

- เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559
- เรียน ผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559
 2. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F 53-4)
 3. สารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัด
 4. สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
 5. แบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (แบบ 247-7)
 6. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
 7. ข้อบังคับบริษัทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
 8. หลักฐานการเข้าร่วมประชุม
 9. แผนที่ของสถานที่จัดประชุม
 10. รายละเอียดของกรรมการอิสระเพื่อการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น
 11. หนังสือมอบฉันทะ

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ครั้งที่ 4/2559 ในวันที่ 7 ตุลาคม 2559 ("ที่ประชุมคณะกรรมการ") ได้มีมติเป็นเอกฉันท์ให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ("ที่ประชุม") และได้มอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการเปลี่ยนแปลงวัน เวลา และ สถานที่ประชุมได้ ซึ่งการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 จะจัดขึ้น ในวันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เวลา 10.00 น. ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ โดยกำหนดให้วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record Date) เป็นวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2559 และให้รวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ("พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ") ในวันที่ 26 ตุลาคม พ.ศ. 2559 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

1. รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559

- วัตถุประสงค์และเหตุผล : รายงานการประชุมดังกล่าวจำเป็นต้องให้ผู้ถือหุ้นรับรองความถูกต้องร่วมกัน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) โดยบริษัท ได้จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นแล้วเสร็จภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม และได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดเรียบร้อยแล้ว
- ความเห็นของคณะกรรมการ : คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นสมควรให้ที่ประชุมรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 เนื่องจากรายงานการประชุมดังกล่าวถูกบันทึกอย่างถูกต้อง และมีรายละเอียดของมติที่ประชุมครบถ้วน
- คะแนนเสียงเพื่อลงมติ : ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ในการพิจารณาและอนุมัติวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 7 ให้ถือว่าเป็นวาระที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่ง ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม จะไม่มีการนำเสนอระเบียบวาระอื่นเพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป และให้ถือวาระเบี่ยงวาระอื่นที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก

2. พิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน

วัตถุประสงค์และเหตุผล : ที่ประชุมคณะกรรมการฯ มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุม เพื่อพิจารณาและอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 16,799,436 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,115,941,811 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,099,142,375 บาท โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมีได้นำออกจำหน่ายจำนวน 16,799,436 หุ้น มูลค่า ที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เนื่องจากหุ้นดังกล่าวได้ออกไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (Warrants) และใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (TSR) ซึ่งได้หมดอายุลงแล้ว รวมทั้งการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ดังนี้

เดิม

"ข้อ 4.	ทุนจดทะเบียนจำนวน	1,115,941,811.00	บาท	(หนึ่งพันหนึ่งร้อยสิบห้าล้านเก้าแสนสี่หมื่นหนึ่งพันแปดร้อยสิบเอ็ดบาทถ้วน)
	แบ่งออกเป็น	1,115,941,811	หุ้น	(หนึ่งพันหนึ่งร้อยสิบห้าล้านเก้าแสนสี่หมื่นหนึ่งพันแปดร้อยสิบเอ็ดหุ้น)
	มูลค่าหุ้นละ	1.00	บาท	(หนึ่งบาท)
	โดยแยกออกเป็น			
	หุ้นสามัญ	1,115,941,811	หุ้น	(หนึ่งพันหนึ่งร้อยสิบห้าล้านเก้าแสนสี่หมื่นหนึ่งพันแปดร้อยสิบเอ็ดหุ้น)
	หุ้นบุริมสิทธิ	---	หุ้น	(---)"

ใหม่

"ข้อ 4.	ทุนจดทะเบียนจำนวน	1,099,142,375.00	บาท	(หนึ่งพันเก้าสิบล้านเก้าพันหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันสามร้อยเจ็ดสิบห้าบาทถ้วน)
	แบ่งออกเป็น	1,099,142,375	หุ้น	(หนึ่งพันเก้าสิบล้านเก้าพันหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันสามร้อยเจ็ดสิบห้าหุ้น)
	มูลค่าหุ้นละ	1.00	บาท	(หนึ่งบาท)
	โดยแยกออกเป็น			

หุ้นสามัญ 1,099,142,375 หุ้น (หนึ่งพันเก้าแสนเก้าพันหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันสามร้อยเจ็ดสิบห้าหุ้น)

หุ้นบุริมสิทธิ --- หุ้น (---)"

ความเห็นของคณะกรรมการ : คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 16,799,436 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,115,941,811 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,099,142,375 บาท โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมีได้นำออกจำหน่ายจำนวน 16,799,436 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมทั้งการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

คะแนนเสียงเพื่อลงมติ : ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

3. พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน

วัตถุประสงค์และเหตุผล : บริษัทฯ ได้รับหนังสือแจ้งจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ("FPHT") บริษัทย่อยของ Frasers (Thailand) Pte Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ Frasers Centrepoint Limited ("FCL") ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (Singapore Exchange Securities Trading Limited (SGX-ST)) ซึ่งแนบร่างสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่ระบุถึงเงื่อนไขข้อตกลงและข้อเสนอของ FPHT ในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เป็นจำนวน 735,000,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทฯ หลังการเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 18 บาท ("**สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน**")

ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการฯ จึงมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาและอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อรองรับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ มูลค่า 735,000,000 บาท โดย FPHT จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,099,142,375 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,834,142,375 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 735,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมทั้งการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ดังนี้

เดิม

"ข้อ 4. ทุนจดทะเบียนจำนวน 1,099,142,375.00 บาท (หนึ่งพันเก้าแสนเก้าพันหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันสามร้อยเจ็ดสิบห้าบาทถ้วน)

แบ่งออกเป็น 1,099,142,375 หุ้น (หนึ่งพันเก้าแสนเก้าพันหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันสามร้อยเจ็ดสิบห้าหุ้น)

มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท (หนึ่งบาท)

โดยแยกออกเป็น

หุ้นสามัญ	1,099,142,375	หุ้น	(หนึ่งพันเก้าสิบล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันสามร้อยเจ็ดสิบห้าหุ้น)
หุ้นบุริมสิทธิ	---	หุ้น	(---)"

ใหม่

"ข้อ 4.	ทุนจดทะเบียนจำนวน	1,834,142,375.00	บาท	(หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันสามร้อยเจ็ดสิบห้าบาทถ้วน)
	แบ่งออกเป็น	1,834,142,375	หุ้น	(หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันสามร้อยเจ็ดสิบห้าหุ้น)
	มูลค่าหุ้นละ	1.00	บาท	(หนึ่งบาท)

โดยแยกออกเป็น

หุ้นสามัญ	1,834,142,375	หุ้น	(หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันสามร้อยเจ็ดสิบห้าหุ้น)
หุ้นบุริมสิทธิ	---	หุ้น	(---)"

รายละเอียดของการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ความเห็นของคณะกรรมการ : คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าที่ประชุมควรอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อรองรับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ มูลค่า 735,000,000 บาท โดย FPHT จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,099,142,375 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,834,142,375 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 735,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมทั้งการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุน จดทะเบียนของบริษัทฯ

คะแนนเสียงเพื่อลงมติ : ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

4. พิจารณาอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

วัตถุประสงค์และเหตุผล : อ้างถึงการเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในวาระที่ 3 ข้างต้น ที่ประชุมคณะกรรมการฯ จึงขอเสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาและอนุมัติการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 735,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ FPHT อันเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 18 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230,000,000 บาท โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อตกลงตามที่ระบุไว้ใน

สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เข้าลงนามในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนแบบ มีเงื่อนไขบังคับก่อนระหว่างบริษัทฯ และ FPHT แล้วในวันที่ 7 ตุลาคม 2559 ตามที่ที่ประชุม คณะกรรมการฯ ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการเข้าลงนามในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว

ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน หุ้นละ 18 บาทนี้ ไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายในราคาที่ต่ำกว่า ร้อยละเก้าสิบของราคาตลาด ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาราคาตลาดตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับราคาตลาด ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พท. 72/2558 เรื่องการอนุญาตให้บริษัท จดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดลงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ.2558 และที่ ได้แก้ไขเพิ่มเติม ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("**ตลาดหลักทรัพย์**") ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเป็นเอกฉันท์เสนอวาระต่อที่ประชุม เพื่อขออนุมัติการเสนอ ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 13 กันยายน 2559 ถึง 3 ตุลาคม 2559 โดยมีราคาเท่ากับ 16.19 บาทต่อหุ้น รายละเอียดของการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่ม ทุนของบริษัทฯ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

หลังการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ FPHT จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัทฯ โดยถือหุ้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และมี สิทธิเสนอซื้อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน อีกทั้งตัวแทนของ FPHT จะถูกเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยต้อง ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ดังนั้น FPHT จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันของบริษัทฯ ซึ่งส่งผลให้การเสนอขายและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พท. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การ เปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) โดยขนาดรายการนี้มีมูลค่ารายการ สูงสุดคิดเป็นร้อยละ 116.24 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ โดยที่ บริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นใดกับ FPHT หรือผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของ FPHT ในช่วงระหว่างหกเดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการนี้ ดังนั้นรายการนี้จึงมีขนาด มากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยคำนวณจาก งบการเงินรวมงวดสิ้นสุด 6 เดือน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมี หน้าที่ต้องดำเนินการดังนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์
- (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ
- (3) จัดให้มีการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยมีมติ อนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

รายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกันปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

หากราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT หุ้นละ 18 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ ก่อนวันที่ผู้ลงทุนจะชำระค่าหุ้น (ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่มีการเสนอขายหุ้น) บริษัทฯ มีหน้าที่ห้ามมิให้ FPHT ขายหุ้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่หุ้นเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยหลังจากวันที่หุ้นดังกล่าวเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือนให้ FPHT สามารถทยอยขายหุ้นดังกล่าวได้ในจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ได้รับ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558

สำหรับรายการในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.73/2558 เรื่อง รายการในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียนเพื่อขออนุมัติการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2558 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ในการนี้ที่ประชุมคณะกรรมการฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ซี เซอร์วิสเอส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6

ความเห็นของคณะกรรมการ : คณะกรรมการมีความเห็นว่า การเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ที่ราคา 18 บาทต่อหุ้นนั้น เป็นการเข้าทำรายการบนราคายุติธรรมและอยู่บนเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป (Arm's length basis)

