

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ
ภายในปี 2558
2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ให้กู้	:	บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ("VSSL")
ผู้กู้	:	บริษัท เจซี เครวิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("JC")
ความสัมพันธ์กับบริษัท	:	VSSL เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ("บริษัท" หรือ "TFD") ซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วโดยมีบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นในบริษัท และ JC ร่วมกัน (โปรดดูรายละเอียดข้อ "5. รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน")

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ตามที่ VSSL ได้ตกลงทำสัญญายืมจะซื้อจะขายที่ดินกับ JC จำนวนเนื้อที่ 138-3-51 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณตำบล หมู่สี่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ในราคาซื้อขายรวม 755,000,000 บาท โดยกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินออกเป็น 3 งวด ดังนี้

งวดแรก	จำนวน	300,000,000 บาท ชำระในวันทำสัญญา
งวดที่ 2	จำนวน	20,000,000 บาท ชำระภายในวันที่ 30 มกราคม 2557
งวดที่ 3	จำนวน	435,000,000 บาท ชำระภายใน 90 วัน นับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทอนุมัติให้ VSSL ซื้อที่ดินจาก JC ได้

ทั้งนี้ VSSL ได้จ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินให้แก่ JC (งวดแรก + งวดที่สอง) แล้วรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 320,000,000 บาท โดยรายการดังกล่าวมีเงื่อนไขบังคับก่อนไว้ว่า VSSL สามารถซื้อที่ดินดังกล่าวได้ ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทแล้ว

ต่อมาเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2557 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทได้มีมติไม่อนุมัติให้ VSSL ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว ซึ่งตามเงื่อนไขของสัญญากำหนดให้ JC ต้องจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินที่ได้รับชำระจาก VSSL ไปแล้ว คืนภายใน 90 วันนับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติไม่อนุมัติ (ซึ่งวันครบกำหนดการชำระคืนตรงกับวันที่ 29 ธันวาคม 2557) พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.5 ต่อปี นับจากวันที่ JC ได้รับเงินมัดจำค่าที่ดินจาก VSSL จนถึงวันที่ VSSL ได้รับเงินมัดจำค่าที่ดินคืนจาก JC ครบถ้วนแล้ว เมื่อถึงวันครบกำหนดชำระเงินในวันที่ 29 ธันวาคม 2557 JC ได้จ่ายชำระดอกเบี้ยค้างชำระ จำนวน 17,684,383.56 บาท ให้แก่ VSSL เท่านั้น โดย JC ได้เจรจาขอยืดระยะเวลาการจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดิน จำนวน 320,000,000 บาท ออกไปอีก 1 ปี

ทั้งนี้ ในการพิจารณากำหนดแนวทางการเรียกชำระหนี้คืนจาก JC นั้น บริษัทได้คำนึงถึงแนวทางที่มีความเป็นไปได้และก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทสูงสุด ซึ่งบริษัทเห็นว่า แนวทางการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไปอีก 1 ปี น่าจะส่งผลดีต่อบริษัทมากกว่าการตัดสินใจฟ้องร้องบังคับคดีกับ JC และนายอภิชัย เตชะอุบล ในฐานะผู้ค้าประกัน เนื่องจาก การดำเนินคดีทางกฎหมายกับ JC และผู้ค้าประกันต้องใช้ระยะเวลาและเสียค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้องและบังคับคดี และเกิดความเสียหายต่อทั้ง บริษัท VSSL และ JC ประกอบกับ JC ได้เสนอผลตอบแทนให้แก่ VSSL เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 7.0 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัท รวมทั้ง JC เสนอจะวางทรัพย์สินจดทะเบียนเป็นหลักประกันการจ่ายชำระหนี้ดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าหลักประกันสูงกว่ามูลหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ VSSL จะได้รับ และหากเมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ขยายออกไปแล้ว JC ยังจ่ายชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยให้แก่ VSSL ไม่ครบ VSSL มีสิทธิฟ้องร้องบังคับคดีนำทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันออกขายทอดตลาดได้ รวมทั้ง JC ต้องจ่ายชำระเบี้ยปรับเพิ่มให้แก่ VSSL ในอัตราร้อยละ 2.00 ของเงินมัดจำค่าที่ดินที่ยังชำระไม่ครบ

นอกจากนี้ จากการสอบถามผู้บริหารของ JC ได้ชี้แจงว่า กระแสเงินสดที่ JC จะนำมาจ่ายชำระหนี้คืนให้แก่ VSSL นั้น จะได้มาจากโครงการห้องชุดพักอาศัย ธุรกิจโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ของ JC แต่จากผลกระทบภาวะเศรษฐกิจและการเมืองที่ผ่านมาส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ JC ทำให้ไม่สามารถจ่ายชำระหนี้ได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันสถานการณ์การเมืองในประเทศที่เริ่มมีเสถียรภาพมั่นคงขึ้น น่าจะส่งผลให้ผลการดำเนินงานของ JC ปรับตัวดีขึ้น และสามารถจ่ายชำระหนี้ให้แก่ VSSL ได้ตามกำหนด นอกจากนี้ JC ยังมีนโยบายที่จะขายสินทรัพย์ส่วนอื่นของ JC เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ให้เข้า ให้แก่กองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หรือนักลงทุนที่สนใจ ซึ่งคาดว่าจะสามารถดำเนินการแล้วเสร็จได้ภายในปี 2558

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้บริษัทมีความเชื่อมั่นว่าบริษัทจะได้รับชำระหนี้เงินมัดจำค่าที่ดินครบถ้วน ดังนั้น VSSL และ JC ได้ร่วมเจรจาต่อรองกันในเงื่อนไขเกี่ยวกับการขยายระยะเวลาในการชำระเงินมัดจำค่าที่ดินดังกล่าว เมื่อได้ข้อสรุปเงื่อนไขสัญญาที่ชัดเจนแล้ว VSSL และ JC จึงได้ทำบันทึกข้อตกลงในการขยายระยะเวลาการชำระเงินมัดจำค่าที่ดิน เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2558 โดยในบันทึกข้อตกลงได้มีการกำหนดเงื่อนไขบังคับก่อนไว้ว่า ข้อตกลงระหว่าง VSSL และ JC จะมีผลผูกพันสมบูรณ์ต่อเมื่อ VSSL ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเรียบร้อยแล้ว เนื่องจาก รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทล. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 16.62 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิตามงบการเงินรวมของบริษัท ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยบริษัทจะต้องเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทันที และบริษัทต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสม ผลประโยชน์ของรายการ ความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ ดังนี้

$$\frac{\text{มูลค่าสิ่งตอบแทน}}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท}} = \frac{(320.00 + 22.40*) \times 100}{2,060.25} = 16.62\%$$

(ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557)

หมายเหตุ : * ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการขยายระยะเวลาการชำระเงินออกไปอีก 1 ปี

4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของการให้ความช่วยเหลือทางการเงินในครั้งนี้ เท่ากับจำนวน 342,400,000 บาท โดยสามารถสรุปสาระสำคัญของสัญญา ได้ดังนี้

จำนวนเงินมัดจำที่ดินที่ค้างชำระ :		320,000,000 บาท
ระยะเวลาการชำระเงิน	:	ภายใน 1 ปี
อัตราดอกเบี้ย	:	ร้อยละ 7.00 ต่อปี (รวมดอกเบี้ยระยะเวลา 1 ปี เท่ากับ 22,400,000 บาท) การกำหนดอัตราดอกเบี้ยอิงจากต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2557 ที่เท่ากับร้อยละ 5.96 ต่อปี
งวดการชำระเงิน	:	1. เงินต้น ชำระคืนครั้งเดียวทั้งจำนวน หรือทยอยจ่ายชำระเป็นคราวๆ 2. ดอกเบี้ย ชำระทุกเดือน
หลักประกัน	:	1. <i>ทรัพย์สินค้ำประกัน</i> จัดจำนองห้องชุดของ JC โครงการ "สาทร เซอร์วิเทจ เรสซิเดนเชส" อาคาร C ตั้งอยู่ถนนราชมรรคาซอย 1 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร จำนวน 30 ยูนิต พื้นที่ขายรวม 3,288.49 ตารางเมตร ว่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้ ทั้งนี้ VSSL ได้ว่าจ้างให้บริษัท อัลทิมา แอปไพร์ซ จำกัด และบริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด ซึ่งทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทประเมินราคาอิสระที่ได้การรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นผู้ทำการประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว ซึ่งได้มูลค่าประเมินรวมเท่ากับ 398.82 และ 367.74 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับค่าใช้จ่ายในการจัดจำนอง และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่อาจเกิดขึ้น JC เป็นผู้รับผิดชอบเพียงฝ่ายเดียว 2. <i>บุคคลค้ำประกัน</i> นายอภิชัย เตชะอุบล ค้ำประกันการชำระเงินเต็มจำนวน
เบี้ยปรับ	:	JC ต้องจ่ายชำระเบี้ยปรับให้แก่ VSSL ในอัตราร้อยละ 2.00 ของเงินมัดจำค่าที่ดินที่ยังชำระไม่ครบให้แก่ VSSL (ครั้งเดียวทั้งจำนวน) ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ครบกำหนดชำระแล้ว แต่ JC ยังจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินคืนให้แก่ VSSL ไม่ครบตามจำนวน
เงื่อนไขบังคับก่อน	:	VSSL ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนเข้าทำรายการดังกล่าว

5. รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งจะไม่ลิสต์ออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติรายการ มีดังนี้

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 10 มีนาคม 2558)	
		จำนวนหุ้น	คิดเป็นร้อยละ ของทุนที่เรียกชำระแล้ว
1. นายอภิชัย เตชะอุบล	กรรมการบริษัท กรรมการ VSSL กรรมการ JC	268,038,875	20.88
2. นางชลิดา เตชะอุบล ^{1/}		194,199,772	15.13
3. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{2/}	กรรมการบริษัท	43,995,000	3.43
4. นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{2/}	กรรมการ JC	40,529,959	3.16
5. นายอัศวินทร์ เตชะอุบล ^{2/}		5,000,000	0.39
6. บริษัท เจซี แอสเซท จำกัด ^{3/}		7,128	0.00
รวม		551,770,734	42.99

หมายเหตุ ^{1/} เป็น ภรรยา ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของนายอภิชัย เตชะอุบล

^{2/} เป็น บุตรที่บรรลุนิติภาวะแล้ว ของ นายอภิชัย และนางชลิดา เตชะอุบล

^{3/} เป็น นิติบุคคลที่ถือหุ้น โดยบุตรและบุตร ของ นายอภิชัย และนางชลิดา เตชะอุบล

6. การเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงในที่ประชุมของกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าว กรรมการที่มีส่วนได้เสียตามข้อ 5. ไม่ได้เข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาวาระดังกล่าว

7. ลักษณะและขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการตกลงเข้าทำรายการ

นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร กรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท โดย ณ วันที่ 10 มีนาคม 2558 ถือหุ้นของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 20.88 ของทุนที่เรียกชำระแล้ว และนางชลิดา เตชะอุบล ผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งเป็นภรรยา และบุคคลที่เกี่ยวข้องของนายอภิชัย เตชะอุบล ตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดย ณ วันที่ 10 มีนาคม 2558 ถือหุ้นของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 15.13 ของทุนที่เรียกชำระแล้ว

นอกจากนี้ นายอภิชัย เตชะอุบล ยังดำรงตำแหน่งกรรมการ VSSL และดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้ถือหุ้นของ JC โดย ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2557 ถือหุ้นของ JC คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของทุนที่เรียกชำระแล้ว (รวมการถือหุ้นของนางชลิดา เตชะอุบล ใน JC จำนวนร้อยละ 12.50 ของทุนที่เรียกชำระแล้ว)

8. แหล่งที่มาของเงินทุน

แหล่งเงินทุนที่ใช้ไปในการจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินให้แก่ JC นั้น ได้มาจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และ VSSL และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ถึงแม้ว่า JC จะผิมนัดชำระคืนเงินมัดจำค่าที่ดินคืนให้แก่ VSSL ได้ตามกำหนดระยะเวลา แต่การขยายระยะเวลาการชำระคืนหนี้ในครั้งนี้ JC ได้เสนอผลตอบแทนให้แก่ VSSL ในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของบริษัท และ JC ได้จ่ายชำระดอกเบี้ยค้างชำระในปี 2557 คืนให้แก่ VSSL เรียบร้อยแล้ว รวมทั้ง JC ยินยอมจดจำนองทรัพย์สินเป็นหลักประกันการจ่ายชำระหนี้ดังกล่าวเพิ่มเติม ซึ่งมูลค่าหลักประกันตามราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระสูงกว่ามูลค่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่ในปัจจุบัน ประกอบกับ นายอภิชัย เตชะอุบล ได้ร่วมคำประกันการชำระคืนเงินมัดจำดังกล่าวในนามส่วนตัว นอกจากนี้ การให้ความช่วยเหลือทางการเงินในครั้งนี้ไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงิน และฐานะทางการเงินของบริษัท โดยเมื่อพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิเท่ากับ 157.88 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ จากเหตุผลต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการบริษัทมีความเชื่อมั่นว่าบริษัทจะได้รับการชำระเงินมัดจำค่าที่ดินคืนจาก JC จึงได้มีมติอนุมัติให้บริษัทให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ JC และให้นำเสนอรายการดังกล่าวเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อไป

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

11. การจัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท

บริษัทจะดำเนินการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2558 และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แกตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ และจะดำเนินการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

12. ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญอิสระ

บริษัทได้แต่งตั้งให้บริษัท อัลทิมา แอปไพร์ซัล จำกัด และ บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทประเมินราคาอิสระที่ได้การรับรองจากสำนักงาน ก.ล.ด. และไม่ได้มีความเกี่ยวข้องหรือความสัมพันธ์ใดๆ กับบริษัท ให้เป็นผู้ทำการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว โดยได้กำหนดวัตถุประสงค์ในการประเมินไว้เพื่อประโยชน์สาธารณะ ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดการประเมิน ได้ดังนี้

1. บริษัท อัลทิมา แอปไพร์ซัล จำกัด ประเมินเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2558
ได้ราคาประเมิน ตามวิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Approach) เท่ากับ 398.82 ล้านบาท (เฉลี่ย 121,278 บาท/ตร.ม.)
2. บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซัล จำกัด ประเมินเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2558
ได้ราคาประเมิน ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เท่ากับ 367.74 ล้านบาท (เฉลี่ย 111,826 บาท/ตร.ม.)

13. ข้อมูลอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการ บริษัทจะพิจารณาแนวทางอื่นในการเรียกชำระหนี้ดังกล่าวคืนจาก JC เช่น การตีโอนทรัพย์สินของ JC เพื่อชำระหนี้ เป็นต้น โดยบริษัทจะเร่งเจรจาและหาข้อสรุปกับ JC โดยเร็วที่สุด ก่อนจะนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอีกครั้ง ทั้งนี้ การดำเนินการตามแนวทางใหม่ข้างต้น อาจเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทจะต้องนำเสนอเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอีกครั้งก่อนเข้าดำเนินการ แต่หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทยังคงไม่อนุมัติให้บริษัทดำเนินการตามข้อเสนอใหม่ข้างต้น บริษัทจะดำเนินการฟ้องร้องตามกฎหมายกับ JC และผู้ค้ำประกันต่อไป

สำหรับแนวทางการเข้าทำรายการการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทในปัจจุบันนั้น บริษัทได้คำนึงแนวการปฏิบัติให้ถูกต้องเป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยที่เกี่ยวข้องที่ได้กำหนดไว้ โดยก่อนนำเสนอเพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท บริษัทจะมีการศึกษาข้อมูลทั้งด้านการเงิน การตลาดและกฎระเบียบต่างๆ รวมถึงในกรณีที่มีความจำเป็น บริษัทจะว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่มีความรู้ชำนาญเกี่ยวกับเรื่องที่จะเข้าลงทุน รวมถึงกฎระเบียบ และการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เป็นต้น เพื่อคอยให้คำแนะนำและใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจให้แก่กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อยในการอนุมัติเข้าทำรายการ

14. ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท**ประวัติและความเป็นมาของบริษัท**

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2520 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 20 ล้านบาท โดยการร่วมทุนระหว่าง บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (IFCT) กับ Commonwealth Development Corporation (CDC) แห่งประเทศอังกฤษ ในสัดส่วนร้อยละ 55 และร้อยละ 45 ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานสำเร็จรูปเพื่อขายหรือให้เช่าแก่ผู้ลงทุนในเขตอุตสาหกรรมต่างๆ

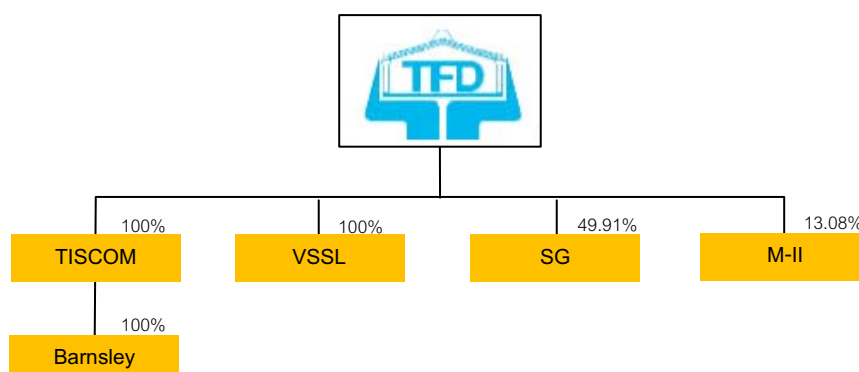
ปัจจุบันบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินและก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทเอง รวมทั้งในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมอื่น นอกจากนี้ บริษัทยังมีธุรกิจก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายที่ตั้งอยู่แหล่งใจกลางเมือง และสถานตากอากาศในต่างจังหวัด รวมถึงการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และรับบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและโรงงานอุตสาหกรรมขนาด SME และคลังสินค้า โดยสรุปการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัท ได้ดังนี้

- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2520 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานสำเร็จรูป เพื่อขายหรือให้เช่าแก่ผู้ลงทุนในเขตอุตสาหกรรมต่างๆ
- ในปี 2534 ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียน (Listed Company) ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน (Public Company) เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2537
- ปี 2546 บริษัทได้ขยายการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท โทเทิล อินดัสเตเรียล เซอร์วิสเชส จำกัด (TISCOM) เพื่อพัฒนาทรัพย์สินของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และเริ่มขยายธุรกิจที่พักอาศัยในย่านใจกลางเมือง
- ในปี 2548 - 2550 บริษัทได้ขายที่ดินและโรงงานส่วนใหญ่ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย อินดัสเตเรียล 1 (TIF1) และได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการบริหารโรงงานทั้งหมดของกองทุน

- ในปี 2550 บริษัทได้ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ที่ตำบลท่าเสา อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อพัฒนาที่ดินรองรับนักลงทุน ทั้งในรูปของที่ดินเปล่าและโรงงานสำเร็จรูป ซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์
- ในปี 2551 บริษัทได้ร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ จัดตั้ง บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (SG) ขึ้น เพื่อดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า
- ในปี 2552 บริษัทได้ดำเนินธุรกิจก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 59 เฮอริเทจ และโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของห้องชุดพักอาศัยได้แล้วเสร็จในปี 2555 และบริษัทได้ขายหุ้นบริษัท ปรีณส์ตัน พาร์ค สวีท จำกัด ทั้งหมด ให้กับ บริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน) มูลค่ารวม 266.9 ล้านบาท
- ปี 2553 และปี 2555 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 760,000,000 บาท เป็น 836,000,000 บาท และ 902,879,943 บาท ตามลำดับ เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท และรองรับการปรับอัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W1
- ปี 2555 และปี 2556 บริษัทได้ขายที่ดินพร้อมโรงงาน และขายสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมโรงงานของ TISCOM ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II)
- ปี 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 100 ในหุ้นสามัญของ VSSL ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นเจ้าของโครงการคอนโดมิเนียม 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ในมูลค่าเงินลงทุนจำนวนรวม 497 ล้านบาท
- ปี 2556 มติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2556 ได้อนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินรวมไม่เกิน 3,500 ล้านบาท โดยมีอายุไม่เกิน 5 ปี ให้แก่นักลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงทั่วไปหรือประชาชนทั่วไป โดยในเดือนกรกฎาคม และพฤศจิกายน 2556 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันชุดที่ 1 - 2 อายุ 1 ปี มูลค่ารวม 1,350 ล้านบาท ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2557 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันชุดที่ 3 อายุ 2 ปี มูลค่ารวม 1,693 ล้านบาท
- ปี 2556 และปี 2557 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 902,879,943 บาท เป็น 1,264,029,396 บาท และเป็น 1,499,861,190 บาท เพื่อรองรับหุ้นปันผล รองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นของใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W2 รองรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) และรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นของใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W3
- ปี 2557 บริษัทได้ลงทุนเพิ่มทุนใน TISCOM อีก 300 ล้านบาท และในเดือนเมษายน 2557 TISCOM ได้ลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง คือ Barnsley Warehouse Limited (BW) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่ในประเทศอังกฤษ จำนวน 630,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ปอนด์ (รวมเป็นเงินประมาณ 34.30 ล้านบาท) ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว เพื่อประกอบกิจการด้านการลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขาย
- วันที่ 24 กันยายน 2557 บริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลง (MOU) กับบริษัท เอสพีซีจี จำกัด (มหาชน) (SPCG) เพื่อร่วมกันศึกษาและจัดทำแผนธุรกิจ เรื่องการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar PV rooftop) บนอาคารคลังสินค้าและโรงงานอุตสาหกรรม
- วันที่ 30 กันยายน 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2557 ได้มีมติไม่อนุมัติให้ VSSL ซื้อที่ดินจำนวน 6 แปลง เนื้อที่รวม 138-3-51 ไร่ ตั้งอยู่ที่ถนนทางหลวงชนบท (สายท่ามะปรางค์-หนองคุ่ม) ตำบลหุมสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ในราคา 755 ล้านบาท จาก JC
- เดือน พฤศจิกายน 2557 บริษัทได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 200 ล้านหุ้น ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 1,283.50 ล้านบาท
- วันที่ 15 ธันวาคม 2557 บริษัทได้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 3 (TFD-W3) จำนวน 256.56 ล้านหน่วย ให้ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญเดิมต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ในราคาหน่วยละ 0.00 บาท
- วันที่ 18 ธันวาคม 2557 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้ VSSL ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ TWIN TOWER มูลค่ารวม 385 ล้านบาท

