06 |
| | 2.2 นางเจิน โยว สุย | 50,000,000 | 2.62 |
| 3 | นายเกษม อภรณ์ทิพย์ | 80,000,000 | 4.20 |
| 4 | บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด | 38,124,761 | 2.00 |
| 5 | กลุ่มมายุการ | 26,197,519 | 1.37 |
| | 5.1 นางอรพรรณ มายุการ | 13,868,404 | 0.73 |
| | 5.2 นายสุชาติ มายุการ | 10,322,014 | 0.54 |
| | 5.3 นายดุสิต มายุการ | 1,299,401 | 0.07 |
| | 5.4 น.ส. พรรณตรี มายุการ | 672,200 | 0.04 |
| | 5.5 นายทวีทรัพย์ศาสตร์ มายุการ | 35,500 | 0.00 |
| 6 | นางเพ็ญศรี รัตนสุนทรากุล | 20,259,281 | 1.06 |
| 7 | กลุ่มธนาวิวัฒนา | 17,772,214 | 0.93 |
| | 7.1 นายธวัช ธนาวิวัฒนา | 16,448,802 | 0.86 |
| | 7.2 น.ส. อรุณช ธนาวิวัฒนา | 779,640 | 0.04 |
| | 7.3 น.ส. จินตนา ธนาวิวัฒนา | 389,820 | 0.02 |
| | 7.4 นายธนรัฐ ธนาวิวัฒนา | 153,952 | 0.01 |
| 8 | นางชันทอง อุดมมหันตีสข | 15,159,651 | 0.80 |
| 9 | น.ส. มนกร พฤตสินพิต | 15,400,000 | 0.81 |
| 10 | นายสุเมธ ดิยวรนันท์ | 13,628,701 | 0.72 |

4. ประวัติการเพิ่มทุนในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

| วันที่ | แหล่งที่มา | การเพิ่มทุน (พันบาท) | ทุนชำระแล้ว (พันบาท) |
|------------------------|--|----------------------|----------------------|
| 16 – 22 สิงหาคม 2560 | จัดสรรบุคคลในวงจำกัด | 25,000.00 | 1,905,915.88 |
| 23 มิถุนายน 2560 | จัดสรรบุคคลในวงจำกัด | 250,000.00 | 1,880,915.88 |
| 13 - 19 ธันวาคม 2559 | จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (แบบมอบอำนาจทั่วไป) | 3,474.14 | 1,630,915.88 |
| 24 พฤศจิกายน 2557 | จัดสรรบุคคลในวงจำกัด | 6,000.00 | 1,283,501.41 |
| 21 พฤศจิกายน 2557 | จัดสรรบุคคลในวงจำกัด | 67,000.00 | 1,277,501.41 |
| 17 – 19 พฤศจิกายน 2557 | จัดสรรบุคคลในวงจำกัด | 127,000.00 | 1,210,501.41 |
| 31 มีนาคม 2557 | ใช้สิทธิซื้อหุ้นของ TFD-W2 | 1.20 | 1,083,501.41 |
| 30 กันยายน 2556 | ใช้สิทธิซื้อหุ้นของ TFD-W2 | 90.38 | 1,083,500.21 |
| 28 มิถุนายน 2556 | ใช้สิทธิซื้อหุ้นของ TFD-W2 | 56.26 | 1,083,409.83 |
| 14 พฤษภาคม 2556 | จ่ายหุ้นปันผล | 180,557.60 | 1,083,353.56 |
| 1 เมษายน 2556 | ใช้สิทธิซื้อหุ้นของ TFD-W1 | 45,089.10 | 902,795.96 |

5. ประวัติการจ่ายเงินปันผลในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

| วันที่จ่ายปันผล | เงินปันผล (บาท/หุ้น) |
|-----------------|--------------------------|
| 23 พฤษภาคม 2557 | 0.05 |
| 27 มีนาคม 2557 | 0.22 |
| 14 พฤษภาคม 2556 | 5 หุ้นเดิม : 1 หุ้นปันผล |
| 14 พฤษภาคม 2556 | 0.10 |

ส่วนที่ 3 ข้อมูลทางการเงิน

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุน

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม | | | | | | งวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน | | | |
|--|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2557 | | 2558 | | 2559 | | 2559 | | 2560 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้ | | | | | | | | | | |
| รายได้จากการขาย | 1,151.35 | 78.58% | 480.50 | 56.65% | 554.34 | 56.21% | 292.95 | 57.91% | 308.56 | 64.66% |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 233.60 | 15.94% | 295.72 | 34.87% | 322.35 | 32.68% | 161.62 | 31.95% | 156.16 | 32.72% |
| เงินปันผลรับ | 16.06 | 1.10% | 21.23 | 2.50% | 15.62 | 1.58% | 8.16 | 1.61% | 4.97 | 1.04% |
| ดอกเบี้ยรับ | 30.97 | 2.11% | 27.28 | 3.22% | 8.84 | 0.90% | 5.60 | 1.11% | 1.25 | 0.26% |
| กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน | - | 0.00% | - | 0.00% | 15.53 | 1.57% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า | - | 0.00% | - | 0.00% | 50.63 | 5.13% | 25.51 | 5.04% | - | 0.00% |
| รายได้อื่น | 33.15 | 2.26% | 23.39 | 2.76% | 18.94 | 1.92% | 12.02 | 2.38% | 6.28 | 1.32% |
| รวมรายได้ | 1,465.13 | 100.00% | 848.12 | 100.00% | 986.25 | 986.25% | 505.86 | 100.00% | 477.22 | 100.00% |
| ค่าใช้จ่าย | | | | | | | | | | |
| ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน | - | 0.00% | - | 0.00% | 8.36 | 0.85% | - | 0.00% | 41.04 | 4.16% |
| ต้นทุนขายอาคารชุด | 878.14 | 59.94% | 376.49 | 44.39% | 395.76 | 40.13% | 220.08 | 43.51% | 206.92 | 43.36% |
| ต้นทุนให้เช่าและค่าบริการ | 152.14 | 10.38% | 169.15 | 19.94% | 181.14 | 18.37% | 90.55 | 17.90% | 90.17 | 18.89% |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 65.26 | 4.45% | 34.72 | 4.09% | 53.55 | 5.43% | 25.35 | 5.01% | 39.20 | 8.21% |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 233.58 | 15.94% | 223.97 | 26.41% | 230.35 | 23.36% | 117.29 | 23.19% | 131.60 | 27.58% |
| ขาดทุนจากวัดมูลค่าและจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า | 18.67 | 1.27% | 40.46 | 4.77% | 54.27 | 5.50% | 21.62 | 4.27% | 0.28 | 0.06% |
| ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน | 26.24 | 1.79% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| รวมค่าใช้จ่าย | 1,374.03 | 93.78% | 844.79 | 99.61% | 923.43 | 93.63% | 474.89 | 93.88% | 509.21 | 106.70% |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้ | 91.10 | 6.22% | 3.33 | 0.39% | 62.82 | 6.37% | 30.97 | 6.12% | (31.99) | (6.70%) |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% | 0.39 | 0.08% |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 91.10 | 6.22% | 3.33 | 0.39% | 62.82 | 6.37% | 30.97 | 6.12% | (32.38) | (6.79%) |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน | 305.06 | 20.82% | 346.07 | 40.80% | 391.68 | 39.71% | 190.59 | 37.68% | 199.25 | 41.75% |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | (213.96) | (14.60%) | (342.74) | (40.41%) | (328.86) | (33.34%) | (159.62) | (31.55%) | (231.63) | (48.54%) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | (56.15) | (3.83%) | (41.86) | (4.94%) | (10.52) | (1.07%) | (20.22) | (4.00%) | 5.22 | 1.09% |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด | (157.81) | (10.77%) | (300.88) | (35.48%) | (318.34) | (32.28%) | (139.40) | (27.56%) | (236.85) | (49.63%) |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท | (169.14) | (11.54%) | (304.46) | (35.90%) | (322.89) | (32.74%) | (141.93) | (28.06%) | (240.46) | (50.39%) |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่ใช่นักลงทุนของบริษัทย่อย | 11.33 | 0.77% | 3.57 | 0.42% | 4.54 | 0.46% | 2.53 | 0.50% | 3.61 | 0.76% |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท | | | | | | | | | | |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | (0.1529) | | (0.2372) | | (0.2505) | | (0.1106) | | (0.1464) | |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด | (0.1470) | | | | | | | | | |