นอกจากนี้ คณะกรรมการมีความเห็นว่า ธุรกิจนี้เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ไม่เพียงแต่ในด้านการสร้างความยืดหยุ่นทางการเงินให้แก่บริษัทฯ แต่ยังเป็นประโยชน์ต่อการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคตอีกด้วย เนื่องจาก FPHT มีประสบการณ์ในธุรกิจการพัฒนาด้านอาหารสัตว์ และมีศักยภาพที่จะจัดหาเงินทุนให้แก่บริษัทฯ อีกทั้ง FCL บริษัทแม่ของ FPHT ยังเป็นบริษัทผู้ประกอบการด้านอาหารสัตว์ระหว่างประเทศแบบครบวงจรและเป็นหนึ่งในบริษัทอาหารสัตว์ในอันดับต้นๆ ของประเทศสิงคโปร์ ซึ่ง FCL มีธุรกิจหลัก 3 ส่วน ได้แก่ ธุรกิจในประเทศสิงคโปร์ ธุรกิจในประเทศออสเตรเลีย และธุรกิจเกี่ยวกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และอาหารสัตว์ เพื่อการอุตสาหกรรม ครอบคลุมมากกว่า 80 เมือง ในทวีปเอเชียเหนือ เอเชียตะวันออก เอเชียใต้ ออสเตรเลีย ทวีปยุโรป และภูมิภาคตะวันออกกลาง อีกทั้ง FCL มีธุรกิจระหว่างประเทศที่เน้นไปที่การลงทุนของกลุ่มบริษัทในประเทศจีน ภูมิภาคเอเชียตะวันออก เอเชียใต้ และสหราชอาณาจักร นอกจากนี้ FCL ยังเป็นบริษัทที่มีหลักทรัพย์จดทะเบียนบนกระดานหลักในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (The Singapore Exchange Securities Trading Limited) และเป็นผู้สนับสนุนการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 4 แห่งใน

ตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ โดยมีบริษัทย่อยของ FCL เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ดังกล่าว

ดังนั้น เมื่อพิจารณาเหตุผลดังกล่าวแล้ว คณะกรรมการมีความเห็นว่าการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้ FPHT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ นั้นมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล และจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ด้วยเหตุนี้คณะกรรมการจึงเห็นว่าที่ประชุมควรอนุมัติการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 735,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ FPHT อันเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 18 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230,000,000 บาท ซึ่งถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว

คะแนนเสียงเพื่อลงมติ : ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

5. พิจารณานุมัติการผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหุ้น และหลักทรัพย์แปลงสภาพทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

วัตถุประสงค์และเหตุผล : หากที่ประชุมพิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการจัดสรรหุ้นดังกล่าวไว้ในวาระ 3 และวาระ 4 ข้างต้น และ FPHT จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามที่ระบุจะส่งผลให้ FPHT ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 735,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หลังการจัดสรรหุ้น ซึ่งมากกว่าร้อยละ 25 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้ FPHT มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5.

ทั้งนี้ หนึ่งในเงื่อนไขบังคับก่อนของการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ภายใต้สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน คือการที่ FPHT จะต้องได้รับการผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 36/2546 เรื่องหลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 ("ประกาศ Whitewash") โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ทาง FPHT ได้นำส่งหนังสือเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่ได้ระบุไว้ในประกาศ Whitewash ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") พิจารณาแล้ว และเมื่อพ้นเจ็ดวันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับเอกสารดังกล่าว ทางสำนักงาน ก.ล.ต. ก็ได้แจ้งเป็นอย่างอื่น

ปัจจุบัน FPHT ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ หรือ (1) กรรมการและผู้บริหาร (2) ผู้มีอำนาจควบคุม (3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หรือบริษัทอื่นที่มีบุคคลที่ระบุใน (1) (2) หรือ (3) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุม

ในการนี้ที่ประชุมคณะกรรมการฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ซี เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับการผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์และหลักทรัพย์แปรสภาพทั้งหมดของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าทำรายการการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6

ความเห็นของคณะกรรมการ : คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าที่ประชุมควรอนุมัติการผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหุ้นและหลักทรัพย์แปรสภาพทั้งหมดของบริษัทฯ (Whitewash) ให้แก่ FPHT เนื่องจากได้พิจารณาแล้วเห็นว่า FPHT เป็นผู้ลงทุนที่มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และมีเงินทุนสูง ซึ่งจะส่งผลดีต่อบริษัทฯ จากการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจดังกล่าว และ FCL ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ FPHT เป็นผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอาเซียน ซึ่งมีประสบการณ์และความชำนาญในการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรในหลายทวีป นอกจากนี้บริษัทฯ ยังสามารถนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเงินทุนรองรับการขยายกิจการของบริษัทฯ และ/หรือการลงทุนต่างๆ ของบริษัทฯ ในอนาคตและการผ่อนผันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นโดยทันทีและสามารถนำไปใช้เพื่อการขยายธุรกิจ และลดภาระการกู้ยืมเงิน

คะแนนเสียงเพื่อลงมติ : ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

6. พิจารณาอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ

วัตถุประสงค์และเหตุผล : ที่ประชุมคณะกรรมการฯ ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุม เพื่อพิจารณาและอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ โดยยกเลิกส่วนที่เกี่ยวข้องกับการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการ โดยแก้ไขวรรคหนึ่งของข้อ 23 ของข้อบังคับจากเดิม

"ข้อ 23 ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และเลือกกรรมการอีกคนหนึ่งเป็นกรรมการผู้จัดการ..."

โดยแก้ไขเป็น

"ข้อ 23 ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ ..."

ความเห็นของคณะกรรมการ : คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าที่ประชุมควรอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ดังที่กล่าวข้างต้น

คะแนนเสียงเพื่อลงมติ : ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

7. พิจารณานุมัติการมอบหมายอำนาจการดำเนินการในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ให้แก่คณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการผู้จัดการ และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ

วัตถุประสงค์และเหตุผล : ที่ประชุมคณะกรรมการฯ ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุม เพื่อพิจารณาและอนุมัติการมอบหมายให้ คณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ มีอำนาจดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ดังต่อไปนี้

- กำหนดหรือแก้ไขรายละเอียดและเงื่อนไขที่จำเป็นเกี่ยวกับการเสนอขายและ/หรือการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด รวมถึงกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดสรรหุ้นในคราวเดียวหรือหลายคราว ระยะเวลา ราคาเสนอขาย และวิธีการชำระเงิน
- แก้ไขเพิ่มเติมวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน และเข้าทำรายการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขอบเขตที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการฯ และที่ประชุม
- ดำเนินการใดๆ อันจำเป็นสมควรและเกี่ยวข้องกับหรือมีความจำเป็นต่อการเสนอขายและ/หรือ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนซึ่งรวมถึงการเจรจา เข้าทำ ลงนาม และ/หรือ แก้ไขเพิ่มเติมแบบคำขอ และ/หรือ เอกสารใดๆ ที่จำเป็นต่อหรือเกี่ยวข้องกับการออก เสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการยื่นแบบคำขอที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. การจดทะเบียนลดทุน เพิ่มทุน และการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทฯ ต่อกระทรวงพาณิชย์และ/หรือ การนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษา หรือผู้ให้บริการอื่นๆ และ/หรือ ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (ถ้าจำเป็น)
- ติดต่อ เจรจา แก้ไขเพิ่มเติม ตกลงเข้าลงนาม หรือนำส่งเอกสารที่เกี่ยวข้อง ตราสารและ/หรือ สัญญาไม่ว่าจะเป็นการทำกับคู่สัญญาหรือว่าบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ซึ่งรวมถึงการติดต่อและขอการอนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติมสารสนเทศที่เกี่ยวข้อง การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และการให้คำแถลงการณ์และแจ้งรายงานต่างๆ กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และกำหนดเงื่อนไขรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมถึงการกระทำการใดๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการจนเสร็จสมบูรณ์การผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) และแต่งตั้ง และ/หรือ เปลี่ยนผู้แทนที่จะมากระทำการดังกล่าว

- ประสานงานกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงาน ก.ล.ต. กระทรวงพาณิชย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ และบุคคลหรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6
- กระทำการอื่นใดที่จำเป็นต่อหรือเกี่ยวข้องกับการดำเนินการในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6

ความเห็นของคณะกรรมการ : คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นสมควรให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติการมอบหมายให้ คณะกรรมการ บริษัทฯ กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ มีอำนาจดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ดังที่กล่าวข้างต้น

คะแนนเสียงเพื่อลงมติ : ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

8. พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ในวันประชุมฯ บริษัทฯ จะเปิดให้ผู้ถือหุ้น และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะ ลงทะเบียนและตรวจเอกสารประกอบการมอบฉันทะ ตั้งแต่เวลา 8.00 น. โดยบริษัทฯ ได้ส่งรายละเอียดเกี่ยวกับหลักฐานการเข้าร่วมประชุมมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 ตามวัน เวลา และสถานที่ที่ระบุไว้ข้างต้นด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ในนามของคณะกรรมการ
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)



(นางสาวลลิตพันธ์ พิริยะพันธุ์)

เลขานุการคณะกรรมการ



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559

26 เมษายน 2559

เวลา และสถานที่

การประชุมจัดขึ้นเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559 เวลา 14.30 น. ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

กรรมการที่เข้าร่วมประชุม

จำนวน 7 ท่าน

คุณชาติ โสภณพนิช

ประธานกรรมการ

คุณจิระพงษ์ วินิตบุตร

กรรมการ

คุณเนตร จรรย์วาศน์

กรรมการ

คุณเดวิด เดสมอนด์ แทร์เร็นท์

กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ

คุณตรีขวัญ บุญนาค

กรรมการและกรรมการตรวจสอบ

คุณชัชวาลย์ เจียรนวนนท์

กรรมการและกรรมการตรวจสอบ

คุณวีรพันธ์ พูลเกษ

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายบริหารที่เข้าร่วมประชุม

จำนวน 5 ท่าน

คุณลลิตพันธ์ พิริยะพันธ์ุ์

ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ และเลขานุการบริษัท

คุณสามารถ วัคมีโรจน์วงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

คุณศิริพร สมบัติวัฒนา

ผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรการ

คุณรุ่งกวิทย์ ภิชัยศิลปชัย

ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชี

คุณพรพิมล ศุภาวิรัชัญญา

ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงิน

ผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุม

จำนวน 1 ท่าน

คุณนัยรัตน์ กวยอะไพ

ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กิจการเบื้องต้น

คุณลลิตพันธ์ุ์ พิริยะพันธ์ุ์ (ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ และเลขานุการบริษัท) กล่าวว่าผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบอำนาจเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 226 ราย รวมจำนวนหุ้น 779,948,684 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 70.96 ของหุ้นชำระแล้ว (บริษัทมีผู้ถือหุ้น 6,047 ราย ซึ่งถือหุ้นรวม 1,099,142,375 หุ้น) ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท

คุณลลิตพันธ์ุ์ กล่าวแนะนำกรรมการ ผู้บริหาร และผู้สอบบัญชีของบริษัท.