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีดังนี้



บริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ลักษณะธุรกิจหลัก
1. บริษัท โตเทล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด (TISCOM) ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 400.00 ล้านบาท	100.00	ขายและให้เช่าที่ดินพร้อมโรงงานสำเร็จรูป และคลังสินค้า
2. บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (VSSL) ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 701.00 ล้านบาท	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
3. Barnsley Warehouse Limited (Barnsley) ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 0.63 ล้านปอนด์	100.00	ลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายในประเทศอังกฤษ
4. บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (SG) ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 100.45 ล้านบาท	49.91	ให้เช่าอาคารสำนักงาน
5. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1,720.00 ล้านบาท	13.08	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อให้เช่า

ปัจจุบันการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยแบ่งออกเป็น 5 กลุ่มธุรกิจ คือ

- นิคมอุตสาหกรรม - ดำเนินการโดยบริษัท
- ที่ดินพร้อมโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า - ดำเนินการโดย TISCOM และ Barnsley
- อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) - ดำเนินการโดยบริษัท และ VSSL
- อาคารสำนักงานให้เช่า - ดำเนินการโดย SG
- รับบริหารทรัพย์สิน - ดำเนินการโดยบริษัท

หมายเหตุ : ในอดีตธุรกิจที่ดินพร้อมโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า ดำเนินการโดยบริษัทและ TISCOM อย่างไรก็ตาม ในปี 2556 บริษัทมีแผนที่จะนำ TISCOM เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงมีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างการดำเนินธุรกิจให้มีความชัดเจน โดยให้ TISCOM มุ่งเน้นและดำเนินธุรกิจที่ดินพร้อมโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้าทั้งหมดตั้งแต่นั้นปี 2556

โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ในปี 2555 - 2557 สรุปได้ดังนี้

	2555 ⁽¹⁾		2556 ⁽¹⁾		2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ธุรกิจพัฒนาที่ดินและอาคารโรงงาน						
- รายได้จากการขาย	327.71	24.09	460.00	48.66	-	-
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	112.94	8.30	47.92	5.07	44.70	3.06
2. ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน						
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	197.78	14.54	200.21	21.18	188.90	12.89
3. ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย	130.43	9.59	40.36	4.27	1,151.35	78.58
4. กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	554.89	40.78	134.33	14.21	-	-
5. รายได้อื่นๆ	36.83	2.71	62.60	6.62	80.18	5.47
รวมรายได้	1,360.58	100.00	945.42	100.00	1,465.13	100.00

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ ในระหว่างไตรมาสที่ 2 ของปี 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนใน VSSL ซึ่งเคยถูกถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ดังนั้น จึงถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน และได้ปรับปรุงย้อนหลังงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ของบริษัทและบริษัทย่อยที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบไว้ ณ ที่นี้

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรม เพื่อขายที่ดิน และสร้างโรงงานอุตสาหกรรม
ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดีขึ้น ที่อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อพัฒนาที่ดินจัดวางระบบสาธารณูปโภคและก่อสร้างโรงงานมาตรฐาน โดยบริษัทได้เข้าทำสัญญาร่วมดำเนินงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ได้จัดพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมให้มีทั้งส่วนที่เป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตประกอบการเสรี (Free Zone) วั้รองรับนักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ประกอบการธุรกิจด้านอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมการผลิตที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี แบ่งการดำเนินงานออกเป็น 2 เฟส ดังนี้

(1) โครงการเฟส 1

มีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 302.44 ไร่ เป็นพื้นที่ขายเท่ากับ 231.23 ไร่ ซึ่งแบ่งเป็นเขตประกอบการเสรี (Free Zone) เท่ากับ 74.59 ไร่ และเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) เท่ากับ 156.64 ไร่ บริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการทั้งการขายที่ดินเปล่าและที่ดินพร้อมโรงงานสำเร็จรูปขนาด 1,500.00 - 3,000.00 ตารางเมตร ตั้งแต่ปี 2554 ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2557 โครงการเฟส 1 มีพื้นที่ขายแล้วเท่ากับ 225.48 ไร่ และมีพื้นที่ขายคงเหลือเพียง 5.75 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.49 ของพื้นที่ขายทั้งหมด

(2) โครงการเฟส 2

บริษัทได้จัดทำแผนขยายพื้นที่โครงการเฟส 2 ซึ่งมีทำเลเชื่อมต่อกับโครงการเฟส 1 อีกประมาณ 2,500.00 ไร่ โดยอยู่ระหว่างเร่งดำเนินการพัฒนาที่ดิน ปรับสภาพภูมิทัศน์ จัดทำและออกแบบระบบสาธารณูปโภคต่างๆ พร้อมกับการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อยื่นขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ และขออนุญาตการใช้พื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทได้ซื้อที่ดินเปล่าในโครงการเฟส 2 แล้วประมาณ 1,162.30 ไร่ ทั้งนี้ ตามแผนการลงทุนในช่วงปี 2558 - 2560 บริษัทคาดว่าจะซื้อที่ดินเพิ่มเติมอีกประมาณ 750.00 ไร่ โดยคาดว่าจะใช้เงินลงทุนประมาณ 3,000.00 ล้านบาท มูลค่าโครงการประมาณ 7,000.00 ล้านบาท โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถเริ่มขายได้ตั้งแต่ปี 2558

ธุรกิจที่ดินพร้อมโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

TISCOM ดำเนินธุรกิจจัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในทำเลต่างๆ เพื่อให้บริการกับผู้ลงทุนโดยคำนึงถึงความสะดวกของการเดินทาง การขนส่ง การติดต่อสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมที่ดี นอกจากนี้ ยังจัดให้มีโรงงานทั้งในเขตอุตสาหกรรมทั่วไปและเขตประกอบการเสรีตามความต้องการของผู้ลงทุน อีกทั้ง ณ วันที่ 22 เมษายน 2557 TISCOM ได้จัดตั้งบริษัทย่อย Barnsley ในประเทศอังกฤษ เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขาย

(1) โรงงานสำเร็จรูป

ลักษณะโรงงานเป็นรูปแบบมาตรฐานอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน มีขนาดตั้งแต่ 1,000 ถึง 3,000 ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม และพื้นที่จอดรถ พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร นอกจากนี้ TISCOM ยังให้บริการสร้างโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ TISCOM ได้สร้างทางเลือกให้แก่ผู้ลงทุนไว้หลายรูปแบบ เช่น การซื้อที่ดินพร้อมโรงงาน หรือเช่าที่ดินพร้อมโรงงาน หรือให้มีสิทธิซื้อได้ในภายหลัง เป็นต้น โดยสัญญาเช่าระหว่าง TISCOM และลูกค้า ส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี ซึ่งลูกค้าสามารถต่อสัญญาเช่ากับทาง TISCOM ได้ โดยกำหนดเงื่อนไขให้ลูกค้าชำระเงินมัดจำเป็นจำนวน 6 เดือนของค่าเช่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 TISCOM มีโรงงานสำเร็จรูปคงเหลือ จำนวน 5 หลัง อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง มีพื้นที่ 7,650 ตารางเมตร มีพื้นที่เฉลี่ยหลังละ 750 - 3,330 ตารางเมตร ปัจจุบันมีผู้เช่าแล้วจำนวน 4 หลัง คิดเป็นพื้นที่รวม 6,900 ตารางเมตร

(2) คลังสินค้าสำเร็จรูป

ลักษณะคลังสินค้าของ TISCOM เป็นรูปแบบมาตรฐานอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน มีขนาดตั้งแต่ 2,000 ถึง 10,000 ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และมีพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า พื้นคลังสินค้าสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร นอกจากนี้ TISCOM ยังให้บริการสร้างคลังสินค้าตามแบบที่ลูกค้าต้องการ TISCOM ได้สร้างทางเลือกให้แก่ผู้ลงทุนไว้หลายรูปแบบ เช่น การซื้อที่ดินพร้อมโรงงาน หรือเช่าที่ดินพร้อมโรงงาน หรือให้มีสิทธิซื้อได้ในภายหลัง เป็นต้น โดยสัญญาเช่าระหว่าง TISCOM และลูกค้า ส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี ซึ่งลูกค้าสามารถต่อสัญญาเช่ากับทาง TISCOM ได้ โดยกำหนดเงื่อนไขให้ลูกค้าชำระเงินมัดจำเป็นจำนวน 4 เดือนของค่าเช่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ไม่มีคลังสินค้าสำเร็จรูปคงเหลืออยู่ เนื่องจาก TISCOM ได้ขายคลังสินค้าสำเร็จรูปทั้งหมดให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 และ TISCOM กำลังดำเนินการก่อสร้างคลังสินค้าสำเร็จรูป ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี จำนวน 8 หลังพื้นที่รวม 57,000.00 ตารางเมตร คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในปี 2558

ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

ในปี 2539 บริษัทได้เริ่มมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยขึ้น โดยมีโครงการที่ดำเนินการขายแล้วเสร็จทั้งสิ้น 2 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ เลค กรีน (LAKEGREEN APARTMENT) และโครงการ 59 เฮอริเทจ (59 HERITAGE) และมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมด 3 โครงการ คือ โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส (15 SUKHUMVIT RESIDENCES) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน (THE COLONIAL KAO TAO HUA HIN) และโครงการ มหาดลเรสซิเดนเชส (MAHADLEK RESIDENCES) ปัจจุบันมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างพัฒนา และ/หรือดำเนินการขาย และ/หรือรอโอนให้แก่ลูกค้า รวม 3 โครงการ รายละเอียดดังนี้