งบแสดงฐานะการเงิน

| งบแสดงฐานะการเงิน | งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม | | | | | | ณ วันที่ 30 มิถุนายน | | | |
|--|------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2557 | | 2558 | | 2559 | | 2559 | | 2560 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| สินทรัพย์ | | | | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 157.88 | 2.14% | 304.16 | 3.15% | 265.41 | 2.74% | 137.99 | 1.44% | 85.33 | 0.86% |
| เงินลงทุนระยะสั้นของทุนรวมตราสารหนี้ | 27.37 | 0.37% | 28.56 | 0.30% | 13.37 | 0.14% | 104.68 | 1.09% | - | 0.00% |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า | 84.05 | 1.14% | 51.37 | 0.53% | 201.56 | 2.08% | 55.25 | 0.58% | - | 0.00% |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 30.51 | 0.41% | 21.62 | 0.22% | 52.42 | 0.54% | 10.95 | 0.11% | 13.30 | 0.13% |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน | 320.15 | 4.34% | 180.07 | 1.87% | - | 0.00% | 88.01 | 0.92% | 500.66 | 5.04% |
| ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ | 5,202.86 | 70.47% | 6,461.08 | 66.92% | 6,619.45 | 68.38% | 6,503.12 | 67.97% | 6,617.45 | 66.63% |
| เงินมัดจำจ่าย - ซื้อที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| เงินมัดจำจ่าย - ซื้อที่ดิน | 46.50 | 0.63% | 197.07 | 2.04% | 279.36 | 2.89% | 332.27 | 3.47% | 294.64 | 2.97% |
| เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ | - | 0.00% | - | 0.00% | 80.00 | 0.83% | 40.00 | 0.42% | 80.00 | 0.81% |
| เงินจ่ายล่วงหน้า ค่าก่อสร้าง | - | 0.00% | - | 0.00% | 59.32 | 0.61% | 6.23 | 0.07% | 48.78 | 0.49% |
| เงินประกันการก่อสร้าง | 9.97 | 0.14% | 29.30 | 0.30% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 15.29 | 0.21% | 19.25 | 0.20% | 18.70 | 0.19% | 28.77 | 0.30% | 31.99 | 0.32% |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 5,894.59 | 79.84% | 7,292.48 | 75.53% | 7,589.59 | 78.40% | 7,307.27 | 76.37% | 7,672.15 | 77.25% |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค่าประกัน | 64.04 | 0.87% | 83.86 | 0.87% | 80.12 | 0.83% | 81.75 | 0.85% | 90.35 | 0.91% |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย | 225.00 | 3.05% | 208.12 | 2.16% | - | 0.00% | 221.63 | 2.32% | 153.67 | 1.55% |
| สิทธิการเช่า | 401.11 | 5.43% | 364.12 | 3.77% | 324.23 | 3.35% | 344.46 | 3.60% | 303.54 | 3.06% |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 535.95 | 7.26% | 1,392.71 | 14.43% | 1,342.48 | 13.87% | 1,279.82 | 13.38% | 1,366.18 | 13.76% |
| อุปกรณ์ | 90.68 | 1.23% | 82.33 | 0.85% | 77.06 | 0.80% | 82.51 | 0.86% | 70.69 | 0.71% |
| ภาษีเงินได้คืนบุคคลรอขอคืน | 25.45 | 0.34% | 37.85 | 0.39% | 39.71 | 0.41% | 30.61 | 0.32% | 210.40 | 2.12% |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 131.52 | 1.78% | 179.11 | 1.86% | 210.75 | 2.18% | 204.54 | 2.14% | 48.01 | 0.48% |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 14.50 | 0.20% | 14.12 | 0.15% | 16.61 | 0.17% | 15.61 | 0.16% | 17.09 | 0.17% |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 1,488.25 | 20.16% | 2,362.22 | 24.47% | 2,090.96 | 21.60% | 2,260.93 | 23.63% | 2,259.93 | 22.75% |
| รวมสินทรัพย์ | 7,382.84 | 100.00% | 9,654.70 | 100.00% | 9,680.55 | 100.00% | 9,568.20 | 100.00% | 9,932.08 | 100.00% |
| หนี้สิน | | | | | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 1,532.09 | 20.75% | 2,191.50 | 22.70% | 1,977.45 | 20.43% | 2,382.80 | 24.90% | 1,894.85 | 19.08% |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 331.77 | 4.49% | 256.62 | 2.66% | 287.08 | 2.97% | 210.41 | 2.20% | 285.91 | 2.88% |
| ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | 0.00% | 1,691.07 | 17.52% | 2,242.91 | 23.17% | 3,088.80 | 32.28% | 2,458.30 | 24.75% |
| ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 6.96 | 0.09% | 5.55 | 0.06% | 5.86 | 0.06% | 6.05 | 0.06% | 4.80 | 0.05% |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 516.56 | 7.00% | 983.92 | 10.19% | 655.99 | 6.78% | 671.34 | 7.02% | 726.35 | 7.31% |
| ส่วนของเจ้าหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | 0.00% | 88.14 | 0.91% | 108.76 | 1.12% | 104.64 | 1.09% | 122.93 | 1.24% |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | 1.58 | 0.02% | 6.72 | 0.07% | 13.46 | 0.14% | 10.84 | 0.11% | 14.70 | 0.15% |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 13.11 | 0.18% | 13.19 | 0.14% | 8.36 | 0.09% | 12.82 | 0.13% | 12.05 | 0.12% |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 2,402.07 | 32.54% | 5,236.71 | 54.24% | 5,299.87 | 54.75% | 6,487.70 | 67.80% | 5,519.89 | 55.57% |