คุณลลิตพันธ์ุ์ แจ้งต่อที่ประชุมถึงวิธีการออกเสียงลงมติในแต่ละวาระว่า ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการลงคะแนนเสียงคัดค้าน หรืองดออกเสียง ให้ลงคะแนนและลงชื่อในบัตรลงคะแนน ในกรณีที่เป็นการเป็น Custodian และต้องการแบ่งเสียงในการลงคะแนน ให้ระบุจำนวนหุ้นลงบัตรลงคะแนน โดย 1 หุ้นมีเสียงเท่ากับ 1 เสียง

คุณลลิตพันธ์ุ์ กล่าวขออาสาสมัครจากผู้ถือหุ้นร่วมเป็นสักขีพยานในการนับคะแนนของบริษัท แต่ไม่มีผู้รับอาสา



คุณชาติ โสภณพนิช (ประธานกรรมการ) เป็นประธานที่ประชุม ประธานได้กล่าวเปิดประชุมและดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2558

ประธานกล่าวว่าคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นสมควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เนื่องจากรายงานการประชุมดังกล่าวถูกบันทึกอย่างถูกต้อง และมีรายละเอียดของมติที่ประชุมครบถ้วน

ประธานได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

คุณลิขิตพันธุ์ แจ้งต่อที่ประชุมว่าในระหว่างวาระที่ 1 มีผู้ถือหุ้นเข้าประชุมเพิ่มจำนวน 7 ราย ถือหุ้นรวม 247,500 หุ้น

ภายหลังการพิจารณา ที่ประชุมมีมติ ดังนี้

ผลการออกเสียงลงคะแนน

	จำนวนเสียง (1 หุ้น/1 เสียง)	ร้อยละของเสียงที่ต้องการ
จำนวนเสียงที่ต้องการ: เสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน		
ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน	779,946,714	ร้อยละ 100.0000
อนุมัติ	779,946,714	ร้อยละ 100.0000
ไม่อนุมัติ	-	ร้อยละ 0.0000

มติ : ที่ประชุมให้การรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของบริษัท ประจำปี 2558

คุณวีรพันธ์ รายงานว่าในปี 2558 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1,049 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 8 จากปีก่อนหน้า ต้นทุนการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่สูงกว่ารายได้ค่าเช่าและบริการ เนื่องจากการให้เช่าส่วนใหญ่เป็นการให้เช่าคลังสินค้าซึ่งมีอัตราค่าไถ่ที่ต่ำกว่าโรงงาน บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวนรวม 3,346 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า โดยการขายอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่เป็นการขายให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจำนวนหนึ่งเป็นการขายสิทธิการเช่าที่ดิน ทำให้บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้น้อยกว่าเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ อัตราค่าไถ่ที่ต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยรวมลดลงจากปีก่อนหน้าเพียงเล็กน้อย นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้พิเศษที่มาจากกำไรจากการขายหน่วยลงทุนใน TFUND TLOGIS และ TGROWTH จำนวน 128 ล้านบาท มีรายได้ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 204 ล้านบาท มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ดังกล่าว 248 ล้านบาท และกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 247 ล้านบาท ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทในปี 2558 ลดลงเป็น 472 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ค่าเสื่อมราคาโรงงาน/คลังสินค้าว่าง มีจำนวนเพิ่มขึ้นจากการสร้างโรงงาน/คลังสินค้าในระหว่างปีที่ผ่านมาทำให้มีโรงงาน/คลังสินค้าว่างเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นตามจำนวนหนี้ที่เพิ่มขึ้นทำให้ในปี 2558 บริษัทมีกำไรสุทธิ 770 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2558 เพิ่มขึ้นเป็น 36,294 ล้านบาท มีหนี้สินรวม 24,604 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 11,690 ล้านบาท

ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัท

วาระที่ 3 พิจารณานอมนุมัติงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของบริษัท สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2558

ประธานกล่าวว่าคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นสมควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของบริษัท สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2558 ตามที่ปรากฏอยู่ในรายงานประจำปีของบริษัท เนื่องจากงบการเงินดังกล่าวได้ แสดงข้อมูลที่ครบถ้วน เชื่อถือได้ สมเหตุสมผล และสอดคล้องกับหลักการบัญชีที่ถือปฏิบัติกันทั่วไป รวมทั้งกฎระเบียบ ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ประธานได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณานอมนุมัติงบการเงินดังกล่าว

คุณลลิตพันธุ์ แจ้งต่อที่ประชุมว่าในระหว่างวาระที่ 2 มีผู้ถือหุ้นเข้าประชุมเพิ่มรวมจำนวน 1 ราย ถือหุ้นรวม 1,500 หุ้น

ภายหลังการพิจารณา ที่ประชุมมีมติ ดังนี้

ผลการออกเสียงลงคะแนน

	จำนวนเสียง (1 หุ้น/1 เสียง)	ร้อยละของเสียงที่ต้องการ
จำนวนเสียงที่ต้องการ: เสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน		
ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน	780,191,514	ร้อยละ 100.0000
อนุมัติ	780,191,514	ร้อยละ 100.0000
ไม่อนุมัติ	-	ร้อยละ 0.0000

มติ : ที่ประชุมมีมติอนุมัติงบการเงินดังกล่าวข้างต้นตามที่ประธานเสนอ

วาระที่ 4 พิจารณานอมนุมัติการจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสด จากกำไรสุทธิปี 2558 และบางส่วนของกำไรสะสม

ประธานกล่าวว่าจากการพิจารณาถึงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท กำไรสุทธิประจำปี 2558 กำไรสะสม รวมทั้งกระแส เงินสดของบริษัท คณะกรรมการเห็นสมควรให้เสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานอมนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน ของปี 2558 และบางส่วนของกำไรสะสม รวมจำนวน 0.50 บาทต่อหุ้น

โดยเงินปันผล 0.50 บาทต่อหุ้น จ่ายจากกำไรสุทธิ 3 ประเภท ดังนี้

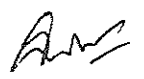
1. เงินปันผลจำนวน 0.2272 บาทต่อหุ้น จ่ายจากกำไรสุทธิที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20
2. เงินปันผลจำนวน 0.1510 บาทต่อหุ้น จ่ายจากกำไรสุทธิที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล
3. เงินปันผลจำนวน 0.1218 บาทต่อหุ้น จ่ายจากกำไรสุทธิที่ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

คุณลลิตพันธุ์ กล่าวเสริมว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 71.40 ของกำไรสุทธิของบริษัท

คุณลลิตพันธุ์ กล่าวว่ในวันขึ้นเครื่องหมาย XD คือวันที่ 3 พฤษภาคม 2559 วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อรับสิทธิในเงินปันผล (Record date) คือ วันที่ 9 พฤษภาคม 2559 วันปิดสมุดทะเบียนรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้น คือ วันที่ 10 พฤษภาคม 2559 และวันจ่ายเงินปันผล คือ วันที่ 19 พฤษภาคม 2559

คุณลลิตพันธุ์ แจ้งต่อที่ประชุมว่าในระหว่างวาระที่ 4 มีผู้ถือหุ้นเข้าประชุมเพิ่มจำนวน 1 ราย ถือหุ้นรวม 100 หุ้น

ภายหลังการพิจารณา ที่ประชุมมีมติ ดังนี้



ผลการออกเสียงลงคะแนน

	จำนวนเสียง (1 หุ้น/1 เสียง)	ร้อยละของเสียงที่ต้องการ
จำนวนเสียงที่ต้องการ: เสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน		
ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน	780,191,614	ร้อยละ 100.0000
อนุมัติ	780,191,614	ร้อยละ 100.0000
ไม่อนุมัติ	-	ร้อยละ 0.0000

มติ : ที่ประชุมมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลตามที่ประธานเสนอ

วาระที่ 5 พิจารณามติการเลือกตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ

คุณลิขิตพันธุ์ แจ้งต่อที่ประชุมว่าในปีนี้มีกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระจำนวน 3 ท่าน คือ คุณชาลี โสภณพนิช คุณตรีขวัญ นูนาค และคุณชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ และตามที่บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อบุคคล เพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อบุคคลอื่นเข้ามา

ประธานกล่าวว่าคณะกรรมการได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติแต่งตั้งกรรมการทั้ง 3 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระหนึ่ง เนื่องจากกรรมการทั้ง 3 ท่านมีคุณสมบัติเหมาะสมกับการเป็นกรรมการของบริษัท และกรรมการทั้ง 3 ท่านไม่มีตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ดำเนินธุรกิจเดียวกันกับบริษัทที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ คุณตรีขวัญ และคุณชัชวาลย์ ซึ่งมีคุณสมบัติของการเป็นกรรมการอิสระ และดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบของบริษัทมาเป็นเวลาหลายปีแล้วเป็นผู้ให้ความเห็นได้อย่างเป็นอิสระ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

คุณลิขิตพันธุ์ แจ้งว่าสำหรับวาระนี้ขอให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

คุณลิขิตพันธุ์ ได้กล่าวแนะนำประวัติของกรรมการเป็นรายบุคคลโดยสังเขป

คุณชาลี โสภณพนิช เป็นกรรมการบริษัทมาเป็นเวลา 26 ปี ปัจจุบันท่านเป็นกรรมการของบริษัทย่อย คือ Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd.