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



โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย ตั้งอยู่ระหว่างซอย 13 และ 15 ถนนสุขุมวิท พื้นที่โครงการ 2-3-73 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,995.38 ล้านบาท เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 25 ชั้น โดย VSSL ได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารโครงการดังกล่าวมาเมื่อปี 2553 สำหรับพื้นที่ใช้สอยรวมของโครงการมีจำนวนเท่ากับ 58,902 ตารางเมตร มีพื้นที่ขายรวม 31,659.43 ตารางเมตร แบ่งเป็น พื้นที่ขายในส่วนของห้องชุดพักอาศัย จำนวน 492 ยูนิต พื้นที่ขายรวม 28,339.95 ตารางเมตร และพื้นที่ขายในส่วนของพาณิชย์กรรมรวม 3,319.48 ตารางเมตร จำนวน 13 ยูนิต ณ 31 ธันวาคม 2557 โครงการได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในแก่ลูกค้า มียอดขายได้แล้วประมาณร้อยละ 45.94 ของมูลค่าโครงการ

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



โครงการพัฒนาอาคารห้องชุดพักอาศัย ตั้งอยู่ที่บริเวณเขาเต่า ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เนื้อที่ 9-0-42.3 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,375.00 ล้านบาท บริษัทได้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร 3 ชั้น (อาคารสำนักงานขาย) เสร็จเรียบร้อยแล้วและเปิดใช้เป็นส่วนสำนักงานขาย ในส่วนของการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย และอาคารจอดรถอยู่ระหว่างการก่อสร้างฐานรากทั้ง 2 อาคาร อย่างไรก็ตาม ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทได้ชะลอโครงการไว้เป็นการชั่วคราว เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาจัดผังรื้อ

(3) โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนเชส (MAHADLEK RESIDENCES)



โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 1 อาคาร สูง 41 ชั้น พื้นที่โครงการ 1-3-28 ไร่ * ตั้งอยู่ในซอยมหาดเล็กหลวง 2 ถนนราชดำริ โครงการดังกล่าวได้ยื่นขอความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และได้รับอนุญาตจากสำนักงานฯ เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างโครงการกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

หมายเหตุ : * บริษัทได้ลงทุนซื้อสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวจาก บริษัท Capital Planner จำกัด มูลค่ารวมประมาณ 61.00 ล้านบาท ซึ่งที่ดินดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์โดยสำนักงานพระคลังข้างที่ เพื่อนำมาพัฒนาและก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย มีระยะเวลาสัญญาเช่า 30 ปี

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ในปี 2551 บริษัทได้ร่วมลงทุนดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าผ่าน SG ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 49.91 มีอาคารสำนักงานให้เช่า 2 อาคาร ตั้งอยู่ในซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ และถนนหลังสวน พื้นที่ให้เช่ารวม 26,846.18 ตารางเมตร (ปัจจุบันบริษัทเป็นผู้บริหารสินทรัพย์ดังกล่าว) มีรายละเอียด ดังนี้



(1) อาคาร เอส ซี ทาวเวอร์ 1

ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 2-3-85 ไร่ อาคารเลขที่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จอดรถให้เช่าทั้งสิ้น 19 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีพื้นที่รวม 30,752.00 ตารางเมตร ประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่า 14,932.53 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลาง 7,711.62 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถ 8,107.85 ตารางเมตร (220 คัน) ณ 31 ธันวาคม 2557 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 86.70 ของพื้นที่ให้เช่ารวม



(2) อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2) ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 1-3-22 ไร่ อาคารเลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่ จอดรถให้เช่าทั้งสิ้น 26 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่รวม 29,700.00 ตารางเมตร ประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่า 11,913.65 ตาราง เมตร พื้นที่ส่วนกลาง 7,916.35 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถ 9,870.00 ตารางเมตร (220 คัน) ณ 31 ธันวาคม 2557 มีพื้นที่ปล่อย เช่าแล้วร้อยละ 82.04 ของพื้นที่รวม สำหรับสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุสัญญา 3 ปี ซึ่งลูกค้าสามารถต่อ สัญญาเช่าได้ โดยบริษัทกำหนดให้ลูกค้าชำระเงินมัดจำล่วงหน้า 3 เดือนของค่าเช่า

ธุรกิจให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและ TISCOM ได้เริ่มมีการขายที่ดินและโรงงานให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF1 ครั้งแรกในปี 2548 หลังจากนั้น ได้มีการขายสินทรัพย์เพิ่มเติมให้แก่กองทุน TIF1 และ M-II อีกในปี 2550 ปี 2555 และปี 2556 ทั้งนี้ นอกเหนือจากการขายสินทรัพย์ที่เป็นที่ดิน โรงงานและคลังสินค้าแล้ว บริษัทยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหาร สินทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว พร้อมทั้งเป็นผู้บริหารสินทรัพย์อาคารชุดสำนักงานให้เช่าของ SG ด้วย โดยได้รับรายได้ค่าตอบแทนจากการบริหารทรัพย์สินเหล่านั้น

ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,914.91 ล้านบาท โดยเป็นทุนชำระแล้ว 1,283.50 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,283.50 ล้านหุ้น มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1.00 บาท

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น วันที่ 10 มีนาคม 2558 มีรายชื่อดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	
		จำนวน (หุ้น)	%
1.	กลุ่มเดอะอุบล ^{1/}	551,770,734	42.99
2.	กลุ่มโกวิทจินดาชัย ^{2/}	46,668,000	3.64
3.	กลุ่มวิริยะเมตตากุล ^{3/}	28,130,000	2.19
4.	กลุ่มสถาวรมณี ^{4/}	14,067,400	1.10
5.	กลุ่มสมิდანนท์ ^{5/}	13,404,100	1.04
6.	นางเพ็ญศรี รัตนสุนทรากุล	11,900,000	0.93
7.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	11,846,566	0.92
8.	นางขันทอง อุตมมพันธ์ุสุข	11,400,200	0.89
9.	น.ส.ณัฏฐา กิจจริญภูมิ	11,250,000	0.88
10.	กลุ่มสันติเมทนีดล ^{6/}	9,700,000	0.76
รวม		710,137,000	55.34

หมายเหตุ : ^{1/} กลุ่มเดอะอุบล ประกอบด้วย

1.1	นายอภิชัย เดอะอุบล	268,038,875	20.88
1.2	นางชลิดา เดอะอุบล	194,199,772	15.13
1.3	นายกฤตวัฒน์ เดอะอุบล	43,995,000	3.43
1.4	นายโชติวิทย์ เดอะอุบล	40,529,959	3.16
1.5	นายอัศวรินทร์ เดอะอุบล	5,000,000	0.39
1.6	บริษัท เจ ซี แอสเซท จำกัด	7,128	0.00
^{2/} กลุ่มโกวิทจินดาชัย ประกอบด้วย			
2.1	นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย	33,120,000	2.58
2.2	นายสันติ โกวิทจินดาชัย	10,187,000	0.79
2.3	น.ส.พัชรี โกวิทจินดาชัย	1,998,000	0.16
2.4	นายชัยโย โกวิทจินดาชัย	1,140,000	0.09
2.5	นายชาโว โกวิทจินดาชัย	153,000	0.01
2.6	น.ส.วรรัตน์ โกวิทจินดาชัย	70,000	0.01

3/	กลุ่มวิริยะเมตตากุล ประกอบด้วย		
	3.1 นายพิสุทธิ์ วิริยะเมตตากุล	20,000,000	1.56
	3.2 นายชัยสิทธิ์ วิริยะเมตตากุล	8,000,000	0.62
	3.3 นางพิมพ์ วิริยะเมตตากุล	130,000	0.01
4/	กลุ่มสถาวรมณี ประกอบด้วย		
	4.1 นายมิตรพันธ์ สถาวรมณี	14,032,400	1.09
	4.2 นายพันดน้อย สถาวรมณี	35,000	0.00
5/	กลุ่มสมิตานนท์ ประกอบด้วย		
	5.1 น.ส.คันธกร สมิตานนท์	11,704,100	0.91
	5.2 นางกิงกาญจน์ สมิตานนท์	1,700,000	0.13
6/	กลุ่มสันติเมทนีดล ประกอบด้วย		
	6.1 นางสุภาวรรณ สันติเมทนีดล	9,544,000	0.74
	6.2 นายธีรภัทร สันติเมทนีดล	100,000	0.01
	6.3 น.ส.ธรรวรรณ สันติเมทนีดล	56,000	0.01

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 คณะกรรมการบริษัท มีรายชื่อดังต่อไปนี้

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
1. ดร. สุนทร เสถียรไทย	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2. นายอภิชัย เตชะอุบล	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
3. นายประสงค์ วรารัตนกุล	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ/ ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน
4. นายนันท์ กิจจาลักษณ์	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน
5. นายสมมาตร สังขะทรัพย์	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน
6. นายกำพล ดิยะรัตน์	กรรมการ/กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ
7. นายอนุกุล อุบลนุช	กรรมการ
8. นายบรรยง วิเศษมงคลชัย	กรรมการ
9. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	กรรมการ
10. นายพิสุทธิ์ วิริยะเมตตากุล	กรรมการ

ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัท กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

บริษัทและบริษัทย่อยมีการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งต่างๆ โดยรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นนั้นเป็นการทำรายการกับกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัท และบริษัทย่อย รวมถึงการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดของรายการที่เกิดขึ้นในปี 2556 และในปี 2557 ได้ดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและลักษณะความสัมพันธ์

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วี.ซี.เอ.แอล. บิสซิเนส กรุป จำกัด) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอาคารชุดเพื่อขาย ธุรกิจพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่า และธุรกิจโรงแรม	นางชลิตา เตชะอุบล (ภรรยาของนายอภิชัย) ถือหุ้นร้อยละ 100 , นาย อภิชัย เตชะอุบล และนายโชติวิทย์ เตชะอุบล (บุตรนาย อภิชัย) เป็นกรรมการของ JC
นายอภิชัย เตชะอุบล	ประธานกรรมการบริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
นางชลิตา เตชะอุบล	ภรรยาของนายอภิชัย เตชะอุบล
นายอดิศร เตชะอุบล	น้องชายของนายอภิชัย เตชะอุบล

รายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

รายการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั่วไป

บุคคลที่ อาจมี ความ ขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2556	ปี 2557	
JC	TFD	ค่ารับรอง : TFD ได้ใช้บริการ ร้านอาหารและโรงแรมของ JC ในการเลี้ยงรับรองแขกและใช้ ห้องประชุม ในการประชุม กรรมการและประชุมผู้ถือหุ้น เจ้าหน้าที่การค้า	0.42	0.86	JC คิดค่าบริการโดยมีส่วนลดพิเศษร้อยละ 10 จากราคาที่คิดกับลูกค้า ทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล ให้ความสะดวกแก่ TFD ในการเลี้ยงรับรองแขกและประชุม เนื่องจาก สถานที่ใกล้เคียงกับสำนักงานของ TFD และได้รับส่วนลดพิเศษ
		ค่าเช่าสำนักงาน : TFD ได้ตกลง ทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สำนักงานจาก JC ชั้นที่ 2 และ ชั้นที่ 4 - 6 พื้นที่รวม 2,497 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้ง สำนักงานใหญ่ของ TFD อัตรา ค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 1,123,650 บาท (450 บาทต่อ ตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559 <u>เงินมัดจำล่วงหน้า</u>	- 0.10	10.47	เนื่องจากปัจจุบัน TFD และบริษัทย่อย มีการขยายกิจการเพิ่มขึ้นจึง จำเป็นต้องหาพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อใช้เป็นสำนักงานสำหรับดำเนิน ธุรกิจของ TFD และบริษัทย่อย ด้วยพื้นที่สำนักงานในปัจจุบันคับแคบ ไม่เพียงพอกับจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น ตลอดจนสัญญาเช่าเดิมได้ หมดอายุลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2556 TFD จึงได้พิจารณาเช่าพื้นที่ สำนักงานอาคารจาก JC นี้แทน เพราะเป็นอาคารใหม่มีพื้นที่เช่า เพียงพอต่อความต้องการ และอัตราค่าเช่าสำนักงานเป็นอัตราที่ เทียบเคียงได้กับอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2556 ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
JC	TISCO M	ค่าเช่าสำนักงาน : TISCO ได้ ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สำนักงานจาก JC ชั้นที่ 3 พื้นที่ รวม 196 ตารางเมตร เพื่อใช้ เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของ TISCO อัตราค่าเช่าและ ค่าบริการเดือนละ 88,200 บาท (450 บาทต่อตารางเมตร) สัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559 <u>เงินมัดจำล่วงหน้า</u>	-	0.83	ดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เพราะนอกจากอาคารของ JC จะเป็น อาคารใหม่ และมีพื้นที่เพียงพอต่อความต้องการแล้ว TFD ยังได้รับ อัตราค่าเช่าที่ลดลงจากเดิมที่ชำระอยู่ในปัจจุบัน ตลอดจนสามารถ เทียบเคียงได้กับอาคารสำนักงานในบริเวณที่ใกล้เคียง
JC	VSSL	<u>เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน</u> : เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2556 VSSL ได้ทำ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวน 138 ไร่ เป็นจำนวนเงิน 800 ล้านบาทกับ JC โดยมีเงื่อนไข การชำระเงินดังนี้ 1. ชำระเงินมัดจำงวดแรก จำนวน 300 ล้านบาท ณ วัน ทำสัญญา 2. ชำระเงินงวดที่ 2 จำนวน 20 ล้านบาท ในวันที่ 30 มกราคม 2557 และจำนวน 180 ล้านบาท ในวันที่ 31 มีนาคม 2557 3. ชำระส่วนที่เหลือ จำนวน 300 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2557 ซึ่งเป็น วันโอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 30 มกราคม 2557 VSSL ได้ชำระเงินมัดจำให้แก่ JC ไปแล้วรวม 320 ล้านบาท <u>ลูกหนี้อื่น</u> <u>ดอกเบี้ยค้างรับ</u>	300.00	- 320.00 0.15	VSSL ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่เขาใหญ่จำนวน 138 ไร่ เป็น จำนวนเงิน 800 ล้านบาท กับ JC เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย เนื่องจากคณะกรรมการ TFD เห็นว่า รายการดังกล่าวเป็น รายการธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป และจะสร้าง ผลประโยชน์ให้แก่ TFD ทำให้ VSSL มีโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อพักอาศัยอย่างต่อเนื่อง หลังจากที่ดินโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ซึ่งก่อนตัดสินใจเข้า ทำการซื้อขายที่ดินดังกล่าว TFD ได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาที่ดิน เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ ต่อมาบริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ของ TFD ในการจัดเตรียมเอกสารและการยื่นคำขอต่อสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ได้ให้ความเห็นว่า รายการ ดังกล่าวจัดเป็นรายการธุรกิจปกติที่ไม่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป และมีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตน สุทธิ ซึ่งตามประกาศที่เกี่ยวข้อง TFD จะต้องขออนุมัติจากที่ประชุม คณะกรรมการ TFD เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ TFD เห็นว่าการทำรายการดังกล่าวจะต้องดำเนินการว่าจ้างที่ ปรึกษาทางการเงินอิสระให้เห็นเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งจะทำให้การจัดซื้อที่ดินต้องล่าช้าออกไป และส่งผลกระทบต่อ แผนการระดมทุนที่ได้วางไว้ คณะกรรมการ TFD ครั้งที่ 3/2557 เมื่อ วันที่ 3 มีนาคม 2557 จึงมีมติอนุมัติให้ VSSL ยกเลิกการซื้อที่ดิน ดังกล่าว และแจ้งให้ JC ชำระเงินมัดจำค่าที่ดินคืนให้แก่ VSSL

บุคคลที่ อาจมี ความ ขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2556	ปี 2557	
					<p>อย่างไรก็ตาม สำนักงาน ก.ล.ด.ได้เสนอแนะว่า TFD ควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด.และประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ TFD จึงได้นำรายการดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ TFD ครั้งที่ 14/2557 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2557 เพื่อพิจารณาทบทวนการอนุมัติอีกครั้ง โดย TFD ได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและการเมืองที่ยังคงมีความไม่แน่นอน และได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นผู้ทำการประเมินราคาที่ดิน ซึ่งได้ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 808.20 ล้านบาท และ 777.71 ล้านบาท ตามลำดับ ฝ่ายจัดการจึงได้มีการเจรจาทอรองกับ JC เพื่อรับลดราคาขายที่ดินให้สอดคล้องและเหมาะสมกับราคาประเมินใหม่ และค่าเสียโอกาสที่ VSSL จะนำเงินมัดจำค่าที่ดินไปแสวงหาประโยชน์อื่น ซึ่งได้ข้อสรุปเงื่อนไขสัญญาใหม่ แบ่งออกเป็น 2 กรณี ดังนี้</p> <p>1. กรณีไม่ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้ซื้อที่ดิน JC ยินยอมปรับลดราคาที่ดินลงเป็น 755 ล้านบาท ซึ่งเมื่อหักเงินมัดจำค่าที่ดินที่ได้ชำระไปแล้ว 320 ล้านบาท รวมคงเหลือเงินที่ต้องจ่ายชำระค่าที่ดินอีก 435 ล้านบาท ซึ่งต้องชำระภายใน 90 วันนับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ</p> <p>2. กรณีไม่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติให้ซื้อที่ดิน JC ยินยอมจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 320 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.5 ต่อปีคืนให้แก่ VSSL นับจากวันที่ JC ได้รับเงินมัดจำจาก VSSL จนถึงวันที่ VSSL ได้รับชำระเงินมัดจำคืนจาก JC ภายใน 90 วันนับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไม่อนุมัติ ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการ TFD ได้มีมติอนุมัติให้ VSSL จัดซื้อที่ดินจาก JC และให้นำเสนอรายการดังกล่าวเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TFD ซึ่งเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2557 มีมติไม่อนุมัติให้ VSSL จัดซื้อที่ดินดังกล่าว จึงส่งผลให้ JC ต้องจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 320 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.5 ต่อปีคืนให้แก่ VSSL ภายใน 90 วันนับจากวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TFD มีมติไม่อนุมัติ (ครบกำหนดวันที่ 29 ธันวาคม 2557)</p> <p>ต่อมาเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2557 JC ได้จ่ายชำระดอกเบี้ยค้างชำระจำนวน 17.68 ล้านบาท ให้แก่ VSSL และ JC ได้เจรจาขอขยายระยะเวลาในการจ่ายชำระคืนเงินมัดจำค่าที่ดินออกไป โดยมีรายละเอียดเงื่อนไข ดังนี้</p> <p>1. ขยายระยะเวลาการชำระเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 320 ล้านบาท ออกไปอีก 1 ปีนับจากวันที่ครบกำหนดการจ่ายชำระคืนในวันที่ 29 ธันวาคม 2557</p> <p>2. จ่ายชำระดอกเบี้ยทุกเดือน ในอัตรดอกเบี้ยร้อยละ 7.0 ต่อปี นับจากวันที่ 29 ธันวาคม 2557 เป็นต้นไป จนถึงวันที่ VSSL ได้รับชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยคืนจาก JC จนครบถ้วนแล้ว</p> <p>3. จัดจ้างองห้องชุดโครงการ "สาทร เซอร์เทจ เรสซิเดนเชส" อาคาร C ตั้งอยู่บนถนนราชมรรคาซอย 1 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร จำนวน 30 ยูนิต พื้นที่ขายรวม 3,288.49 ตร.ม. เป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยค่าใช้จ่ายในการจัดจ้างและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่อาจเกิดขึ้น JC เป็นผู้รับผิดชอบเพียงฝ่ายเดียว นอกจากนี้ นายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการชำระเงินยินยอมตกลงเข้าผูกพันเป็นผู้ค้ำประกันต่อไป</p> <p>ทั้งนี้ รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน และมีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งตามประกาศที่เกี่ยวข้องของ TFD จะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ TFD เปิดเผยข้อมูลต่อตลาด</p>