| งบแสดงฐานะการเงิน | งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม | | | | | | ณ วันที่ 30 มิถุนายน | | | |
|--|------------------------------------|---------|----------|---------|----------|---------|----------------------|---------|----------|---------|
| | 2557 | | 2558 | | 2559 | | 2559 | | 2560 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,687.45 | 22.86% | 1,392.05 | 14.42% | 842.85 | 8.71% | - | 0.00% | 524.66 | 5.28% |
| หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 11.51 | 0.16% | 7.39 | 0.08% | 3.68 | 0.04% | 6.66 | 0.07% | 1.85 | 0.02% |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 733.33 | 9.93% | 893.59 | 9.26% | 1,048.93 | 10.84% | 1,131.71 | 11.83% | 1,062.50 | 10.70% |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 312.72 | 4.24% | 154.24 | 1.60% | 78.34 | 0.81% | 92.55 | 0.97% | 64.14 | 0.65% |
| ผลขาดทุนที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้า ซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% | 0.26 | 0.00% |
| เงินมัดจำการเช่ารับ | 48.53 | 0.66% | 47.20 | 0.49% | 226.38 | 2.34% | 133.41 | 1.39% | 310.03 | 3.12% |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 2.23 | 0.03% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 11.91 | 0.16% | 17.02 | 0.18% | 15.55 | 0.16% | 11.23 | 0.12% | 16.85 | 0.17% |
| ประมาณการหนี้สินระยะยาว | 2.37 | 0.03% | 2.37 | 0.02% | 2.37 | 0.02% | 2.37 | 0.02% | 2.37 | 0.02% |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 1.69 | 0.02% | 2.00 | 0.02% | 1.98 | 0.02% | 2.11 | 0.02% | 1.99 | 0.02% |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 2,811.74 | 38.08% | 2,515.86 | 26.06% | 2,220.08 | 22.93% | 1,380.04 | 14.42% | 1,984.65 | 19.98% |
| รวมหนี้สิน | 5,213.81 | 70.62% | 7,752.57 | 80.30% | 7,519.95 | 77.68% | 7,867.74 | 82.23% | 7,504.54 | 75.55% |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | | | | | |
| ทุนจดทะเบียน | 1,914.91 | 25.94% | 1,914.91 | 19.83% | 2,096.33 | 21.66% | 2,096.33 | 21.91% | 3,324.21 | 33.47% |
| ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว | 1,283.50 | 17.38% | 1,283.50 | 13.29% | 1,630.92 | 16.85% | 1,283.50 | 13.41% | 1,880.92 | 18.94% |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | 955.10 | 12.94% | 955.10 | 9.89% | 1,302.52 | 13.46% | 955.10 | 9.98% | 1,552.51 | 15.63% |
| เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| กำไรสะสม - สำรองตามกฎหมาย | 50.66 | 0.69% | 50.66 | 0.52% | 50.66 | 0.52% | 50.66 | 0.53% | 50.66 | 0.51% |
| กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร | (40.85) | (0.55%) | (345.31) | (3.58%) | (671.11) | (6.93%) | (460.92) | (4.82%) | (911.57) | -9.18% |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | (188.16) | (2.55%) | (154.17) | (1.60%) | (269.12) | (2.78%) | (242.76) | (2.54%) | (264.82) | -2.67% |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | 2,060.25 | 27.91% | 1,789.78 | 18.54% | 2,043.87 | 21.11% | 1,585.58 | 16.57% | 2,307.70 | 23.23% |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่ใช่เจ้าของควบคุมของบริษัทย่อย | 108.78 | 1.47% | 112.35 | 1.16% | 116.72 | 1.21% | 114.88 | 1.20% | 120.34 | 1.21% |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 2,169.03 | 29.38% | 1,902.13 | 19.70% | 2,160.59 | 22.32% | 1,700.46 | 17.77% | 2,428.04 | 24.45% |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 7,382.84 | 100.00% | 9,654.70 | 100.00% | 9,680.54 | 100.00% | 9,568.20 | 100.00% | 9,932.58 | 100.00% |

งบกระแสเงินสด

| งบแสดงฐานะการเงิน | งบการเงินตรวจสอบ | | | งวด 6 เดือน | |
|---|------------------|------------|----------|---------------------------|----------|
| | | | | สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน | |
| | 2557 | 2558 | 2559 | 2559 | 2560 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | | |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี | (213.96) | (342.75) | (328.87) | (159.62) | (231.63) |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | 132.38 | 100.92 | 145.30 | 75.02 | 29.12 |
| เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน | (383.14) | (1,359.42) | (195.76) | (106.03) | 99.21 |
| เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน | (483.15) | (712.04) | 280.19 | 27.76 | (451.08) |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน | 145.36 | 2,652.84 | 384.01 | 175.98 | 398.47 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ | (1,110.79) | 146.28 | (38.74) | (166.16) | (179.58) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด | 1,268.66 | 157.88 | 304.16 | - | 265.41 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด | 157.88 | 304.16 | 265.42 | (166.16) | 85.83 |

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

| | | | | | ณ วันที่ 30 มิถุนายน | |
|---|--------|----------|----------|----------|----------------------|----------|
| | | | | | 2559 | 2560 |
| อัตราส่วนทางการเงิน | | 2557 | 2558 | 2559 | 2559 | 2560 |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง | | | | | | |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง | (เท่า) | 2.45 | 1.39 | 1.43 | 1.13 | 1.39 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว | (เท่า) | 0.12 | 0.08 | 0.10 | 0.05 | 0.02 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า | (เท่า) | 54.36 | 29.78 | 23.68 | 27.91 | 14.14 |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย | (วัน) | 6.62 | 12.09 | 15.20 | 12.90 | 25.46 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ | (เท่า) | 0.21 | 0.09 | 0.09 | 0.05 | 0.05 |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย | (วัน) | 1,714.29 | 3,901.23 | 4,078.87 | 7,616.67 | 7,144.39 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ | (เท่า) | 2.25 | 1.85 | 2.15 | 1.33 | 1.18 |
| ระยะเวลาชำระหนี้ | (วัน) | 160.00 | 194.59 | 169.54 | 274.39 | 309.26 |
| วงจรเงินสด | (วัน) | 1,560.91 | 3,718.73 | 3,924.53 | 7,355.18 | 6,860.59 |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร | | | | | | |
| อัตรากำไรขั้นต้น | (%) | 25.61% | 29.71% | 33.24% | 31.67% | 27.24% |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน | (%) | 0.79% | (8.83%) | (5.33%) | (4.47%) | (9.57%) |
| อัตรากำไรอื่น | (%) | 5.47% | 8.48% | 11.11% | 10.14% | 2.62% |
| อัตรากำไรสุทธิ | (%) | (10.77%) | (35.48%) | (32.28%) | (27.56%) | (49.63%) |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น | (%) | (8.79%) | (15.63%) | (16.61%) | (15.58%) | (10.89%) |
| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน | | | | | | |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ | (%) | (2.09%) | (3.53%) | (3.29%) | (1.45%) | (2.42%) |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร | (%) | (9.08%) | (13.80%) | (11.51%) | (4.68%) | (10.38%) |
| อัตราการหมุนของสินทรัพย์ | (เท่า) | 0.19 | 0.10 | 0.10 | 0.05 | 0.05 |
| อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน | | | | | | |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | (เท่า) | 2.40 | 4.08 | 3.48 | 4.63 | 3.09 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ¹⁾ | (เท่า) | 0.34 | 0.04 | 0.19 | 0.18 | (0.15) |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) ²⁾ | (เท่า) | (1.21) | (3.12) | (0.42) | (0.45) | 0.46 |
| อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ³⁾ | (เท่า) | 1.94 | 3.56 | 2.91 | 4.06 | 2.58 |
| อัตราการจ่ายเงินปันผล | (%) | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของบริษัท

ผลการดำเนินงานรวม

รายได้

หน่วย : ล้านบาท

| รายได้รวม | ปี 2557 | ปี 2558 | ปี 2559 | สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2559 | สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2560 |
|---|-----------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------------------|
| รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน | - | - | 18.17 | - | 48.63 |
| รายได้จากการขายอาคารชุด | 1,151.35 | 480.50 | 536.17 | 292.95 | 259.93 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 233.60 | 295.72 | 322.35 | 161.63 | 156.16 |
| เงินปันผลรับ | 16.06 | 21.23 | 15.62 | 8.16 | 4.97 |
| ดอกเบี้ยรับ | 30.97 | 27.28 | 8.84 | 5.60 | 1.25 |
| กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน | - | - | 15.53 | - | - |
| กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า | - | - | 50.63 | 25.51 | - |
| รายได้อื่น | 33.15 | 23.39 | 18.94 | 12.02 | 6.28 |
| รวม | 1,465.13 | 848.12 | 986.25 | 505.86 | 477.22 |

เมื่อพิจารณาจากโครงสร้างรายได้รวมของบริษัทในระหว่างปี 2557 – 2559 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2560 มีมูลค่าเท่ากับ 1,465.13 ล้านบาท 848.12 ล้านบาท 986.25 ล้านบาท และ 477.22 ล้านบาท ตามลำดับในปี 2558 บริษัทมีรายได้รวม 848.12 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงร้อยละ 42.11 เมื่อเทียบกับปี 2557 เนื่องจากมีรายได้จากการขายอาคารชุดลดลงตามภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง ในปี 2559 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 986.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 138.13 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.29 เกิดจากบริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดและรายได้ค่าเช่าค่าบริการเพิ่มขึ้น และมีกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่าเพิ่มขึ้น สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 477.22 ล้านบาท ลดลง 28.64 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.66 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนของ สาเหตุหลักเกิดจากบริษัทมีกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่าลดลง ทั้งนี้ สามารถสรุปการเปลี่ยนแปลงรายได้ของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา ได้ดังนี้

รายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน

ในปี 2557- 2558 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2560 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน มีเพียงในปี 2559 ที่มีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมที่เอฟดี 1 สำหรับที่ดินเปล่าของนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2 อยู่ระหว่างการขออนุมัติต่อหน่วยงานราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 โครงการนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2 ได้รับความเห็นชอบรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ต่อจากนั้นบริษัทจะนำเสนอต่อการนิคมอุตสาหกรรม เพื่อขออนุมัติการจัดทำผังจัดสรรที่ดินและออกโฉนดเพื่อขายต่อไป โดยคาดว่าจะเริ่มขายและรับรู้รายได้ในไตรมาส 4 ของปี 2560 เป็นต้นไป สำหรับปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงานนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 1 จำนวน 1.98 ไร่ มูลค่า 18.17 ล้านบาท และ สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีการขายที่ดินพร้อมโรงงาน 1 หลัง ในโครงการบางเสาธง มูลค่ารวม 48.63 ล้านบาท

รายได้จากการขายอาคารชุด

ในระหว่างปี 2557 – 2559 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุด 1,151.35 ล้านบาท 480.50 ล้านบาท 536.17 ล้านบาท และ 259.93 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายได้จากการขายอาคารชุดในปี 2558 ปรับตัวลดลงร้อยละ 58.27 เนื่องจากมีการมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ลดลง สาเหตุหลักมาจากผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว สำหรับปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดเท่ากับ 536.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.59 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งบริษัทได้มีการจัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น ให้ค่าคอมมิชชั่นกับลูกค้าเดิมที่แนะนำ ผู้ซื้อรายใหม่ หรือการแถมเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าครบชุด เป็นต้น รวมถึงเพิ่มช่องทางการสื่อสารแนะนำโครงการให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น เช่น การออกบูธโครงการตามห้างสรรพสินค้า การลงโฆษณาสื่อสิ่งพิมพ์ เว็บไซต์ Facebook และ Instagram เป็นต้น นอกจากนี้ ต้นปี 2558 บริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ที่ตั้งอยู่บนถนน ฤๅนทอง กรุงเทพมหานคร เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย และเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้ขายโครงการดังกล่าวทั้งโครงการเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จให้แก่ บริษัท บลู โอเชียน เริลเอสเตท

จำกัด ในมูลค่าขายรวม 1,620 ล้านบาท ซึ่งบริษัทคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณปลายปี 2560 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาโครงการโดยมีความคืบหน้างานก่อสร้างอยู่ที่ร้อยละ 50 และจะสามารถรับรู้รายได้จากการขายทั้งจำนวนภายในกลางปี 2561

สำหรับความคืบหน้าของโครงการอาคารชุดอื่น ได้แก่ โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนเซส ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และบริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้รับคำสั่งจากศาลปกครองกลางให้ระงับการใช้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้เป็นการชั่วคราว โดยบริษัทได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้พิจารณายกเลิกคำสั่งแล้ว และคาดว่าจะภายในปี 2560 ศาลจะพิจารณายกเลิกคำสั่งดังกล่าว ส่วนโครงการเดอะ โคลเนี่ยล เขาเต่า หัวหิน บริษัทได้ชะลอการก่อสร้างไว้ชั่วคราว เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีฟ้องร้อง

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดเท่ากับ 259.93 ล้านบาท ลดลง 33.01 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.27 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่ชะลอตัว

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ในปี 2557 – 2559 และงวด 6 เดือนปี 2560 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 233.60 ล้านบาท 295.72 ล้านบาท 322.34 ล้านบาท และ 156.16 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2557 TISCOM ได้จัดตั้งบริษัทย่อย (Barnsley) ในประเทศอังกฤษ เพื่อลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า ทำให้ TISCOM เริ่มมีรายได้จากค่าเช่าคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ ในขณะที่ปี 2558 TISCOM ได้ขยายการลงทุนคลังสินค้าให้เช่าในประเทศอังกฤษเพิ่มขึ้น โดยในเดือนมกราคม 2558 ได้จัดตั้งบริษัทย่อย (Bognor) ลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่าแห่งที่สอง ทำให้ในปี 2558 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากปี 2557 ร้อยละ 26.59

สำหรับปี 2559 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 322.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 26.63 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.01 เนื่องจากในปี 2559 TISCOM มีการปล่อยเช่าพื้นที่คลังสินค้าได้เพิ่มมากขึ้น