คุณลิขิตพันธุ์ แจ้งต่อที่ประชุมว่าในระหว่างนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าประชุมเพิ่มจำนวน 2 ราย ถือหุ้นรวม 8,000 หุ้น

ภายหลังการพิจารณา ที่ประชุมมีมติ ดังนี้

ผลการออกเสียงลงคะแนน

การเลือกตั้ง นายชาลี โสภณพนิช

	จำนวนเสียง (1 หุ้น/1 เสียง)	ร้อยละของเสียงที่ต้องการ
จำนวนเสียงที่ต้องการ: เสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน		
ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน	780,199,514	ร้อยละ 100.0000
อนุมัติ	779,113,245	ร้อยละ 99.8608
ไม่อนุมัติ	1,086,269	ร้อยละ 0.1392

มติ : ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้ นายชาลี โสภณพนิช เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง



คุณลิขิตพันธุ์ กล่าวแนะนำประวัติของคุณตรีชวัญ บุญนาค ว่าท่านเป็นกรรมการตรวจสอบและกรรมการของบริษัทมาเป็นเวลา 15 ปี ปัจจุบันท่านเป็นกรรมการของบริษัทย่อย คือ บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

คุณลิขิตพันธุ์ ตอบคำถามคุณสุรทิน จุฬาโอฬาร ซึ่งเป็นผู้รับมอบอำนาจจากชมรมอาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย เกี่ยวกับระยะเวลาการดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระของคุณตรีชวัญ และคุณชัชวาลย์ ว่าท่านทั้งสองดำรงตำแหน่งเกิน 3 วาระหรือ 9 ปี

คุณลิขิตพันธุ์ แจ้งต่อที่ประชุมว่าในระหว่างนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าประชุมเพิ่มจำนวน 3 ราย ถือหุ้นรวม 29,000 หุ้น

ภายหลังการพิจารณา ที่ประชุมมีมติ ดังนี้

ผลการออกเสียงลงคะแนน

การเลือกตั้ง นายตรีชวัญ บุญนาค

	จำนวนเสียง (1 หุ้น/1 เสียง)	ร้อยละของเสียงที่ต้องการ
จำนวนเสียงที่ต้องการ: เสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน		
ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน	780,228,514	ร้อยละ 100.0000
อนุมัติ	779,739,214	ร้อยละ 99.9373
ไม่อนุมัติ	489,300	ร้อยละ 0.0627

มติ : ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้ นายตรีชวัญ บุญนาค เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง

คุณลิขิตพันธุ์ กล่าวแนะนำประวัติของคุณชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ ว่าท่านเป็นกรรมการตรวจสอบและกรรมการของบริษัทมาเป็นเวลา 15 ปี

ในระหว่างนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าประชุมเพิ่มจำนวน 1 ราย ถือหุ้นรวม 28 หุ้น

ภายหลังการพิจารณา ที่ประชุมมีมติ ดังนี้

ผลการออกเสียงลงคะแนน

การเลือกตั้ง นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์

	จำนวนเสียง (1 หุ้น/1 เสียง)	ร้อยละของเสียงที่ต้องการ
จำนวนเสียงที่ต้องการ: เสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน		
ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน	780,228,542	ร้อยละ 100.0000
อนุมัติ	779,606,418	ร้อยละ 99.9203
ไม่อนุมัติ	622,124	ร้อยละ 0.0797

มติ : ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้ นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง

วาระที่ 6 พิจารณานอมนุมัติค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทสำหรับปี 2559

ประธานกล่าวว่า คณะกรรมการมีมติเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2559 โดยค่าตอบแทนของกรรมการและกรรมการตรวจสอบรวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 13,000,000 บาทต่อปี ซึ่งเป็นจำนวนเท่ากับปีที่ผ่านมา ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: บาท)

รายละเอียดค่าตอบแทน	ปี 2558	ปี 2559 (ที่ขออนุมัติครั้งนี้)
1) เบี้ยประชุม - ประธานคณะกรรมการบริษัท - กรรมการบริษัท - กรรมการตรวจสอบ	20,000/คน/ครั้ง 10,000/คน/ครั้ง 10,000/คน/ครั้ง	เช่นเดียวกับปี 2558
2) โบนัส	ขึ้นอยู่กับผลประกอบการของบริษัท	
3) สิทธิในการซื้อหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพจากโครงการ ESOP ที่กำหนดให้เป็นค่าตอบแทน กรรมการ โดยเฉพาะ	- ไม่มี -	
ค่าตอบแทนทั้งหมดต่อปี	ไม่เกิน 13,000,000	

อย่างไรก็ตาม ค่าตอบแทนที่จ่ายจริงจะขึ้นกับผลการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งในปีที่ผ่านมา บริษัทจ่ายค่าตอบแทนให้กรรมการของบริษัท รวมเป็นจำนวน 7.3 ล้านบาท

ภายหลังการพิจารณา ที่ประชุมมีมติ ดังนี้

ผลการออกเสียงลงคะแนน

	จำนวนเสียง (1 หุ้น/1 เสียง)	ร้อยละของเสียงทั้งหมดที่เข้าประชุม
จำนวนเสียงที่ต้องการ: เสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของผู้ถือหุ้นทั้งหมดที่เข้าประชุม		
ผู้ถือหุ้นทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม	780,234,812	ร้อยละ 100.0000
อนุมัติ	780,228,042	ร้อยละ 99.9991
ไม่อนุมัติ	500	ร้อยละ 0.0001
งดออกเสียง	6,270	ร้อยละ 0.0008

มติ : ที่ประชุมมีมติอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2559 ตามที่ประธานเสนอ

วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2559

คุณลิขิตพันธุ์ กล่าวว่ปี 2559 บริษัทขอเสนอผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แก่ นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ หรือนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล หรือนายชยพล ศุภเศรษฐนันท์ หรือนางสาวรศพร เดชอุดม หรือนางสุนณา พันธุ์พงษ์สานนท์ เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท



ประธานได้กล่าวว่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นสมควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งมีรายชื่อตามที่คุณลิขิตพันธุ์ได้กล่าวมา เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2559 โดยมีค่าตอบแทนจากการ สอบบัญชีจำนวนไม่เกิน 1,000,000 บาท

คุณลิขิตพันธุ์ แจ้งต่อที่ประชุมว่า ค่าสอบบัญชีที่เสนอครั้งนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วที่มีค่าสอบบัญชีจำนวน 800,000 บาท เนื่องจาก ธุรกรรมมีจำนวนมากขึ้น

คุณลิขิตพันธุ์ แจ้งต่อที่ประชุมว่าในระหว่างวาระที่ 7 มีผู้ถือหุ้นเข้าประชุมเพิ่มจำนวน 1 ราย ถือหุ้นรวม 100 หุ้น

ภายหลังการพิจารณา ที่ประชุมมีมติ ดังนี้

ผลการออกเสียงลงคะแนน

	จำนวนเสียง (1 หุ้น/1 เสียง)	ร้อยละของเสียงที่ต้องการ
จำนวนเสียงที่ต้องการ: เสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน		
ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน	780,228,642	ร้อยละ 100.0000
อนุมัติ	780,228,142	ร้อยละ 99.9999
ไม่อนุมัติ	500	ร้อยละ 0.0001

มติ : ที่ประชุมมีมติแต่งตั้งนายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ หรือนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล หรือนายชยพล ศุภเศรษฐนันท์ หรือนางสาวรสพร เดชอุดม หรือนางสุนภา พันธุ์พงษ์สานนท์ เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2559 และมี ค่าตอบแทนประจำปี 2559 จำนวนไม่เกิน 1,000,000 บาท

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ไม่มีผู้ใดเสนอให้มีการพิจารณาเรื่องอื่น ๆ

คำถามและคำตอบ

คุณวีรพันธ์ และคุณลิขิตพันธุ์ ตอบข้อซักถามคุณสุรทิน จุฬานโฬาร เกี่ยวกับแผนการดำเนินการของบริษัท เพื่อให้ได้รับการรับรองเป็น สมาชิกของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption: CAC) หลังจากที่บริษัทได้ประกาศนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไปแล้ว ว่าปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุงกฎเกณฑ์และ ระเบียบการปฏิบัติงานภายในบริษัท เพื่อให้มีความสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของ CAC ซึ่งจะมีการสื่อสารให้บุคลากรของบริษัทรับทราบ และยึดถือปฏิบัติต่อไป ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทยังไม่สามารถกำหนดได้ชัดเจนว่าจะได้รับการรับรองจาก CAC เมื่อใด แต่จะดำเนินการให้ได้รับ การรับรองโดยเร็วที่สุด

ไม่มีข้อซักถามเพิ่มเติม ประธานจึงกล่าวปิดการประชุม เวลา 15.00 น.



(นายชวลี โสภณพนิต)

ประธานที่ประชุม

(F 53-4)

แบบรายงานการเพิ่มทุน
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)
วันที่ 7 ตุลาคม พ.ศ. 2559

ข้าพเจ้าบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ขอรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") เกี่ยวกับมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2559 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2559 เวลา 14.30 น. ("ที่ประชุม") ซึ่งเกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน และการเสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ดังต่อไปนี้

1. การเพิ่มทุน

ที่ประชุมได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 1,099,142,375 บาทเป็น 1,834,142,375 บาท โดยออกหุ้นสามัญจำนวน 735,000,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 735,000,000 บาท โดยเป็นการเพิ่มทุนในลักษณะดังนี้

การเพิ่มทุน	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	รวม (บาท)
<input checked="" type="checkbox"/> แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน	หุ้นสามัญ	735,000,000	1	735,000,000
<input type="checkbox"/> แบบมอบอำนาจทั่วไป	-	-	-	-

2. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติการเสนอขายและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในลักษณะดังนี้

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น	อัตราส่วน (เต็ม:ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระ เงินค่าหุ้น	หมายเหตุ
บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ("FPHT")	735,000,000	-	18	คาดว่าจะการจองซื้อ และการชำระเงินค่าหุ้นจะเสร็จสิ้นภายใน 45 วัน นับจากวันที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติ	โปรดดู หมายเหตุ ด้านล่าง

หมายเหตุ

(ก) รายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ที่ประชุมอนุมัติการเข้าลงนามในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนแบบมีเงื่อนไขบังคับก่อนระหว่างบริษัทฯ และ FPHT ("สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน") ซึ่งได้มีการลงนามในวันที่ 7 ตุลาคม 2559 ในขณะเดียวกันที่ประชุมอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ

บริษัท จำนวนไม่เกิน 735,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ FPHT อันเป็นการเสนอขายให้แก่ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 18 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230,000,000 บาท ทั้งนี้ โดยเป็นไปตามเงื่อนไข และข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน โดยราคา เสนอขายดังกล่าว กำหนดโดยพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทฯ ฐานะการเงินของบริษัทฯ ผลการดำเนินงาน ของบริษัทฯ ประสิทธิภาพของผู้บริหารโอกาสการเติบโตของบริษัทฯ รวมถึงการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (peer comparison) ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าราคาเสนอขายที่ 18 บาทต่อหุ้นมีความเหมาะสม โดย ราคาดังกล่าวมีส่วนเพิ่มเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชี (Book Value) ของบริษัทปรับปรุงด้วยมูลค่า ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ราคาเสนอขายหุ้นละ 18 บาทนี้ ไม่ถือเป็นราคาที่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามที่กำหนดในประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2558 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ย น้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนที่วันที่ คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เพื่ออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญ เพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 13 กันยายน 2559 ถึง 3 ตุลาคม 2559 ซึ่งเท่ากับ 16.19 บาทต่อหุ้น รายละเอียดของการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559