บุคคลที่ อาจมี ความ ขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2556	ปี 2557	
					<p>หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการ TFD ครั้งที่ 2/2558 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2558 จึงมีมติอนุมัติให้ VSSL ขยายระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้มูลค่าที่ดิน และให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TFD เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไปซึ่งจะจัดประชุมในวันที่ 27 เมษายน 2558 นี้</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u></p> <p>ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 10/2557 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2557 มีความเห็นว่า การจัดซื้อที่ดินจาก JC น่าจะเป็นอีกช่องทางหนึ่งที่จะเป็นแหล่งสร้างรายได้และผลกำไรแห่งใหม่ให้แก่ VSSL และ TFD ได้ในอนาคต อีกทั้งราคาซื้อขายที่ดินใหม่ก็ต่ำกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ประกอบกับเงื่อนไขสัญญาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการซื้อขายที่ดินทั่วไป จึงเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ TFD เพื่อพิจารณา และนำเสนอรายการดังกล่าวเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TFD ต่อไป ซึ่งเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2557 มีมติไม่อนุมัติให้ VSSL จัดซื้อที่ดินดังกล่าว</p> <p>ต่อมา ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2558 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2558 มีความเห็นว่า การขยายระยะเวลาการชำระหนี้ดินในครั้งนี้ JC ได้เสนอผลตอบแทนให้แก่ VSSL ในอัตราร้อยละ 7.0 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของ TFD และ JC ได้จ่ายชำระดอกเบี้ยค้างชำระในปี 2557 คืนให้แก่ VSSL แล้ว รวมทั้ง JC ยินยอมจดจำนองทรัพย์สินเป็นหลักประกันการจ่ายชำระหนี้ดังกล่าวเพิ่มเติมซึ่งมูลค่าหลักประกันตามราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระสูงกว่ามูลค่าที่ค้างชำระอยู่ในปัจจุบัน ประกอบกับ นายอภิชัย เตชะอุบล ได้ร่วมค้าประกันการชำระคืนเงินดังกล่าวในนามส่วนตัว จึงเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ TFD เพื่อพิจารณา และนำเสนอรายการดังกล่าวเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TFD ต่อไป</p>
นาย อภิชัย และ นางชลิตา เตชะอุบล	TFD	เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2556 TFD ได้ซื้อหุ้นสามัญของ VSSL จำนวน 7.01 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน และเรียกชำระแล้ว จากนั้น นายอภิชัย และนางชลิตา เตชะอุบล เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 497 ล้านบาท (ดกลงราคาซื้อขายที่ 500 ล้านบาท แต่เนื่องจาก TFD ชำระเงินก่อนกำหนด จึงได้รับส่วนลด 3 ล้านบาท)	496.90		<p>- TFD เข้าซื้อ VSSL เพื่อเป็นการขยายการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้และกำไรให้อนาคตอันใกล้ให้กับ TFD และส่งผลให้ TFD มีรายได้จากการขายโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส เข้ามาชดเชยรายได้จากการขายโครงการห้องชุดพักอาศัยของ TFD ที่ขายปิดโครงการแล้ว และบางส่วนอยู่ระหว่างการพัฒนา ส่วนราคาที่เข้าทำรายการก็มีความเหมาะสม เนื่องจากราคาที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอยู่ที่ 582.98 ล้านบาท ราคาที่เข้าทำรายการจึงเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม โดยรายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2556</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 8/2555 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2555 มีความเห็นว่าการเข้าซื้อหุ้นของ VSSL ในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผลต่อการดำเนินธุรกิจของ TFD ซึ่งจะเป็นการเพิ่มแหล่งรายได้และกระแสเงินสดรับที่สำคัญของ TFD ในอนาคตอันใกล้ และเห็นว่าเป็นประโยชน์แก่ TFD จึงเห็นควรให้นำเรื่องการซื้อหุ้นสามัญของ VSSL ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณา และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป ซึ่งที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2556 ได้มีมติอนุมัติให้ TFD เข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญเดิมของ VSSL จำนวนรวม 7,009,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของ VSSL ในราคาหุ้นละ 71.3266 บาท เป็นราคาขายรวม 500 ล้านบาทจาก นายอภิชัย เตชะอุบล และนางชลิตา เตชะอุบล</p>

บุคคลที่ อาจมี ความ ขัดแย้ง	บริษัท	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			ปี 2556	ปี 2557	
นายอดิศร เดชอุบล	TFD	เงินมัดจำ : เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2555 นายอดิศร เดชอุบลได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดโครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน จำนวน 1 ห้อง ในราคา 5.19 ล้านบาท โดยได้ชำระเงินจองและเงินทำสัญญาแล้วเป็นจำนวน 0.78 ล้านบาท	0.78	0.78	รายการขายห้องชุดทั้งสองรายการดังกล่าวเป็นรายการค้าปกติ ซึ่งมีราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปเช่นเดียวกับการขายให้กับลูกค้าทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าทั้งสองรายการดังกล่าวเป็นรายการทางการค้าปกติ
บุตรของ กรรมการ ท่านหนึ่ง	VSSL	เงินมัดจำ : เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2554 บุตรของกรรมการท่านหนึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส จำนวน 4 ห้อง ในราคารวม 41.12 ล้านบาท โดยได้ชำระเงินทำสัญญาและเงินดาวน์แล้วเป็นจำนวนเงิน 9.24 ล้านบาท เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2557 บุตรของกรรมการท่านดังกล่าวได้มีจดหมายขอยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดทั้ง 4 ห้อง และขอคืนเงินทำสัญญาและเงินดาวน์รวม 9.24 ล้านบาท โดย VSSL ได้ชำระคืนเงินดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2557	9.24	-	

รายการเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

บุคคลที่ อาจมี ความ ขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	ปี 2556		ยอด คงเหลือ	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผล
			เพิ่มขึ้น	ชำระคืน		
JC	JC กู้ยืมเงินจาก VSSL โดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินดังนี้ • วันออกตั๋ว 30 พฤศจิกายน 2553 หน้าตั๋ว 124.2 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ย 8.0% ต่อปี • ในปี 2554 และ 2555 ออกตั๋วฯ แทนฉบับเดิม จำนวนเงิน 104.15 ล้านบาท โดยปรับอัตราดอกเบี้ยเป็น 8.4% ต่อปี • ในระหว่างไตรมาส 1 ของปี 2556 VSSL ได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยรับทั้งจำนวนแล้ว	เงินต้น 104.15 ดบ.ค้าง 11.35 รับ รวม 115.50	- 3.24	(104.15) (14.59)	-	- เป็นรายการที่เกิดขึ้น - ก่อนที่ TFD จะเข้าซื้อ VSSL และ VSSL ได้รับชำระเงินกู้ก่อนที่บริษัทจะเข้าซื้อ
			3.24	(118.73)	=	

รายการเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย กับ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

บุคคลที่ อาจมี ความ ขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	ปี 2556		ยอด คงเหลือ	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผล
			เพิ่มขึ้น	ชำระคืน		
นางชลิดา เดชอุบล	VSSL ได้กู้ยืมเงินจาก นางชลิดา เดชอุบล โดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน วันที่ออกตั๋ว 27 ธันวาคม 2555 หน้าตั๋ว 33.57 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยไม่คิดดอกเบี้ย	เงินต้น 33.57	-	(33.57)	-	- เป็นรายการที่เกิดขึ้นก่อนที่ TFD จะเข้าซื้อ VSSL

รายการค้าประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

บุคคลที่ อาจมี ความ ขัดแย้ง	ผู้กู้	คำ ประกัน	วงเงิน (ล้านบาท) ณ 31 ธ.ค. 57	ภาระหนี้คงเหลือ (ล้านบาท)		ลักษณะ ของ รายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
				ณ 31 ธ.ค. 56	ณ 31 ธ.ค. 57		
นาย อภิชัย เดชะอุบล	TFD	✓	990.00	150.00	150.00	เป็นการค้า ประกันส่วนบุคคล	การค้าประกันนี้เป็นไปตามเงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ของสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน การดำเนินกิจการรวมทั้งเพื่อซื้อที่ดินและก่อสร้าง โครงการของ TFD และบริษัทย่อย โดยเป็นเงินกู้ โครงการ เป็นต้น ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิด ประโยชน์ต่อธุรกิจของ TFD และบริษัทย่อย <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ:</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการค้า ประกันดังกล่าว เป็นรายการที่มีความจำเป็นและ สมเหตุสมผล และเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ ต่อผลประโยชน์ของ TFD และบริษัทย่อย
	VSSL	✓	1,550.00	558.72	-		
	TFD	✓	800.00	-	513.35		

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)	2555 ^{1/}	%	2556 ^{1/}	%	2557	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	403.90	6.76%	1,268.66	16.51%	157.88	2.13%
เงินลงทุนระยะสั้น - กองทุนรวมตรา สารหนี้	0.00	0.00%	0.00	0.00%	27.37	0.37%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.00	0.00%	0.00	0.00%	84.05	1.13%
	19.21	0.32%	20.44	0.27%	30.51	0.41%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	115.49	1.93%	0.00	0.00%	320.15	4.32%
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	4,120.33	68.93%	4,824.25	62.79%	5,202.86	70.22%
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อที่ดิน - บริษัทที่ เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00%	300.00	3.90%	0.00	0.00%
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อที่ดิน	29.71	0.50%	54.64	0.71%	46.50	0.63%
เงินมัดจำจ่ายซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ย่อย	100.00	1.67%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
เงินประกันการก่อสร้าง	24.00	0.40%	79.00	1.03%	9.97	0.13%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลรอขอคืน	0.00	0.00%	0.00	0.00%	25.45	0.34%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	34.22	0.57%	58.83	0.77%	38.62	0.52%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,846.86	81.09%	6,605.83	85.98%	5,943.37	80.21%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้า ประกัน	26.93	0.45%	13.21	0.17%	64.04	0.86%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้าง รับจากบริษัทย่อย	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	160.50	2.69%	243.00	3.16%	225.00	3.04%
สิทธิการเช่า	502.26	8.40%	440.98	5.74%	401.11	5.41%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	365.01	6.11%	232.19	3.02%	535.95	7.23%
อุปกรณ์	18.83	0.32%	60.70	0.79%	90.68	1.22%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30.84	0.52%	60.63	0.79%	131.52	1.78%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	26.22	0.44%	26.46	0.34%	17.63	0.24%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,130.59	18.91%	1,077.18	14.02%	1,465.93	19.79%
รวมสินทรัพย์	5,977.45	100.00%	7,683.01	100.00%	7,409.30	100.00%

(หน่วย : ล้านบาท)	2555 ^{1/}	%	2556 ^{1/}	%	2557	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	504.01	8.43%	2,560.20	33.32%	1,548.00	20.89%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	53.50	0.90%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	968.01	16.19%	585.50	7.62%	331.77	4.48%
หุ้นกู้	0.00	0.00%	1,344.55	17.50%	0.00	0.00%
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า การเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.71	0.06%	3.45	0.04%	6.96	0.09%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,209.92	20.24%	894.22	11.64%	521.04	7.03%
ส่วนของเจ้าหนี้ตามสัญญาปรับ โครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	44.38	0.74%	47.18	0.61%	0.00	0.00%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	46.13	0.77%	13.33	0.17%	0.00	0.00%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	119.24	1.99%	50.35	0.66%	1.58	0.02%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13.68	0.23%	7.50	0.10%	13.11	0.18%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,962.57	49.56%	5,506.28	71.67%	2,422.46	32.69%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	0.00	0.00%	0.00	0.00%	1,687.45	22.77%
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	7.19	0.12%	3.74	0.05%	11.51	0.16%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	525.05	8.78%	155.00	2.02%	739.40	9.98%
เจ้าหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	66.71	1.12%	19.53	0.25%	0.00	0.00%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	334.67	5.60%	300.04	3.91%	312.72	4.22%
เงินมัดจำการเช่ารับ	60.03	1.00%	53.06	0.69%	48.53	0.65%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3.42	0.06%	3.91	0.05%	2.23	0.03%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของ พนักงาน	5.20	0.09%	8.94	0.12%	11.91	0.16%
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	0.00	0.00%	2.37	0.03%	2.37	0.03%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3.00	0.05%	2.03	0.03%	1.69	0.02%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,005.28	16.82%	548.62	7.14%	2,817.81	38.03%
รวมหนี้สิน	3,967.85	66.38%	6,054.91	78.81%	5,240.27	70.73%