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 156.16 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 5.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.38 โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าคลังสินค้าในอังกฤษ (ในรูปของเงินบาทอันเป็นผลมาจากการอ่อนค่าของเงินปอนด์) ที่ลดลง ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคลังสินค้าในประเทศปรับตัวดีขึ้นตามพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้เพิ่มขึ้น และรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานของ SG เปลี่ยนแปลงลดลงเล็กน้อย

รายได้อื่น

ในระหว่างปี 2557 – 2559 และ สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2560 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 80.18 ล้านบาท 71.89 ล้านบาท 109.54 ล้านบาท และ 12.50 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2558 บริษัทมีรายได้อื่นลดลงจากปี 2557 เนื่องจากได้รับเงินปันผลเพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II และค่าจ้างบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าที่ปล่อยพื้นที่เช่าได้มากขึ้น แต่มีรายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นลดลง

สำหรับปี 2559 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 109.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.39 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากปี 2559 มูลค่าตลาดของหลักทรัพย์เพื่อค่าที่เพิ่มขึ้นทำให้เกิดกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนและกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุนเพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าจ้างบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 12.50 ล้านบาท ลดลง 38.79 ล้านบาท หรือร้อยละ 75.63 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลจากกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า ลดลง

ต้นทุนขายและบริการ

| ต้นทุนขายและบริการ | ปี 2557 | ปี 2558 | ปี 2559 | สำหรับ งวด 6 เดือน | |
|-------------------------------|-----------------|---------------|---------------|--------------------|---------------|
| | | | | ปี 2559 | ปี 2560 |
| ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน | - | - | 8.36 | - | 41.04 |
| ต้นทุนขายอาคารชุด | 878.14 | 376.49 | 395.76 | 220.08 | 206.92 |
| ต้นทุนให้เช่าและบริการ | 152.14 | 169.16 | 181.14 | 90.55 | 90.17 |
| รวม | 1,030.28 | 545.65 | 585.26 | 310.63 | 338.13 |

ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน

ในปี 2557-2558 และสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทไม่มีการขายที่ดินและโรงงาน จึงไม่มีต้นทุนในส่วนนี้ ในขณะที่ปี 2559 บริษัท ได้ขายที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 1 จำนวน 1 แปลง สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีการขายที่ดินพร้อมโรงงาน 1 หลัง ในโครงการบางเสาธง

ต้นทุนขายอาคารชุด

ในปี 2557 – 2559 และสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุด เท่ากับ 878.14 ล้านบาท 376.49 ล้านบาท 395.76 ล้านบาท และ 207.30 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเกิดจากการขายห้องชุดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ส ทั้งหมด โดยโครงการดังกล่าวจะมีอัตราต้นทุนเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 74 - 80 ของรายได้จากการขายอาคารชุด ส่วนสาเหตุที่ทำให้ต้นทุนในแต่ละปีแตกต่างกันขึ้นอยู่กับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่แตกต่างกันจากระดับชั้น หรือทำเลที่ตั้งห้องชุดที่ขายในแต่ละปี ในขณะที่ต้นทุนเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน

ต้นทุนให้เช่าและบริการ

ในปี 2557 – 2559 และสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการของบริษัท เท่ากับ 152.13 ล้านบาท 169.16 ล้านบาท 181.14 ล้านบาท และ 90.17 ล้านบาท ตามลำดับ จะเห็นว่าต้นทุนให้เช่าและบริการ ในปี 2558 สูงกว่าปี 2557 เป็นผลจากต้นทุนค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่ปรับขึ้นตามรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น เมื่อพิจารณาจากโครงสร้างต้นทุน จะเห็นได้ว่าอัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ในปี 2558 บริษัทมีอัตราต้นทุนปรับลดลงจากปี 2557 มาอยู่ที่ร้อยละ 57.20 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ เนื่องจาก รายได้คลังสินค้าที่ประเทศอังกฤษแห่งใหม่ที่ลงทุนซื้อเข้ามาในปี 2558 มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ดี

สำหรับปี 2559 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการ เท่ากับ 181.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 11.98 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.08 ซึ่งต้นทุนนั้นเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น และเมื่อพิจารณาจากโครงสร้างต้นทุนจะเปลี่ยนแปลงไม่มากนักเมื่อเทียบกับปี 2558

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการ เท่ากับ 90.17 ล้านบาท ลดลง 0.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.42 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเมื่อพิจารณาจากโครงสร้างต้นทุนจะเปลี่ยนแปลงไม่มากนักเมื่อเทียบกับปี 2559

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

| ค่าใช้จ่ายรวม | ปี 2557 | ปี 2558 | ปี 2559 | สำหรับ งวด 6 เดือน | |
|-----------------------|-----------------|---------------|---------------|--------------------|---------------|
| | | | | ปี 2559 | ปี 2560 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 65.26 | 34.72 | 53.55 | 25.35 | 39.20 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 233.58 | 223.97 | 230.35 | 117.29 | 31.60 |
| รวม | 1,374.03 | 844.79 | 923.43 | 474.89 | 509.21 |

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2557 – 2559 และสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 65.26 ล้านบาท 34.72 ล้านบาท 53.55 ล้านบาท และ 39.02 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 4.45 ร้อยละ 4.09 ร้อยละ 5.43 และร้อยละ 8.21 ของรายได้รวม ตามลำดับ ในปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายลดลงจากปี 2557 ตามยอดรายได้จากการขายอาคารชุดที่ลดลง

สำหรับปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 53.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 18.83 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.23 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น และเมื่อพิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวมปี 2559 จะมีอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่เท่ากับร้อยละ 4.09 เป็นร้อยละ 5.43 ของรายได้รวม เนื่องจาก ในปี 2559 บริษัทมีนโยบายส่งเสริมการขายห้องชุด โดยจัดโปรโมชั่นและกิจกรรมทางการตลาด เพื่อกระตุ้นยอดขาย ทำให้ค่าใช้จ่ายการขายเพิ่มขึ้น

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 39.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.85 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.64 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเกิดจากมีค่าใช้จ่ายในการขายและค่านายหน้าเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2557-2559 และสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 233.58 ล้านบาท 223.97 ล้านบาท 230.35 ล้านบาท และ 131.60 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 15.94 ร้อยละ 26.41 ร้อยละ 23.36 และ ร้อยละ 27.58 ของรายได้รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2558 ลดลงจากปี

2557 จำนวน 9.61 ล้านบาท สาเหตุหลักมาบริษัทสามารถปล่อยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ได้เพิ่มมากขึ้น ทำให้บริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายเงินชดเชยค่าเช่าและค่าบริการให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ลดน้อยลง

สำหรับปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 230.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.85 เมื่อเทียบกับปีก่อน

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 131.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.31 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.20 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2557 – 2559 และสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเท่ากับ 305.06 ล้านบาท 346.07 ล้านบาท 391.68 ล้านบาท และ 199.25 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจากปี 2557 อีกร้อยละ 13.44 เนื่องจากบริษัทได้ออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพิ่มขึ้นอีก 1,400.00 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 627.62 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 391.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 45.61 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.18 เนื่องจากบริษัทยังคงมีออกหุ้นกู้และตัวแลกเงิน เพิ่มขึ้นเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 199.25 ล้านบาท ลดลง 8.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.55 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทได้มีการชำระหนี้เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน

กำไรสุทธิ

ในปี 2557-2559 และสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ เท่ากับร้อยละ -10.77 ร้อยละ -35.48 ร้อยละ -32.28 และร้อยละ -49.63 ตามลำดับ อัตรากำไรสุทธิของบริษัทที่ลดลง เนื่องจากบริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยทั้ง ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม คลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และคอนโดมิเนียม ที่บางโครงการอยู่ระหว่างการขออนุญาต หรือยังก่อสร้างไม่เสร็จ ทำให้บริษัทยังไม่มีรายได้จากโครงการต่างๆ เช่น โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งได้รับใบอนุญาต EIA เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 และคาดว่าจะขายที่ดิน และรับรู้รายได้ในไตรมาส 4 ปี 2560 เป็นต้นไป และโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ โดยคาดว่าจะสามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในปี 2560 และสามารถรับรู้รายได้จากการขายทั้งจำนวนได้ภายในกลางปี 2561 โดยทั้งสองโครงการสามารถดำเนินงานได้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ บริษัทคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทน่าจะปรับตัวดีขึ้น

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร

ในปี 2557-2559 และสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ เท่ากับร้อยละ -10.77 ร้อยละ -35.48 ร้อยละ -32.28 และร้อยละ -49.63 ตามลำดับ อัตรากำไรสุทธิของบริษัทที่ลดลง เนื่องจากบริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยทั้ง ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม คลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และคอนโดมิเนียม ที่บางโครงการอยู่ระหว่างการขออนุญาต หรือยังก่อสร้างไม่เสร็จ ทำให้บริษัทยังไม่มีรายได้จากโครงการต่างๆ เช่น โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งได้รับใบอนุญาต EIA เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 และคาดว่าจะขายที่ดิน และรับรู้รายได้ในไตรมาส 4 ปี 2560 เป็นต้นไป และโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ โดยคาดว่าจะสามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในปี 2560 และสามารถรับรู้รายได้จากการขายทั้งจำนวนได้ภายในกลางปี 2561 โดยทั้งสองโครงการสามารถดำเนินงานได้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ บริษัทคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทน่าจะปรับตัวดีขึ้น

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์หลักของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2557-2559 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 7,382.84 ล้านบาท 9,654.70 ล้านบาท 9,680.54 ล้านบาท และ 9,932.57 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2558 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เท่ากับ 2,271.86 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.77 เป็นผลมาจากบริษัทจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเพื่อนำมาขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้นทั้งในส่วนของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 1,258.22 ล้านบาท และ 856.76 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเปลี่ยนแปลงจากสิ้นปี 2558 ไม่มากนักเพียง 25.85 ล้านบาท และงวด 6 เดือน ปี 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 252.03 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น

ในปี 2557-2559 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ -2.09 ร้อยละ -3.53 ร้อยละ -3.29 และร้อยละ -2.42 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่มีแนวโน้มลดลงเป็นผลมาจากผลการ

ดำเนินงานของบริษัทที่ยังคงมีผลขาดทุน อันเป็นผลจากการที่ผ่านมามีบริษัทได้ขยายการลงทุนในทรัพย์สินค่อนข้างมาก ในขณะที่บางโครงการยังอยู่ในขั้นตอนการขออนุญาต โดยเฉพาะโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งบริษัทได้รับอนุมัติ EIA แล้วเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 ซึ่งคาดว่าจะขายและรับรู้อย่างได้กำไรในไตรมาส 4 ของปี 2560 เป็นต้นไป รวมถึงบางโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ เช่น โครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิวเรสซิเดนเชส ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ โดยคาดว่าจะสามารถสร้างเสร็จภายในปี 2560 และสามารถรับรู้อย่างได้กำไรจากการขายทั้งจำนวนได้ภายในกลางปี 2561

ในปี 2556 - 2558 บริษัทมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 7,683.01 ล้านบาท 7,382.84 ล้านบาท และ 9,657.97 ล้านบาท โดยลดลง 300.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.91 ในปี 2557 เนื่องจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ที่ถูกใช้ไปในการดำเนินงานและการลงทุนโครงการต่างๆ ของบริษัทจาก 1,268.66 ล้านบาทในปี 2556 ลดลงเหลือ 157.88 ล้านบาท ในปี 2557 รวมถึงต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ให้แก่ลูกค้า ในขณะที่ปี 2558 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เท่ากับ 2,275.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.81 เป็นผลจากบริษัท ได้มีการจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเพื่อขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้น ทั้งในส่วนของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 1,258.22 ล้านบาท และ 856.76 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับ ณ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 9,597.24 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากสิ้นปี 2558 จำนวน 60.73 ล้านบาท โดยมีสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ เนื่องมาจากในระหว่างปี 2559 บริษัทยังคงมีการขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี เฟส 2 และการพัฒนาโครงการเดอะฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ที่บริษัทต้องเร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในปี 2560 เพื่อส่งมอบทั้งโครงการให้แก่ลูกค้าตามสัญญาที่ได้ลงนามไว้เมื่อต้นปี 2559 ส่งผลให้ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเงินมัดจำจ่ายเพื่อที่ซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 107.24 และ 114.09 ล้านบาท ในขณะที่ระหว่างปี 2559 บริษัทได้ขายเงินลงทุนใน M-II ออกไปบางส่วน จำนวน 35.27 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการของบริษัท รวมถึงเงินสดที่ลดลงอีก 129.65 ล้านบาท

หนี้สิน

หนี้สินหลักของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน หัก และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในปี 2557-2559 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 5,213.81 ล้านบาท 7,752.57 ล้านบาท 7,519.95 ล้านบาท และ 7,504.54 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2558 บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเท่ากับ 2,538.76 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทมีการออกตั๋วแลกเงิน และหุ้นกู้เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินงานของบริษัท และใช้ซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 232.62 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 หนี้สินรวมลดลงจากปี 2559 จำนวน 15.41 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการจ่ายคืนเงินหุ้นกู้

ในปี 2556 - 2558 บริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 6,054.90 ล้านบาท 5,213.82 ล้านบาท และ 7,755.85 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2557 บริษัทมีหนี้สินลดลง 841.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.89 เมื่อเทียบกับปี 2556 เนื่องจากบริษัทได้มีการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับนักลงทุนในวงจำกัดเพื่อนำเงินมาชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ในขณะที่ปี 2558 บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 2,542.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.76 เป็นผลมาจากการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน และการออกหุ้นกู้ เพื่อจัดหาเงินลงทุนเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัท

สำหรับ ณ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีหนี้สินรวม 8,030.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 275.06 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัทยังคงมีความจำเป็นต้องจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมและออกหุ้นกู้เพื่อนำมาใช้ขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัท เช่น โครงการพัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี เฟส 2 และโครงการเดอะฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเชส อย่างไรก็ตาม การเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นในครั้งนี้นี้ บริษัทจะนำเงินส่วนหนึ่งมาชำระหนี้คืนให้แก่เจ้าหนี้สถาบันการเงิน ซึ่งจะทำให้หนี้สินโดยรวมของบริษัทมีแนวโน้มลดลงจากปัจจุบัน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2557-2559 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,169.03 ล้านบาท 1,902.13 ล้านบาท 2,160.59 ล้านบาท และ 2,428.04 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2558 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2557 จำนวน 266.90 ล้านบาท เนื่องจากผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในปี 2558 ในขณะที่ปี 2559 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 258.47 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัทได้มีการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับเพิ่มสูงขึ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 267.45 ล้านบาท เนื่องจาก วันที่ 29 มิถุนายน 2560 บริษัทได้มีการเพิ่มทุนจากการจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุน Private Placement จำนวน 250 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 2 บาท เป็นจำนวนรวม 500 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียน 3,324,207,633 บาท และมีทุนชำระแล้ว 1,880,915,888 บาทในวันที่ 22 สิงหาคม 2560 บริษัทได้มีการเพิ่มทุนจากการจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุน Private Placement จำนวน 25 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 2 บาท เป็นจำนวนรวม 50 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีทุนชำระแล้ว 1,905,915,888 บาท

ในปี 2556 - 2558 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1,628.10 ล้านบาท 2,169.03 ล้านบาท และ 1,902.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2557 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 540.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.22 เนื่องจากมีการออกหุ้นเพิ่มทุนระหว่างงวดในเดือนพฤศจิกายน 2557 โดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนทั้งสิ้น

200.00 ล้านบาท ในราคาหุ้นละ 5.32 บาท ในขณะที่ปี 2558 ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 266.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.31 เนื่องจากขาดทุนจากผลการดำเนินงาน

สำหรับ ณ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 1,566.33 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2558 จำนวน 471.42 ล้านบาท เนื่องมาจากผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 อย่างไรก็ตาม หากบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนในครั้งนี้จะทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้น และส่งผลให้บริษัทมีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งมากขึ้นและเพียงพอที่จะรองรับการขยายการลงทุนที่มีอยู่ในปัจจุบันได้

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2557-2559 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 2.40 เท่า 4.08 เท่า 3.48 เท่า และ 3.09 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่เพิ่มขึ้นในปี 2558 มีสาเหตุหลักมาจากการออกตั๋วแลกเงินและหุ้นกู้เพื่อใช้ในการดำเนินงานและขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัทเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ปี 2559 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลง เนื่องจากในเดือนธันวาคม 2559 บริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท จำนวน 694.83 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับตัวสูงขึ้น และส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทปรับลดลง นอกจากนี้ เงินที่ได้รับการเพิ่มทุนส่วนหนึ่ง บริษัทได้นำไปจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลง ในขณะที่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลง สาเหตุหลักมาจากส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุน Private Placement จำนวน 250 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 2 บาท เป็นจำนวนรวม 500 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัท ณ สิ้นปี 2556 - 2558 และ ณ 30 กันยายน 2559 เท่ากับ 3.72 เท่า 2.40 เท่า 4.08 เท่า และ 5.13 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนในปี 2557 ที่ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2556 เนื่องจากการออกหุ้นเพิ่มทุนระหว่างงวด เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2557 บริษัทได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) สำหรับสาเหตุที่อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับเพิ่มขึ้นในปี 2558 ต่อเนื่องถึง ณ 30 กันยายน 2559 มีสาเหตุมาจากบริษัทได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินและหุ้นกู้เพื่อใช้ในการดำเนินงานและขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัทที่เพิ่มมากขึ้น ประกอบกับที่บริษัทยังมีผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2558 - 2559 ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับตัวสูงขึ้นเป็น 5.13 เท่า บริษัทจึงมีความจำเป็นต้องมีการระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นในครั้งนี ซึ่งหากบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนตามที่บริษัทได้วางแผนไว้จะทำให้มีฐานะการเงินที่แข็งแกร่งและมั่นคงมากขึ้น และจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับตัวลดลง

สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

ในระหว่างปี 2557-2559 และ สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน เท่ากับ (770.82) ล้านบาท (1,811.92) ล้านบาท (696.47) ล้านบาท และ (127.62) ตามลำดับ ทั้งนี้ กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2557 มีสาเหตุหลักมาจากเงินสดที่ใช้ลงทุนในพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 277.29 ล้านบาท และเงินที่ใช้จ่ายชำระดอกเบี้ยจำนวน 313.06 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2558 มีสาเหตุหลักมาจากเงินสดที่ใช้ลงทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 1,153.27 ล้านบาท เช่น การลงทุนในการพัฒนาโครงการฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ของ CROWN และการเข้าลงทุนซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าที่บางเสาธง และท่าสะพานของ TISCOM เป็นต้น รวมถึงเงินที่ใช้จ่ายชำระดอกเบี้ยในระหว่างปี 2558 อีกจำนวน 436.29 ล้านบาท และการซื้อที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2 ของบริษัท สำหรับปี 2559 บริษัทได้มีการลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2 และใช้ก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าที่บางเสาธง และโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์เพิ่มขึ้น 231.98 ล้านบาท รวมถึงจ่ายชำระดอกเบี้ยในระหว่างงวด อีกจำนวน 475.97 ล้านบาท สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัท มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 127.62 ล้านบาท สาเหตุหลัก มาจากการจ่ายดอกเบี้ย

กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในระหว่างปี 2557-2558 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ (483.15) ล้านบาท และ (712.04) ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน 280.18 ล้านบาท และ สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ (451.08) ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ในปี 2557 กระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน มีสาเหตุหลักมาจาก TISCOM ได้ลงทุนซื้อที่ดินและคลังสินค้าในประเทศอังกฤษแห่งแรกผ่าน Bransley จำนวน 341.79 ล้านบาท และใช้ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่าเพิ่มขึ้นในช่วงงวด 79.62 ล้านบาท สำหรับในปี 2558 มีสาเหตุหลักที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจาก TISCOM ได้ลงทุนซื้อที่ดินและคลังสินค้าในประเทศอังกฤษแห่งที่สองผ่าน Bognor จำนวน 891.51 ล้านบาท ในขณะที่มีกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจ่ายชำระหนี้คืนจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) จำนวน 140.00 ล้านบาท สำหรับปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจ่ายชำระหนี้คืนจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด อีกจำนวน 122.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2559 บริษัทได้รับชำระหนี้คืนจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ครบถ้วนแล้ว) และเงินที่ได้รับจากการขายเงินลงทุนใน M-II จำนวน 249.25 ล้านบาท และในไตรมาสที่ 2/2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 451.08 ล้านบาท เป็นผลมาจากการที่ TFD ได้ให้บริษัทย่อย (CROWN) กู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนใน บริษัท บีจีวายแอนด์ทีเอฟดีพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 500 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