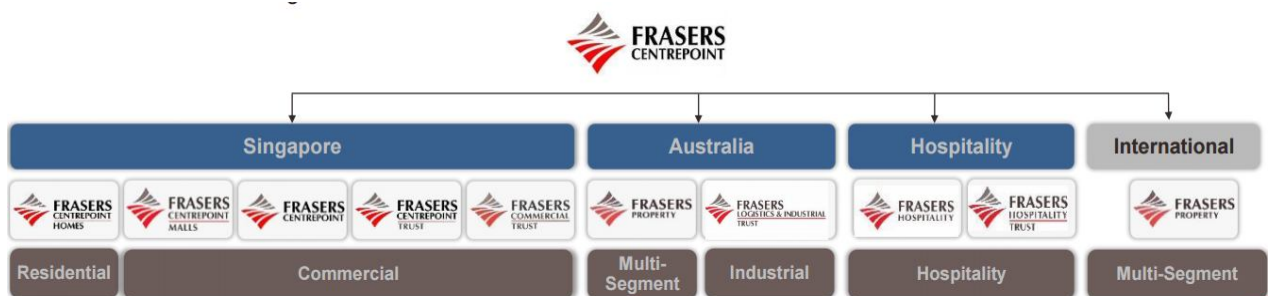
หลังการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ FPHT จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นคิดเป็น ประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการ ของบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน อีกทั้งตัวแทนของ FPHT จะถูกเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจ ควบคุมของบริษัทฯ โดยต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ดังนั้น FPHT จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันของบริษัทฯ ซึ่งส่งผลให้การเสนอขายและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT จึงถือเป็น รายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกันปรากฏตามสิ่งที่ ส่งมาด้วย 4 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559

ในกรณีที่ FPHT จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จะส่งผลให้ FPHT ถือหุ้นของบริษัทฯ ประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หลังการจัดสรรหุ้น ซึ่งมากกว่าร้อยละ 25 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 ของสิทธิออก เสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้ FPHT มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอชื่อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("**พ.ร.บ. หลักทรัพย์**") และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ ในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อย่างไรก็ตาม FPHT จะขอผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอชื่อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ (Whitewash)

(ข) ข้อมูลของ FPHT

1. ชื่อบริษัท วันที่จัดตั้ง ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ประเภทธุรกิจ กิจการ คณะกรรมการและผู้บริหาร รายชื่อผู้ถือหุ้น รายใหญ่และสัดส่วนการถือหุ้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (Fraser's Property Holdings (Thailand) Co., Ltd. หรือ "FPHT") เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นเมื่อปี 2558 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 13,500,000,000 บาท และ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 3,382,500,000 บาท FPHT เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เฟรเซอร์ส ไทยแลนด์ พีทีอี แอลที ดี (Fraser's (Thailand) Pte Ltd.) ทั้งนี้ บริษัทเฟรเซอร์ส ไทยแลนด์ พีทีอี แอลทีดี เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เฟรเซอร์ส เซ็นเตอร์พ้อยท์ ลิมิเต็ด (Fraser's Centrepoint Limited หรือ "FCL") โดย FCL เป็นบริษัทผู้ ประกอบกิจการด้านอสังหาริมทรัพย์ระหว่างประเทศแบบครบวงจรและเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์อันดับต้น ของประเทศสิงคโปร์ โดยสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 มีมูลค่ากว่า 24,000 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ FCL มีธุรกิจหลัก 3 ส่วน ได้แก่ ธุรกิจในประเทศสิงคโปร์ ธุรกิจในประเทศออสเตรเลีย และธุรกิจเกี่ยวกับเซอร์วิสอพาร์ท เม้นท์ โรงแรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ครอบคลุม มากกว่า 80 เมือง ในทวีปเอเชียเหนือ เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ออสเตรเลีย ทวีปยุโรป และภูมิภาคตะวันออกเฉียง อีกทั้ง FCL มีธุรกิจระหว่างประเทศที่เน้นไปที่การลงทุนของกลุ่มบริษัทในประเทศจีน ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียง ใต้ และสหราชอาณาจักร นอกจากนี้ FCL ยังเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (The Singapore Exchange Securities Trading Limited) อีกทั้งยังเป็นสปอนเซอร์ และมีบริษัทย่อยเป็นผู้บริหารจัดการ (REIT Manager) ของทรัสต์จำนวน 3 ทรัสต์ ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ได้แก่ Fraser's Centrepoint Trust ("FCT"), Fraser's Commercial Trust ("FCOT"), Fraser's Logistics & Industrial Trust ("FLT") เน้น การลงทุนในเช่าพื้นที่ค้าปลีก สำนักงาน และธุรกิจพื้นที่ให้เช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ตามลำดับ นอกจากนี้ยังมี Stapled Trust อีกจำนวน 1 ทรัสต์ ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ได้แก่ Fraser's Hospitality Trust (ประกอบด้วย Fraser's Hospitality Real Estate Investment Trust และ Fraser's Hospitality Business Trust) ซึ่งลงทุนในทรัพย์สินประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และโรงแรมเป็นหลัก สำหรับ ข้อมูลเพิ่มเติม กรุณาตรวจสอบจากเว็บไซต์ www.fraser'scentrepoint.com



รายชื่อผู้ถือหุ้นของ FPHT ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุด ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2559 มีดังนี้

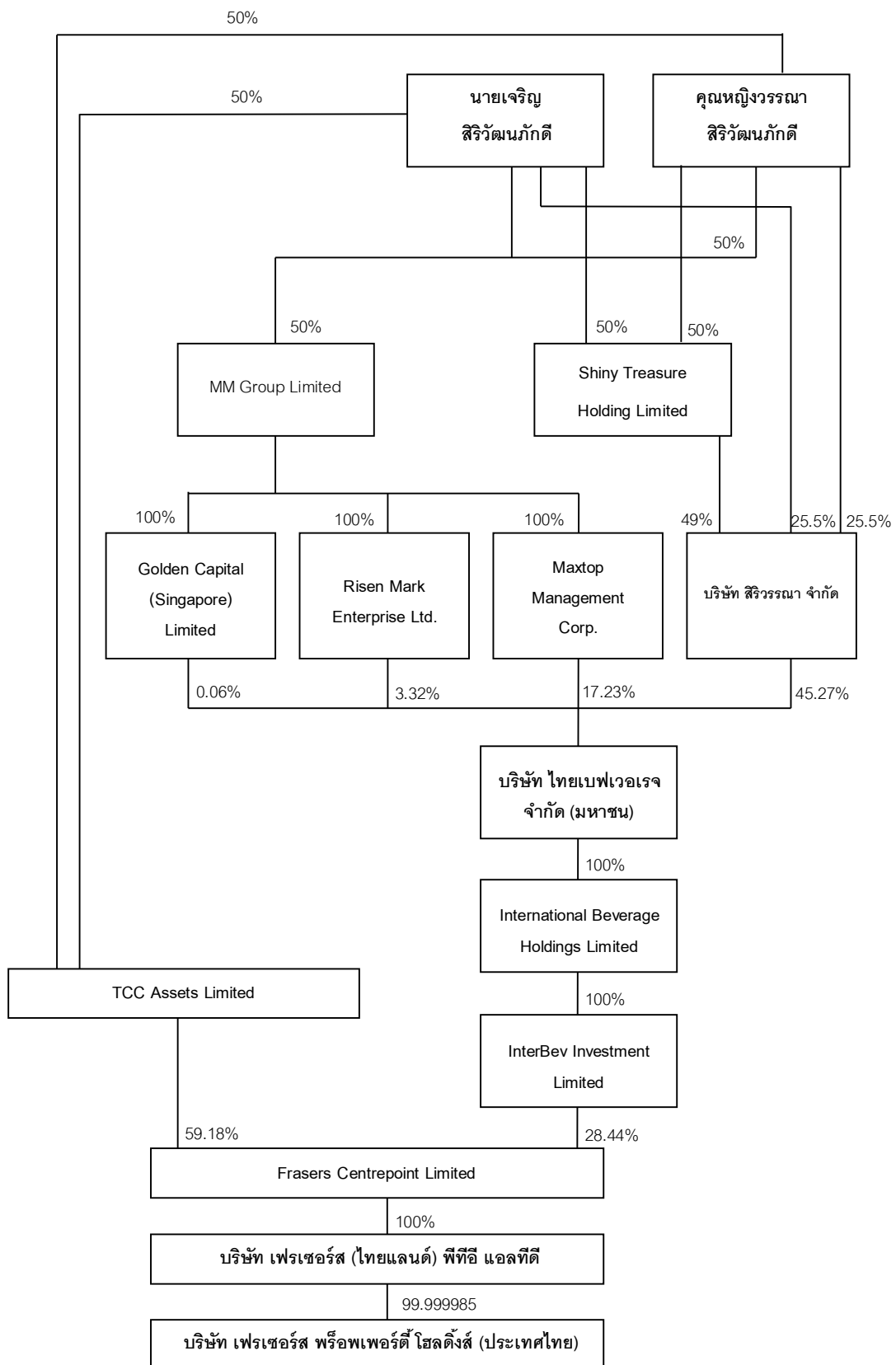
ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวน หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ร้อยละเมื่อเทียบกับ สิทธิออกเสียงทั้งหมด
1. บริษัท เฟรเซอร์ส (ไทยแลนด์) พีทีอี แอลทีดี	13,499,998	99.999985	99.999985
2. นายเจีย คงซุง	1	0.0000075	0.0000075
3. นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	1	0.0000075	0.0000075

หมายเหตุ FCL ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนร้อยละ 100 ในบริษัท เฟรเซอร์ส (ไทยแลนด์) พีทีอี แอลทีดี

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FCL ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2559 มีดังนี้

ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวน หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ร้อยละเมื่อเทียบกับ สิทธิออกเสียงทั้งหมดของ
1. TCC Asset Limited	1,716,160,124	59.18	59.18
2. InterBev Investment Limited	824,847,644	28.44	28.44

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่ม FPHT มีดังนี้



2. ความสัมพันธ์ระหว่าง FPHT และบริษัทฯ

ปัจจุบัน FPHT ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ หรือ (1) กรรมการและผู้บริหาร (2) ผู้มีอำนาจควบคุม (3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หรือบริษัทอื่น ที่มีบุคคลที่ระบุใน (1) (2) หรือ (3) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุม อย่างไรก็ตาม หลังการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ FPHT จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ประมาณร้อยละ 40 และมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน อีกทั้งตัวแทนของ FPHT จะถูกเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ดังนั้น FPHT จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(ค) แผนของบริษัทฯ กรณีที่มีเศษของหุ้น