(หน่วย : ล้านบาท)	2555 ^{1/}	%	2556 ^{1/}	%	2557	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	902.88	15.10%	1,264.03	16.45%	1,914.91	25.84%
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	789.53	13.21%	1,083.50	14.10%	1,283.50	17.32%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	147.20	2.46%	147.78	1.92%	955.10	12.89%
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	68.18	1.14%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	32.12	0.54%	50.66	0.66%	50.66	0.66%
ยังไม่ได้จัดสรร	559.17	9.35%	421.12	5.48%	-40.85	-0.55%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	320.34	5.36%	-172.34	-2.24%	-188.16	-2.54%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,916.53	32.06%	1,530.72	19.92%	2,060.25	27.81%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	93.07	1.56%	97.38	1.27%	108.75	1.47%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,009.60	33.62%	1,628.10	21.19%	2,169.03	29.27%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,977.45	100.00%	7,683.00	100.00%	7,409.30	100.00%

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : ล้านบาท)	2555 ^{1/}	%	2556 ^{1/}	%	2557	%
รายได้						
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	327.71	24.09%	460.00	48.66%	0.00	0.00%
รายได้จากการขายที่ดินให้บริษัทย่อย	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
รายได้จากการขายอาคารชุด	130.43	9.59%	40.36	4.27%	1,151.35	78.58%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	310.72	22.84%	248.13	26.25%	233.60	15.94%
กำไรจากขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	554.89	40.78%	134.33	14.21%	0.00	0.00%
รายได้อื่น						
เงินปันผลรับ	0.00	0.00%	7.82	0.83%	16.06	1.10%
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการซื้อที่ดินอื่นๆ	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	36.83	2.71%	54.78	5.79%	64.12	4.38%
รวมรายได้	1,360.58	100.00%	945.42	100.00%	1,465.13	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน	164.68	12.10%	244.23	25.83%	0.00	0.00%
ต้นทุนขายที่ดินให้บริษัทย่อย	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
ต้นทุนขายอาคารชุด	77.30	5.68%	32.20	3.41%	878.14	59.94%
ต้นทุนให้เช่าและค่าบริการ	157.99	11.61%	148.91	15.75%	152.14	10.38%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	81.76	6.01%	52.76	5.58%	65.26	4.45%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	136.12	10.00%	158.15	16.73%	252.25	17.22%
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	0.00	0.00%	0.00	0.00%	26.24	1.79%
รวมค่าใช้จ่าย	617.85	45.41%	636.25	67.30%	1,374.03	93.78%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	742.73	54.59%	309.16	32.70%	91.10	6.22%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(85.52)	-6.29%	(113.14)	-11.97%	(305.06)	-20.82%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	657.21	48.30%	196.03	20.73%	(213.96)	-14.60%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(154.21)	-11.33%	(42.17)	-4.46%	56.15	3.83%
กำไรสำหรับงวด	503.00	36.97%	153.86	16.27%	(157.81)	-10.77%

(หน่วย : ล้านบาท)	2555 ^{1/}	%	2556 ^{1/}	%	2557	%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	10.50	0.77%	7.50	0.79%	(18.00)	-1.23%
ผลขาดทุนจากการประมาณทางหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	0.00	0.00%	0.00	0.00%	(0.26)	-0.02%
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	0.00	0.00%	0.00	0.00%	(1.42)	-0.10%
ผลกระทบของภาษีเงินได้	(2.10)	-0.15%	(1.50)	-0.16%	3.65	0.25%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	8.40	0.62%	6.00	0.63%	(16.03)	-1.09%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	511.40	37.59%	159.86	16.91%	(173.84)	-11.87%
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	511.64	37.60%	151.32	16.01%	(169.15)	-11.55%
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	(10.00)	-0.74%	(1.77)	-0.19%	0.00	0.00%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1.36	0.10%	4.31	0.46%	11.33	0.77%
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	520.04	38.22%	157.32	16.64%	(185.24)	-12.64%
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	(10.00)	-0.74%	(1.77)	-0.19%	0.00	0.00%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	511.40	37.59%	4.31	0.46%	11.40	0.78%
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.54		0.13		(0.15)	
กำไรต่อหุ้นปรับลด	0.51		0.12		(0.15)	

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)	2555 ^{1/} (ปรับปรุงใหม่)	2556 ^{1/}	2557
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(925.61)	(1,562.23)	(792.78)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	738.46	(56.38)	(483.15)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	557.81	2,483.38	167.32
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	370.66	864.77	(1,110.79)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	33.24	403.90	1,268.66
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	403.90	1,268.66	157.88

หมายเหตุ : ^{1/} (1) ในระหว่างไตรมาสที่ 2 ของปี 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนใน VSSL ซึ่งเคยถูกถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ดังนั้นจึงถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ผู้บริหารได้ปรับปรุงย้อนหลังงบกระแสเงินสดขึ้นมาเอง สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และปี 2556 ของบริษัท และบริษัทย่อยที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบไว้ ณ ที่นี้ เพื่อสะท้อนผลของการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	2555	2556	2557
อัตราส่วนสภาพคล่องทางการเงิน			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.64	1.20	2.45
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.14	0.23	0.12
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	41.43	37.75	54.36
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	8.69	9.54	6.62
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.12	0.10	0.21
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	2,979.34	3,785.26	1,751.83
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	0.58	0.55	2.25
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	618.80	657.43	160.26
Cash Cycle (วัน)	2,369.23	3,137.37	1,598.20
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	47.98%	43.17%	25.61%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	19.64%	15.00%	0.79%
อัตรากำไรอื่น (%)	43.49%	20.83%	5.47%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	37.60%	16.01%	-11.55%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	31.68%	8.78%	-9.42%
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	9.82%	2.25%	-2.09%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	54.06%	28.60%	-17.92%
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ (เท่า)	0.27	0.14	0.19
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.97	3.72	2.42
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	82.27%	78.93%	0.00%

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของบริษัท

ผลการดำเนินงานรวม

รายได้

รายได้รวม	2555		2556		2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	327.71	24.09	460.00	48.66	-	0.00
รายได้จากการขายอาคารชุด	130.43	9.59	40.36	4.27	1,151.35	78.58
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	310.72	22.84	248.13	26.25	233.60	15.94
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	554.89	40.78	134.33	14.21	0	0.00
เงินปันผลรับ	-	0.00	7.82	0.83	16.06	1.10
รายได้อื่น	36.83	2.71	54.78	5.79	64.12	4.38
รวมทั้งหมด	1,360.58	100.00	945.42	100.00	1,465.13	100.00

เมื่อพิจารณาจากโครงสร้างรายได้ของบริษัทระหว่างปี 2555 - 2557 จะพบว่า บริษัทมีรายได้หลักจาก 4 ประเภทธุรกิจ ได้แก่ 1) รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน 2) รายได้จากการขายอาคารชุด 3) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และ 4) กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยสามารถสรุปการเปลี่ยนแปลงรายได้ของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา ได้ดังนี้

- รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงานซึ่งเป็นรายได้จากการขายที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมทีเอพี เฟส 1 ในปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงานเท่ากับ 460.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.37 เมื่อเทียบกับปี 2555 มีสาเหตุมาจากบริษัทได้ขายที่ดินพร้อมโรงงานของบริษัทให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 ในขณะที่ในปี 2557 บริษัทไม่มีรายได้ดังกล่าว เนื่องจากที่ดินและอาคารโรงงานของโครงการในเฟส 1 ได้ถูกขายไปเกือบหมดแล้ว ในขณะที่ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาที่ดินเปล่าของโครงการในเฟส 2

- ในระหว่างปี 2555 – 2557 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดเท่ากับ 130.43 ล้านบาท 40.36 ล้านบาท และ 1,151.35 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2556 ลดลงร้อยละ 69.06 เมื่อเทียบกับปี 2555 เนื่องจาก บริษัท ได้ทยอยได้ส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยโครงการ 59 เฮอริเทจ ให้แก่ลูกค้าได้เกือบทั้งหมดในปี 2555 ในขณะที่รายได้จากการขายอาคารชุดในปี 2557 เป็นรายได้จากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ซึ่งได้สร้างเสร็จสมบูรณ์และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้แก่ลูกค้าได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 สำหรับอีก 2 โครงการที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ โครงการเดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการก่อสร้างโครงการ เนื่องจากมีการฟ้องคดีต่อศาลปกครองกลาง และศาลได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างไว้ก่อน ในขณะที่โครงการขนาดเล็ก เรสซิเดนเซส ได้รับใบอนุญาต EIA และปัจจุบันอยู่ระหว่างการยื่นขอใบอนุญาตการก่อสร้างกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- ในส่วนของรายได้ค่าเช่าและบริการนั้น ในปี 2555 - 2557 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 310.72 ล้านบาท 248.13 ล้านบาท และ 233.60 ล้านบาท ตามลำดับ โดยลดลงร้อยละ 20.14 ในปี 2556 และลดลงร้อยละ 5.86 ในปี 2557 เป็นผลมาจากบริษัทและ TISCOM ได้ขายโรงงานและคลังสินค้าเพื่อเช่า ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ส่งผลให้กลุ่มบริษัทไม่มีการรับรู้รายได้จากค่าเช่าจากโรงงานและคลังสินค้าที่ได้จำหน่ายให้แก่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ M-II ไปแล้ว

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2555	2556	2557
รายได้ค่าเช่าจากโรงงาน	38.92	9.24	14.90
รายได้ค่าเช่าจากคลังสินค้า	74.03	38.97	29.80
รายได้ค่าเช่าจากอาคารสำนักงาน	197.78	199.93	188.90
รวมทั้งหมด	310.72	248.13	233.60

- บริษัทมีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2555 - 2556 เท่ากับ 554.89 ล้านบาท และ 134.33 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นผลมาจากในปี 2555 บริษัทและ TISCOM ได้ขายโรงงานสำเร็จรูปและสิทธิการเช่าที่ดิน ในนิคมอุตสาหกรรม ที่เอพดี และนิคมอุตสาหกรรมอื่น ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF1 และ M-II มูลค่า 1,044 ล้านบาท และรับรู้เป็นกำไรจากการขายเท่ากับ 554.89 ล้านบาท และในปี 2556 TISCOM ได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินและขายอาคารโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II มูลค่า 290.00 ล้านบาท ซึ่ง TISCOM รับรู้เป็นกำไรจากการขายในครั้งนี้ 134.33 ล้านบาท สำหรับในปี 2557 บริษัทไม่มีรายการกำไรที่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขาย	2555		2556		2557	
	ล้านบาท	% ต่อ ยอดขาย*	ล้านบาท	% ต่อ ยอดขาย*	ล้านบาท	% ต่อ ยอดขาย*
ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน	164.68	50.25%	244.23	53.09%	0	0.00%
ต้นทุนขายอาคารชุด	77.30	59.27%	32.20	79.78%	878.14	76.27%
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	157.99	50.85%	148.91	60.01%	152.14	65.13%
ต้นทุนขายรวม	399.97	52.02%	425.34	56.83%	1,030.28	74.39%