ในระหว่างปี 2557-2559 และสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 145.36 ล้านบาท 2,652.84 ล้านบาท 384.01 ล้านบาท และ 398.47 ตามลำดับ ทั้งนี้ กระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2557 มีสาเหตุหลักมาจากการออกหุ้นสามัญจำนวน 1,686.13 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจงจำนวน 1,007.32 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 211.21 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 1,026.79 ล้านบาท และมีการชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 1,350 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2558 มีสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินเพื่อใช้ลงทุนในโครงการที่ประเทศอังกฤษเพิ่มขึ้นสุทธิ 623.63 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการออกตั๋วแลกเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 670.00 ล้านบาท และออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นเพื่อใช้พัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอีก 1,386.39 ล้านบาท สำหรับปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 384.01 ล้านบาท มาจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 694.83 ล้านบาท และสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่จำนวน 1,297.50 ล้านบาท กู้ยืมเพิ่ม 284.3 ล้านบาท และมีเงินรับจากการเพิ่มทุน 500 ล้านบาท เพื่อไปจ่ายหุ้นกู้ที่ครบกำหนด 1,400.00 ล้านบาท ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 205.12 ล้านบาทและให้บริษัทย่อย(CROWN)กู้ยืมเงิน 500 ล้านบาท

ในปี 2556 - 2558 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิเท่ากับ 864.77 ล้านบาท -1,110.79 ล้านบาท และ 146.28 ล้านบาทตามลำดับ โดยมีสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดที่สำคัญ ได้แก่ ตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นมา บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในปี 2556 - 2558 ติดลบที่เท่ากับ -1,562.23 ล้านบาท และ -792.78 ล้านบาท และ -1,785.59 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2557 มีเงินสดที่ใช้ลงทุนในพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 277.29 ล้านบาท และเงินที่ใช้จ่ายชำระดอกเบี้ยจำนวน 320.43 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2558 มีสาเหตุหลักมาจากเงินสดที่ใช้ลงทุนในพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 1,153.27 ล้านบาท เช่น การลงทุนในพัฒนาโครงการเดอะ ชาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ของ CROWN และการลงทุนเข้าซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าที่บางเสาธง และท่าสะพานของ TISCOM เป็นต้น รวมถึงเงินที่ใช้จ่ายชำระดอกเบี้ยในระหว่างปี 2558 อีกจำนวน 436.29 ล้านบาท

สำหรับกิจกรรมการลงทุน ในระหว่างปี 2556 - 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนเท่ากับ -56.38 ล้านบาท -483.15 ล้านบาท และ -712.04 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ กระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2557 มีสาเหตุหลักมาจาก TISCOM ได้ลงทุนซื้อที่ดินและคลังสินค้าในประเทศอังกฤษแห่งแรกผ่าน Bransley จำนวน 341.79 ล้านบาท และใช้ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่าเพิ่มขึ้นในระหว่างงวด 79.62 ล้านบาท สำหรับในปี 2558 มีสาเหตุหลักที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจาก TISCOM ได้ลงทุนซื้อที่ดินและคลังสินค้าในประเทศอังกฤษแห่งที่สองผ่าน Bognor จำนวน 891.51 ล้านบาท ในขณะที่มีกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจ่ายชำระหนี้คืนจาก JC (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) จำนวน 140.00 ล้านบาท

ในขณะที่ในระหว่างปี 2556 - 2558 บริษัทได้จัดหาเงินมาเพื่อใช้ในการดำเนินงานและขยายการลงทุนจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นหลักที่เท่ากับ 2,483.38 ล้านบาท 167.32 ล้านบาท และ 2,652.84 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ กระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2557 มีสาเหตุหลักมาจากเงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจงจำนวน 1,007.32 ล้านบาท และจากการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นสุทธิ 350.81 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 1,012.20 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2558 มีสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินเพื่อใช้ลงทุนในโครงการที่ประเทศอังกฤษเพิ่มขึ้นสุทธิ 623.63 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 670.00 ล้านบาท และออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นเพื่อใช้พัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอีก 1,386.39 ล้านบาท

สำหรับในงวด 9 เดือนแรกของปี 2559 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 129.64 ล้านบาท เป็นผลมาจากเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงาน เช่น เงินที่ใช้จ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน 237.82 ล้านบาท เงินที่ใช้พัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอีก 121.70 ล้านบาท รวมถึงเงินที่ใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ 358.17 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทได้จัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานและขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ จากการกู้ยืมเงินและออกหุ้นกู้ โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่จำนวน 1,700 ล้านบาท เพื่อนำไปจ่ายชำระหนี้หุ้นกู้ชุดเดิมที่ถึงกำหนดชำระ อีกทั้งมีการออกตั๋วสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้นอีก 221.05 ล้านบาท และเงินกู้ยืมที่ได้รับชำระคืนจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันอีก 122.00 ล้านบาท ประกอบกับบริษัทยังได้เงินบางส่วนจากการขายหุ้น M-II บางส่วนออกไปอีก 35.27 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ทั้งนี้อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ณ สิ้นปี 2557-2559 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 อยู่ที่ 2.45 เท่า 1.39 เท่า 1.43 และ 1.39 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่อง ในปี 2558 ปรับลดลงจากปี 2557 มาอยู่ที่ 1.39 เท่า มีสาเหตุหลักหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นมากในระหว่างปี 2558 จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2559 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทปรับตัวดีขึ้น มีผลมาจากสินทรัพย์หมุนเวียนในส่วนของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนโดยรวมลดลงจากการนำเงินเพิ่มทุนมาจ่ายชำระตั๋วแลกเงิน สำหรับไตรมาสที่ 2/2560 อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจากสิ้นปี 2559 เท่ากับ 0.04 เท่า เนื่องจากส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ณ สิ้นปี 2556 - 2558 และ ณ 30 กันยายน 2559 เท่ากับ 1.20 เท่า 2.46 เท่า 1.40 เท่า และ 1.57 เท่า ตามลำดับ โดยสาเหตุที่อัตราส่วนสภาพคล่องของปี 2557 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 เนื่องจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จากการจ่ายชำระคืนเงินของบริษัทในรอบบัญชีดังกล่าวเป็นหลัก สำหรับปี 2558 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้เพื่อใช้ใน



บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

การขยายธุรกิจของบริษัท ในขณะที่ ณ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวดีขึ้นจากสิ้นปี 2558 ที่ 1.40 เท่า เพิ่มขึ้นเป็น 1.57 เกิดจากบริษัทเปลี่ยนนโยบายการลงทุนในหุ้น M-II จากเดิมที่เป็นเงินลงทุนหลักทรัพย์เพื่อขาย มาเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 ที่เท่ากับ 7,330.33 ล้านบาท เป็น 7,582.03 ล้านบาท นอกจากนี้ ในปี 2559 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่จำนวน 1,700 ล้านบาท เพื่อจ่ายชำระหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระซึ่งถือเป็นหนี้สินระยะสั้น ส่งผลให้หนี้สินหมุนเวียนของบริษัทลดลงจาก ณ สิ้นปี 2558 ที่เท่ากับ 5,236.71 ล้านบาท เป็น 4,844.65 ล้านบาท