จะไม่มีเศษของหุ้นเหลือ

3. กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ในวันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เวลา 10.00 น. ที่ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นเพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นตั้งแต่วันที่.....จนกว่าการประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแล้วเสร็จ

หรือ

กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ในวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2559 และให้รวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ในวันที่ 26 ตุลาคม พ.ศ. 2559

4. การขออนุญาตเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไข การขออนุญาต

4.1 บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 สำหรับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการเสนอขายและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ซึ่งถือว่าการเสนอขายหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

4.2 บริษัทฯ จะขออนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เพื่อผ่อนผันการทำคำเสนอชื่อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ให้แก่ FPHT

4.3 บริษัทฯ จะยื่นขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในการเสนอขายหุ้นให้แก่ FPHT ซึ่งเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดโดยมติประชุมผู้ถือหุ้นได้กำหนดราคาเสนอขายไว้ชัดเจน

4.4 บริษัทฯ จะยื่นคำขอจดทะเบียนการเพิ่มทุน และเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

4.5 บริษัทฯ จะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อการขออนุมัติให้รับหุ้นเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และแผนการใช้เงินทุนที่ได้รับจากการเพิ่มทุน

บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ดังนี้

- 1) เพื่อให้เกิดความร่วมมือทางธุรกิจระหว่างบริษัทฯ กับ FPHT ซึ่งอยู่ในกลุ่มบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมอันเป็นธุรกิจเดียวกันกับบริษัทฯ ดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นถึงประสบการณ์และความเชี่ยวชาญดังกล่าวของกลุ่ม FCL โดยรวมถึงการเป็นผู้สนับสนุนการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) 3 แห่ง ในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ และการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งบริษัทฯ เองก็มีกองทรัสต์อยู่ภายใต้การบริหารเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ ดังนั้น ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของบริษัทในกลุ่ม FCL ตามที่กล่าวมา รวมถึงเครือข่ายธุรกิจอื่น ๆ ในกลุ่ม จะช่วยเสริมธุรกิจของบริษัทได้เป็นอย่างดี จึงอาจกล่าวได้ว่าการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ FPHT มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ดังนี้
 - กลุ่ม FCL มีฐานลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของกลุ่มในประเทศออสเตรเลียที่เป็นบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ ซึ่งมีโอกาสมาเป็นลูกค้าของบริษัทฯ ในอนาคต
 - กลุ่ม FCL เป็นบริษัทที่อยู่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถสนับสนุนการพัฒนาคลังสินค้าของบริษัทฯ เพื่อรองรับความต้องการใช้คลังสินค้าจากการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภคในประเทศไทย และภูมิภาคอาเซียน เพื่อเป็นศูนย์กลางในการกระจายสินค้าในหลากหลายพื้นที่ รวมถึงการขยายตลาดไปยังแถบภูมิภาคอาเซียนในอนาคต
 - กลุ่ม FCL มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรในหลากหลายประเทศทั่วโลก ซึ่งจะสามารถนำความรู้เชิงปฏิบัติการ (Know-How) มาช่วยสนับสนุน และพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้เติบโตยิ่งขึ้น
- 2) เพื่อลดอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันเท่ากับ 2.12 เท่า (คำนวณจากงบการเงินรวมงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559) ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทฯ กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงสัดส่วนดังกล่าวไว้ไม่เกิน 2.50 เท่า ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นตามความต้องการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต ซึ่งตามที่บริษัทฯ มีแผนที่จะขยายธุรกิจไปยังประเทศในแถบอาเซียน ได้แก่ อินโดนีเซีย เวียดนาม กัมพูชา และเมียนมาร์นั้น อาจใช้เวลาประมาณ 2-3 ปีกว่าที่บริษัทฯ จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน ดังนั้นบริษัทฯ จึงยังไม่สามารถขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในต่างประเทศดังกล่าวให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์) หรือผู้ลงทุนอื่นๆ เพื่อนำเงินกลับมาลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้ในเวลาอีก 2-3 ปีข้างหน้า ดังนั้น หากไม่มีการเพิ่มทุนเกิดขึ้น บริษัทฯ อาจต้องขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศให้แก่กองทรัสต์แทน เพื่อดำรงอัตราส่วนดังกล่าวให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับรายได้ที่มีความสม่ำเสมอ (Recurring income) จากการให้เช่าในประเทศเป็นหลักแม้จะมีแผนการขยายธุรกิจไปยังต่างประเทศก็ตาม ดังนั้น การเพิ่มทุนจึงนับเป็นทางเลือกที่ดีที่สุดทางหนึ่งสำหรับบริษัทฯ
- 3) เพื่อให้การเพิ่มทุนสำเร็จลงในระยะเวลาอันสั้น ที่ราคาเสนอขายสูงสุดเมื่อเปรียบเทียบกับ การเพิ่มทุนโดยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในช่องทางอื่น เช่น การเสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) หรือการเสนอขายหุ้นให้แก่

ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ที่จะต้องใช้ระยะเวลาดำเนินการที่นานกว่า มีแนวโน้มที่ราคาเสนอขายของสองวิธีดังกล่าวจะเป็นราคาที่มีส่วนลดจากราคาตลาด ซึ่งต่ำกว่าราคา FPHT เสนอซื้อ ดังนั้น การเสนอขายหุ้นสามัญแก่ผู้ลงทุนแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ในครั้งนี้ นอกจากจะทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการได้รับเงินเพื่อรองรับการขยายธุรกิจได้ทัน่วงที่แล้ว ยังไม่ทำให้เกิดผลกระทบด้านการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution)

ทั้งนี้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายและจัดสรรหุ้นนั้น บริษัทฯ คาดว่าจะนำไปใช้ในการดำเนินงาน และขยายกิจการของบริษัทฯ รวมถึงนำไปชำระหนี้บางส่วนเพื่อลดภาระดอกเบี้ย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- เพื่อการชำระคืนหนี้เงินกู้

ประเภทเงินกู้ยืม	ภาระหนี้เงินต้น (ล้านบาท)	ภาระดอกเบี้ยรวม จนถึงวันครบ กำหนดชำระคืน เงินต้น (ล้านบาท)	รวมเงินต้น และดอกเบี้ย (ล้านบาท)	กำหนดวันชำระคืน
เงินกู้ยืมระยะสั้น - ตัวแลกเงิน / ตัวสัญญาใช้เงิน	2,700 ⁽¹⁾	3	2,703	ไตรมาส 1 ปี 2560
- ตัวแลกเงิน ⁽²⁾	100 ⁽¹⁾	-	100	ไตรมาส 2 ปี 2560
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,860	2	1,862	ไตรมาส 1 ปี 2560
หุ้นกู้ ⁽³⁾	1,100	22	1,122	ไตรมาส 1 ปี 2560
	2,920	121	3,041	ไตรมาส 3 ปี 2560
รวม	8,680	148	8,828	

หมายเหตุ:

- (1) ภาระหนี้เงินต้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นที่เพิ่มขึ้นจำนวนประมาณ 1,280 ล้านบาท จากภาระหนี้ที่แสดงในงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 (1,520 ล้านบาท) เป็นการประมาณการภาระหนี้ที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมระยะสั้น ในไตรมาส 4 ของปี 2559
- (2) ชำระดอกเบี้ยแบบคิดลดจากยอดเงินต้น ณ วันกู้ยืม
- (3) เป็นหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นในปี 2560

- เพื่อการลงทุนในโครงการในประเทศและต่างประเทศ

โครงการ	เงินลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท) ⁽¹⁾	ผลตอบแทนการลงทุน ที่คาดการณ์ไว้ (IRR) ⁽²⁾	ระยะเวลา (ปี 2560)
โครงการคลังสินค้าให้เช่าในประเทศ - ตั้งอยู่ใน จังหวัดหนึ่งในเขตพื้นที่ฝั่งตะวันออกของ กรุงเทพฯ ⁽³⁾	2,500	10%-12%	ภายในปี 2560
โครงการคลังสินค้าในประเทศอินโดนีเซีย ⁽⁴⁾			
- โครงการที่ 1	70	13%-14%	เริ่มไตรมาส 1
- โครงการที่ 2	80	11%-12%	เริ่มไตรมาส 1

โครงการ	เงินลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท) ⁽¹⁾	ผลตอบแทนการลงทุน ที่คาดการณ์ไว้ (IRR) ⁽²⁾	ระยะเวลา (ปี 2560)
- โครงการที่ 3	80	11%-12%	เริ่มไตรมาส 1
โครงการคลังสินค้าในประเทศเวียดนาม ⁽⁵⁾			
- โครงการที่ 1	140	13%-14%	เริ่มไตรมาส 2
- โครงการที่ 2	130	13%-14%	เริ่มไตรมาส 2
รวมเงินลงทุนโครงการในต่างประเทศ	500		
รวมเงินลงทุนทั้งหมด	3,000		

หมายเหตุ:

(1) ไม่รวมเงินลงทุนหมุนเวียนในการดำเนินโครงการ

(2) Equity IRR

(3) เนื่องจากเหตุผลทางธุรกิจบริษัทฯ จึงไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลได้

(4) การลงทุนของทุกโครงการในประเทศอินโดนีเซียอยู่ในรูปแบบของการเพิ่มทุนในบริษัทย่อยเดิม

(5) การลงทุนของทุกโครงการในประเทศเวียดนามอยู่ในรูปแบบของการเพิ่มทุนในบริษัทร่วมทุนที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่

- เพื่อเป็นเงินทุนใช้หมุนเวียนและเสริมสภาพคล่องในกิจการ จำนวนประมาณ 1,402 ล้านบาท การที่บริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะต้องสำรองเงินทุนหมุนเวียนดังกล่าวไว้เป็นจำนวนที่ค่อนข้างสูง เนื่องจากบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าที่มีคุณภาพ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า การได้มาซึ่งทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพจึงถือเป็นปัจจัยสำคัญของความสำเร็จประการหนึ่งในการดำเนินธุรกิจ แต่เนื่องจากที่ดินที่มีศักยภาพที่มีความพร้อมในระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐาน และอยู่ในเขตพัฒนาอุตสาหกรรมที่กำหนดไว้สำหรับการสร้างโรงงานและคลังสินค้า (Zoning) นั้นมีอยู่จำกัด และมีราคาค่อนข้างสูง ดังนั้นปัจจัยสำคัญที่จะได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อสร้างความได้เปรียบเหนือคู่แข่งก็คือ ความพร้อมของการมีเงินทุนที่เพียงพอที่จะสามารถจัดหาที่ดินที่เหมาะสม รวมทั้งมีเงินทุนเพื่อพัฒนาและส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว โดยมีแผนการใช้เงินทุนหมุนเวียนดังกล่าวภายในสิ้นปี 2560 ประกอบด้วย