หมายเหตุ : * อัตราส่วนต้นทุนต่อยอดขายในแต่ละประเภท

ในปี 2555 - 2557 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการ จำนวน 399.97 ล้านบาท 425.34 ล้านบาท และ 1,030.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2556 บริษัทมีต้นทุนขายเพิ่มขึ้น จำนวน 25.37 ล้านบาท สาเหตุเกิดจากต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงานเพิ่มขึ้น 79.55 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนขายอาคารชุด และต้นทุนขายให้เช่าและบริการลดลง 45.10 ล้านบาท และ 9.08 ล้านบาท ตามลำดับ แต่เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้แต่ละประเภทจะพบว่า อัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 56.83 ในปี 2556 และร้อยละ 74.39 ในปี 2557 เป็นผลมาจากการขายที่ดินพร้อมโรงงานของบริษัทในปี 2556 มีต้นทุนที่สูงกว่าในปี 2555 ที่เป็นการขายในรูปของที่ดินเปล่าเพียงอย่างเดียว ประกอบกับต้นทุนขายอาคารชุดที่เพิ่มขึ้นในปี 2556 เนื่องจาก ต้นทุนการได้มาของโครงการ และต้นทุนการปรับปรุงตกแต่งภายในของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส สูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการ 59 เฮอริเทจ ขณะที่ในปี 2557 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน ทำให้ต้นทุนโดยรวมปรับสูงขึ้นจากปี 2556 ประกอบต้นทุนให้เช่าที่ปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากได้มีการปรับปรุงอาคารสำนักงานในระหว่างปี 2557

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2555		2556		2557	
	ล้านบาท	% ของรายได้รวม	ล้านบาท	% ของรายได้รวม	ล้านบาท	% ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขาย	81.76	6.01%	52.76	5.58%	65.26	4.45%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	136.12	10.00%	158.15	16.73%	252.25	17.22%
รวมทั้งหมด	217.88	16.01%	210.91	22.31%	317.51	21.67%

ในปี 2555 - 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 217.88 ล้านบาท 210.91 ล้านบาท และ 317.51 ล้านบาทตามลำดับ โดยสาเหตุที่ทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2556 ปรับลดลงจากปีก่อนจำนวน 6.97 ล้านบาท เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการขายที่ลดลง 29.00 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง แต่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 22.03 ล้านบาท เป็นผลมาจากค่าที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมาย สำหรับในปี 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 106.60 ล้านบาท เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายอาคารชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากการปรับขึ้นค่าเช่าสำนักงาน ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าชดเชยค่าเช่าโรงงานว่าง และค่าใช้จ่ายแทนที่ดินบุคคลอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2555 - 2557 เท่ากับ 85.52 ล้านบาท 113.14 ล้านบาท และ 305.06 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ร้อยละ 32.29 โดยมีสาเหตุมาจากบริษัทได้ออกเสนอหุ้นกู้ชุดที่ 1 มูลค่า 500.00 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 3 และหุ้นกู้ชุดที่ 2 มูลค่า 850.00 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 ประกอบกับในระหว่างปี 2556 บริษัทได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินมูลค่ารวม 1,403.70 ล้านบาท สำหรับปี 2557 มีค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 169.63 เนื่องจากบริษัทได้ออกหุ้นกู้มูลค่ารวม 1,693.50 ล้านบาท นอกจากนี้ยังเพิ่มขึ้นจากการที่ VSSL บันทึกรายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นค่าใช้จ่าย เนื่องจากอาคารชุดก่อสร้างแล้วเสร็จจึงไม่สามารถบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนพัฒนาโครงการก่อสร้างหิรัญพัทยได้อีกต่อไป

กำไรสุทธิ

ในปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2555 ที่เท่ากับ 503.00 ล้านบาท มาอยู่ที่ 153.86 ล้านบาท เนื่องจากปี 2556 มีกำไรจากการขายสินทรัพย์เพื่อการลงทุนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลดลง 420.56 ล้านบาท ประกอบกับต้นทุนขายและบริการโดยรวมของทุกธุรกิจปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการออกตั๋วสัญญาใช้เงินและหุ้นกู้ สำหรับปี 2557 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 157.81 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากบริษัทไม่มีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน รวมถึงต้นทุนทางธุรกิจโดยรวม และค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2557 ที่เพิ่มสูงขึ้น

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร

เมื่อพิจารณาอัตรากำไรสุทธิในปี 2555 - 2557 ที่เท่ากับร้อยละ 37.60 , 16.01 และ -11.55 ตามลำดับ สะท้อนให้เห็นว่า อัตรากำไรสุทธิของบริษัทมีความผันผวนและแปรผันไปตามรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน และรายได้จากการขายอาคารชุด ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูง แต่มียอดขายที่ไม่แน่นอน ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายทางการเงินที่ปรับตัวสูงขึ้นมาตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นไป ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ถูกไปใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยเพื่อมาทดแทนรายได้จากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมที่ได้ขายพื้นที่ในเฟส 1 ไปเกือบหมดแล้ว รวมถึงอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่ขายให้แก่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ไปเกือบทั้งหมดแล้วในช่วงระหว่างปี 2555 - 2556

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ในปี 2555 - 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 5,977.45 ล้านบาท 7,683.01 ล้านบาท และ 7,409.30 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,705.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.53 ในปี 2556 และลดลง 273.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.56 ในปี 2557 ทั้งนี้สินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นในปี 2556 เนื่องจากเงินสดที่เพิ่มสูงขึ้นจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทได้มีการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีโอพี เฟส 2 เพิ่มเติม และเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปี 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวมลดลง ส่วนใหญ่เป็นการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ให้แก่ลูกค้า

หนี้สิน

ในปี 2555 - 2557 บริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 3,967.85 ล้านบาท 6,054.91 ล้านบาท และ 5,240.27 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2556 บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 2,087.05 ล้านบาท เป็นผลมาจากบริษัทได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินและหุ้นกู้ ในระหว่างปีเพื่อนำมาใช้ในการจัดซื้อที่ดินใหม่เพื่อพัฒนาโครงการใหม่ และซื้อกิจการของ VSSL รวมถึงใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ สำหรับในปี 2557 บริษัทมีหนี้สินลดลง 814.63 ล้านบาทเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2556 เนื่องจากบริษัทได้มีการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2555 - 2557 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,009.60 ล้านบาท 1,628.10 ล้านบาท และ 2,169.03 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2556 ส่วนของผู้ถือหุ้นมีมูลค่าลดลงร้อยละ 18.98 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก บริษัทได้จ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นเงินสดเท่ากับ 90.28 ล้านบาท ประกอบกับ บริษัทมีส่วนต่างระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันกับมูลค่าสุทธิตามบัญชีของ VSSL จำนวนเท่ากับ 141.04 ล้านบาท ซึ่งผลต่างดังกล่าวถือเป็น รายการส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากไว้ภายใต้หัวข้อองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น สำหรับในปี 2557 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเนื่องจากมีการออกหุ้นเพิ่มทุนระหว่างงวดในเดือนพฤศจิกายน 2557 โดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนทั้งสิ้น 200.00 ล้านหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัท ณ สิ้นปี 2555 - 2557 เท่ากับ 1.97 เท่า 3.72 เท่า และ 2.42 เท่าตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทที่เพิ่มสูงขึ้นในปี 2556 มีสาเหตุมาจากการที่บริษัทได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินและหุ้นกู้ ในระหว่างปี 2556 ทำให้บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มสูงขึ้น สำหรับในปี 2557 อัตราส่วนดังกล่าวลดลงเนื่องจากการออกหุ้นเพิ่มทุนระหว่างงวด เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2557 บริษัทได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนทั้งสิ้น 200.00 ล้านหุ้น

สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

ในปี 2555 - 2557 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิเท่ากับ 370.66 ล้านบาท 864.77 ล้านบาท - 1,110.79 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดที่สำคัญ ได้แก่ ตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบที่เท่ากับ -925.61 ล้านบาท -1,562.23 ล้านบาท และ -792.78 ล้านบาท ในปี 2555 - 2557 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทมีการลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นภาวะปกติธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่หากอยู่ในช่วงที่ก่อสร้างโครงการยังไม่แล้วเสร็จหรืออยู่ในช่วงที่มีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่ม แต่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากโครงการเหล่านั้นได้ ทำให้บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี เฟส 2 และโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ในขณะที่บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน โดยในปี 2555 บริษัทมีกระแสเงินสดจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพื่อรองรับการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี เฟส 2 และโครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน นอกจากนี้ในปี 2556 บริษัทยังจัดหาเงินเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และการออกหุ้นกู้ เพื่อรองรับการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี เฟส 2 จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท รวมทั้งในเดือนพฤศจิกายน 2557 บริษัทได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนทั้งสิ้น 200.00 ล้านหุ้น สำหรับกิจกรรมการลงทุน ในปี 2555 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน มีสาเหตุหลักมาจากบริษัทได้รับเงินมาจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นจำนวน 1,000.60 ล้านบาท แต่ในปี 2556 - 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 56.38 ล้านบาท และ 483.15 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจาก ในปี 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ VSSL ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส และ ในปี 2557 TISCOM ได้ก่อตั้งบริษัทย่อยเพื่อเข้าลงทุนซื้อโรงงานและคลังสินค้าในประเทศอังกฤษเพื่อขายและให้เช่า

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2555 - 2557 เท่ากับ 1.64 เท่า 1.20 เท่า และ 2.45 เท่าตามลำดับ โดยการลดลงของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2556 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ เพื่อขยายธุรกิจของบริษัท สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องของปี 2557 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 เนื่องจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และส่วนของผู้ถือหุ้นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จากการจ่ายชำระคืนเงินของบริษัทในรอบบัญชีดังกล่าวเป็นหลัก

คณะกรรมการบริษัทได้สอบทานข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่า ข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ และไม่มีข้อมูลที่อาจทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ


จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ


ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)



SINCE 1977

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
THAI FACTORY DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

ลงชื่อ  กรรมการ
(นายกัมพล ดิยะรัตน์)

ลงชื่อ  กรรมการ
(นายอนุกุล อุบลนุช)