- 1) เพื่อเป็นเงินทุนเบื้องต้นสำหรับการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าในประเทศที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตจำนวน 800 ล้านบาท
- 2) เพื่อเป็นเงินทุนเบื้องต้นสำหรับลงทุนในบริษัทร่วม และ/หรือ บริษัทร่วมทุนในการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าในต่างประเทศที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตจำนวน 200 ล้านบาท
- 3) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการพัฒนาโครงการคลังสินค้าให้เช่าในพื้นที่ฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ ตามตารางการใช้เงินเพิ่มทุนข้างต้นจำนวน 200 ล้านบาท
- 4) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั่วไปของบริษัทฯ จำนวน 202 ล้านบาท

ทั้งนี้หากการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผนที่กล่าวไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปชำระคืนหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในปีถัดจากปี 2560 เพื่อลดภาระทางการเงิน และเพิ่มความยืดหยุ่นให้กับการบริหารงานของบริษัทฯ ต่อไป

6. ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

จากวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนที่ได้กล่าวไว้ในข้อ 5. ประโยชน์ที่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นจะได้รับหากการจัดสรรเพิ่มทุนแล้วเสร็จสามารถสรุปได้ ดังนี้

- 6.1 เมื่อพิจารณาถึงศักยภาพของกลุ่ม FCL พบว่า FCL เป็นบริษัทชั้นนำระดับโลกที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรมากกว่า 90 ปี และเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์อันดับต้นของประเทศสิงคโปร์ มีประสบการณ์ในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีศักยภาพสูงที่จะจัดหาเงินทุนให้แก่บริษัทฯ อีกทั้ง FCL ยังเป็นผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอาเซียน (ASEAN) ซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบบูรณาการ (Integrated Real Estate Projects) ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมในภูมิภาคต่างๆ ทั่วโลก ในขณะที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้เข้าอันดับหนึ่งของประเทศที่มีประสบการณ์ยาวนานมาตั้งแต่ปี 2533 มีโรงงานและคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในท่าอากาศยานและมีความพร้อมรวมทั้งความพร้อมในส่วนของการสร้างพื้นฐานต่างๆ ที่จำเป็น ดังนั้นจากประสบการณ์ของ FPHT ร่วมกับความพร้อมและศักยภาพของบริษัทฯ ดังกล่าวจะช่วยเสริมสร้างและเพิ่มโอกาส และการเติบโตให้แก่ธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งในด้านความยืดหยุ่นทางการเงินและโอกาสทางธุรกิจในตลาดใหม่ ๆ อันได้แก่ ตลาดอาเซียน ซึ่งปัจจุบันความต้องการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้ามีการขยายตัวเพิ่มขึ้น จากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของประเทศที่อยู่ในภูมิภาค รวมไปถึงความต้องการใช้คลังสินค้าในอนาคตของบริษัทในกลุ่ม FCL และฐานลูกค้าของกลุ่ม FCL ที่จะสามารถกลายมาเป็นลูกค้าของบริษัทฯ ในอนาคต ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถปล่อยเช่าคลังสินค้าได้มากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ จะสามารถนำความรู้และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนาอุตสาหกรรมของ FCL มาปรับใช้ในการพัฒนาและบริหารโครงการของบริษัทฯ ดังนั้นการเข้ามาลงทุนของ FPHT จะทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์ที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจร่วมกัน (synergy) และเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันให้กับธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นบริษัทฯ ได้อย่างมั่นคงต่อไปในอนาคต
- 6.2 เงินทุนที่มากขึ้นจะช่วยในการขยายกิจการของบริษัทฯ ทั้งในและต่างประเทศและทำให้บริษัทฯ ไม่สูญเสียโอกาสทางธุรกิจ โดยคาดว่าผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุน (IRR) ข้างต้นอยู่ที่ประมาณ 10%-14%
- 6.3 เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจะนำไปชำระหนี้บางส่วน ซึ่งจะเป็นการลดภาระหนี้ของบริษัทฯ ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยจากการประมาณการอัตราส่วนดังกล่าวลดลงจาก 2.16 เท่ามาเป็น 0.64 เท่า โดยเป็นการประมาณการจากการหักหนี้สินรวมของงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ด้วยเงินเพิ่มทุนในส่วนที่จะนำไปชำระหนี้จำนวน 8,800 ล้านบาท และหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นของงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บวกด้วยเงินเพิ่มทุนจำนวน 13,230 ล้านบาท หากอ้างอิงจากงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2559 หนี้สินต่อทุนซึ่งประมาณการโดยใช้วิธีดังกล่าวข้างต้นจะลดลงจาก 2.12 เท่า มาเป็น 0.63 เท่า

7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับตามที่กล่าวไว้ในข้อ 6 จะช่วยส่งเสริมให้บริษัทฯ มีผลประกอบการที่ดีขึ้น และเพิ่มความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น

FPHT จะมีสิทธิได้รับเงินปันผลจากการดำเนินงาน เริ่มตั้งแต่บริษัทฯ ได้จดทะเบียน FPHT เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

8. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

ระยะเวลาห้ามโอนหุ้น

หากราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ ก่อนวันที่ผู้ลงทุนจะชำระค่าหุ้น (ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่มีการเสนอขายหุ้น) บริษัทฯ มีหน้าที่ห้ามมิให้ FPHT ขายหุ้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่หุ้นเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยหลังจากวันที่หุ้นดังกล่าวเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน ให้ FPHT สามารถทยอยขายหุ้นดังกล่าวได้ในจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ได้รับ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 ซึ่งคาดว่าบริษัทฯ และ FPHT จะเข้าทำสัญญาเพื่อปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวต่อไป

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

รายละเอียดของผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559

เงื่อนไขสำคัญของสัญญาจองซื้อหุ้น

หน้าที่ในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ FPHT ขึ้นอยู่กับความสำเร็จของเงื่อนไขข้างบังคับก่อนที่ระบุในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

- กรณีที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทที่จัดขึ้นโดยชอบจะต้องมีมติอนุมัติ เห็นชอบ ดำเนินการ และทำให้การจองซื้อหุ้นที่ออกใหม่บรรลุผล ในเรื่องที่สำคัญดังต่อไปนี้
 - (1) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 1,099,142,375 บาท เป็น 1,834,142,375 บาท และแก้ไขความในข้อ 4. ของข้อบังคับ บริษัทฯ ให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
 - (2) การออกและจัดสรรหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ FPHT ตามกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และ
 - (3) การผ่อนผันให้ FPHT ไม่จำเป็นต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ จากการจองซื้อหุ้นที่ออกใหม่
- ณ วันเสร็จสิ้นการจองซื้อหุ้น ตามที่ระบุในสัญญาจองซื้อหุ้น FPHT จะแต่งตั้งกรรมการใหม่สาม (3) รายที่บริษัทฯ เห็นชอบให้เป็นคณะกรรมการบริษัท และบริษัทฯ ต้องจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาการแต่งตั้งกรรมการที่ FPHT เป็นผู้แต่งตั้งขึ้นใหม่ แทนที่กรรมการที่จะลาออกไป
- ในกรณีที่ FPHT ซึ่งมีสถานะเป็นบริษัทต่างชาติไม่สามารถเข้าจองซื้อหุ้นได้เต็มจำนวน เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนของผู้ถือหุ้นต่างชาติ (Foreign Shareholding Limit) เต็มจำนวนตามที่กฎหมายกำหนด FPHT และบริษัทฯ ตกลงที่จะร่วมกันใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดวิธีการที่เหมาะสมซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องอนุญาตให้ดำเนินการได้ เพื่อให้ FPHT สามารถเข้าจองซื้อหุ้นในส่วนที่ไม่สามารถเข้าจองซื้อเนื่องจากบริษัทมีสัดส่วนของผู้ถือหุ้นต่างชาติเต็มจำนวนได้

- บริษัทฯ ต้องไม่ขายทรัพย์สินหลักของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT มูลค่าประมาณ 1,443 ล้านบาท ที่เคยได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2559 โดยทรัพย์สินที่ยกเลิกการขายประกอบด้วยโรงงานและคลังสินค้าจำนวนรวม 28 ยูนิต ซึ่งมีพื้นที่เช่ารวม 69,021 ตารางเมตร

9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการในกรณีที่เกิดคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้เพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

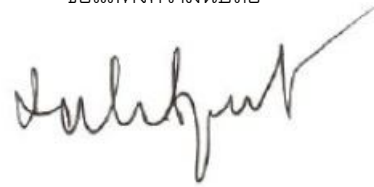
ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
1.	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2559 มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน	7 ตุลาคม พ.ศ. 2559
2.	กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 (Record Date)	25 ตุลาคม พ.ศ. 2559
3.	รวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	26 ตุลาคม พ.ศ. 2559
4.	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559	23 ธันวาคม พ.ศ. 2559
5.	จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ FPHT	คาดว่าจะภายในเดือนมกราคม พ.ศ. 2560
6.	นำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	คาดว่าจะภายในเดือนมกราคม พ.ศ. 2560

10. อื่นๆ

- ภายหลังจากการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ FPHT เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ คิดเป็นประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่ง FPHT จะมีสิทธิตามกฎหมายในการใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และอาจสามารถคัดค้านวาระที่ต้องใช้คะแนนเสียงเห็นชอบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- ภายหลังจากการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ FPHT จะมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน จากกรรมการทั้งหมดจำนวน 8 ท่าน ซึ่งแบ่งเป็นกรรมการบริหาร 5 ท่าน และกรรมการอิสระ 3 ท่าน โดยที่กรรมการซึ่งได้รับการเสนอชื่อจาก FPHT จะไม่มีคะแนนเสียงเด็ดขาดในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เนื่องจากการพิจารณาอนุมัติวาระทั่วไปในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ใช้คะแนนเสียงข้างมาก
- ตามที่บริษัทฯ ได้หารือกับ FPHT ปัจจุบัน FPHT มิได้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับโกดังให้เช่าในประเทศไทยอันเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขันกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ ทั้งนี้ หากในอนาคต FPHT ประสงค์จะประกอบธุรกิจดังกล่าวที่อาจเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ บริษัทฯ และ FPHT จะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์)

เลขานุการคณะกรรมการ

สารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัด
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 4/2559 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2559 ("ที่ประชุม") ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 735,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) คือบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ("FPHT") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ Frasers Centrepoint Limited ("FCL") ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX-ST) ในราคาหุ้นละ 18 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230,000,000 บาท นอกจากนี้ บริษัทฯ จะเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ให้แก่ FPHT

บริษัทฯ ขอแจ้งข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัดดังต่อไปนี้

1. รายละเอียดของการเสนอขายหุ้น การกำหนดราคาเสนอขาย ความเหมาะสมของราคาหุ้นที่ออกใหม่ และการกำหนดราคาตลาด

1.1 รายละเอียดของการเสนอขายหุ้น

บริษัทฯ เสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 735,000,000 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ได้แก่ FPHT ในราคาเสนอขายหุ้นละ 18 บาท มูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230,000,000 บาท ทั้งนี้ การเสนอขายขึ้นอยู่กับข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน (Share Subscription Agreement) ระหว่างบริษัทฯ และ FPHT ซึ่งได้มีการลงนามในวันที่ 7 ตุลาคม 2559 ("สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน")

ทั้งนี้ หน้าที่ในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ FPHT ขึ้นอยู่กับความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

- การที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติให้อำนาจ อนุมัติ ดำเนินการ และทำให้เกิดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Completion) โดยมีสาระสำคัญของเงื่อนไขดังกล่าวดังต่อไปนี้
 - (ก) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 1,099,142,375 บาท เป็น 1,834,142,375 บาท และการแก้ไขข้อ 4 ของหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
 - (ข) การออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้
 - (ค) การผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT สำหรับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ FPHT โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash)

- ณ วันเสร็จสิ้นการจองซื้อหุ้น ตามที่ระบุในสัญญาจองซื้อหุ้น FPHT จะแต่งตั้งกรรมการใหม่สาม (3) รายที่บริษัท เห็นชอบให้เป็นคณะกรรมการบริษัท และบริษัท ต้องจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาการแต่งตั้งกรรมการที่ FPHT เป็นผู้แต่งตั้งขึ้นใหม่ แทนที่กรรมการที่จะลาออกไป
- ในกรณีที่ FPHT ซึ่งมีสถานะเป็นบริษัทต่างชาติไม่สามารถเข้าจองซื้อหุ้นได้เต็มจำนวน เนื่องจากบริษัท มีสัดส่วนของผู้ถือหุ้นต่างชาติ (Foreign Shareholding Limit) เต็มจำนวนตามที่กฎหมายกำหนด FPHT และบริษัท ตกลงที่จะร่วมกันใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดวิธีการที่เหมาะสมซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องอนุญาตให้ดำเนินการได้ เพื่อให้ FPHT สามารถเข้าจองซื้อหุ้นในส่วนที่ไม่สามารถเข้าจองซื้อเนื่องจากบริษัทมีสัดส่วนของผู้ถือหุ้นต่างชาติเต็มจำนวนได้
- บริษัท ต้องไม่ขายทรัพย์สินหลักของบริษัท ซึ่งรวมถึงการเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREET มูลค่าประมาณ 1,443 ล้านบาท ที่เคยได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2559 โดยทรัพย์สินที่ยกเลิกการขายประกอบด้วยโรงงานและคลังสินค้าจำนวนรวม 28 ยูนิท ซึ่งมีพื้นที่เช่ารวม 69,021 ตารางเมตร

หลังการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ FPHT จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน อีกทั้งตัวแทนของ FPHT จะถูกเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ดังนั้น FPHT จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ซึ่งส่งผลให้การเสนอขายและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ FPHT จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ภายใต้สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน จะส่งผลให้ FPHT ถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หลังการจัดสรรหุ้น ซึ่งมากกว่าร้อยละ 25 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้ FPHT มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอชื่อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("**พ.ร.บ. หลักทรัพย์**") และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (และที่ มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ หนึ่งในเงื่อนไขบังคับก่อนของการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ภายใต้สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน คือการที่ FPHT จะต้องได้รับการผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอชื่อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 36/2546 เรื่องหลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอชื่อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการนี้ ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหุ้นและหลักทรัพย์แปลงสภาพทั้งหมดของบริษัทฯ (Whitewash) ให้แก่

FPHT เนื่องจากการผ่อนผันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นโดยทันที และสามารถนำไปใช้เพื่อการขยายธุรกิจ และลดต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ

หากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 735,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่ FPHT และธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอนุมัติการผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ (Whitewash) ให้แก่ FPHT บริษัทฯ คาดว่า FPHT จะดำเนินการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ และชำระค่าหุ้นให้แก่บริษัทฯ โดยที่บริษัทฯ ตั้งใจจะดำเนินการจดทะเบียนหุ้นเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ FPHT กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") ภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2559

ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ คือ บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับการอนุมัติการผ่อนผันหน้าที่ต้องทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ (Whitewash) ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

โครงสร้างการถือหุ้นก่อนและหลังจากการเข้าซื้อหุ้นของ FPHT เป็นดังนี้

โครงสร้างผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าซื้อหุ้นของ FPHT	
บมจ.สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	43.55%
กลุ่มซีดีเรียลตี้	7.04%
อื่น ๆ	49.41%

โครงสร้างผู้ถือหุ้นหลังการเข้าซื้อหุ้นของ FPHT	
บจก.เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย)	40.07%
บมจ.สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	26.10%
กลุ่มซีดีเรียลตี้	4.22%
อื่น ๆ	29.61%

1.2 การกำหนดราคาเสนอขาย และความเหมาะสมของราคา

มูลค่ารวมของผลตอบแทนสำหรับการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้ FPHT อันเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่ราคา 18 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230,000,000 บาท โดยราคาเสนอขายดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาดังกล่าวจากฐานะทางการเงิน ผลประกอบการ มูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงด้วยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โอกาสในการเติบโตทางธุรกิจ และประสบการณ์ในการบริหารธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งได้คำนึงถึงราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ และการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (peer comparison)

โดยในส่วนของ การพิจารณาเปรียบเทียบกับราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ นั้น เป็นการคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (คณะกรรมการบริษัทฯ ประชุมเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2559) ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 13 กันยายน 2559 ถึง 3 ตุลาคม 2559 (บริษัทฯ ได้ขอให้ตลาดหลักทรัพย์สั่งพักการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 4 ถึง 7 ตุลาคม 2559 เนื่องจากอยู่ระหว่างการเจรจาตกลงเกี่ยวกับรายละเอียดการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน จึงไม่มีราคาตลาดของหุ้นในวันที่ 4 ถึง 7 ตุลาคม 2559) โดยมีราคาเท่ากับ 16.19 บาทต่อหุ้นตามลำดับ ซึ่งถือว่าราคาเสนอขายสูงกว่าราคาตลาด

และเมื่อเปรียบเทียบ P/E ratio กับคู่แข่งรายสำคัญในธุรกิจพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าแล้ว (Peer comparison) P/E ratio ของบริษัทอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าคู่แข่งรายดังกล่าว ดังแสดงในตารางดังต่อไปนี้

P/E (เท่า)	28/12/2555	27/12/2556	30/12/2557	30/12/2558	18/11/2559
TICON	42.89	10.24	18.54	22.83	15.97
WHA	64.19	129.43	22.42	37.84	18.95

ที่มา : ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาถึงศักยภาพของ FPHT บริษัทย่อยของ FCL พบว่า FCL เป็นบริษัทชั้นนำระดับโลกที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรมากกว่า 90 ปี และเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์อันดับต้นของประเทศสิงคโปร์ มีประสบการณ์ในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีศักยภาพสูงที่จะจัดหาเงินทุนให้แก่บริษัท อีกทั้ง FCL ยังเป็นผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอาเซียน (ASEAN) ซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบบูรณาการ (Integrated Real Estate Projects) ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ในทวีปเอเชียเหนือ เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ออสเตรเลีย ยุโรป และตะวันออกกลาง ซึ่ง FCL ยังมีเครือข่ายทางธุรกิจระหว่างประเทศที่มุ่งเน้นการลงทุนในประเทศจีน ทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และสหราชอาณาจักร FCL เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX-ST) และเป็นผู้สนับสนุนการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) 3 แห่ง ในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ โดยมีบริษัทย่อยของ FCL เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ FCL มีธุรกิจครอบคลุมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า ในขณะที่บริษัท เป็นผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้เช่าอันดับหนึ่งของประเทศที่มีประสบการณ์ยาวนานมาตั้งแต่ปี 2533 มีโรงงานและคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์และมีศักยภาพ รวมทั้งความพร้อมในส่วนของโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ที่จำเป็น ดังนั้น เมื่อพิจารณาถึงประสบการณ์ของ FPHT ร่วมกับความพร้อมและศักยภาพของบริษัทฯ ดังกล่าวจะช่วยเสริมสร้างและเพิ่มโอกาส และการเติบโตให้แก่ธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งในด้านความยืดหยุ่นทางการเงินและโอกาสทางธุรกิจในตลาดใหม่ ๆ อันได้แก่ตลาดอาเซียน ซึ่งปัจจุบันความต้องการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้ามีการขยายตัวเพิ่มขึ้น จากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของประเทศที่อยู่ในภูมิภาค รวมไปถึงความต้องการใช้คลังสินค้าในขนาดของบริษัทในกลุ่ม FCL ดังนั้นการเข้ามาลงทุนของ FPHT จะสามารถเสริมสร้างการเติบโตที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจและผู้ถือหุ้นบริษัทได้อย่างมั่นคงต่อไปในอนาคต

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้นคณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าราคาเสนอขายที่ 18 บาทต่อหุ้นดังกล่าวมีความเหมาะสม

1.3 การกำหนดราคาตลาด

“ราคาตลาด” หมายถึง ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัทฯ

ราคาเสนอขายที่ 18 บาทต่อหุ้น ไม่ถือเป็นราคาที่สูงกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2558 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 13 กันยายน ถึงวันที่ 3 ตุลาคม 2559 ซึ่งเท่ากับ 16.19 บาทต่อหุ้น

หากราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ ก่อนวันที่ผู้ลงทุนจะชำระค่าหุ้น (ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่มีการเสนอขายหุ้น) บริษัทฯ มีหน้าที่ห้ามมิให้ FPHT ขายหุ้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่หุ้นเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยหลังจากวันที่หุ้นดังกล่าวเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน ให้ FPHT สามารถทยอยขายหุ้นดังกล่าวได้ในจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ได้รับ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาคำขอสำหรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558

2. หลักเกณฑ์และวิธีการในการคัดเลือกบุคคลในวงจำกัด วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน แผนการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน และรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการ

2.1 หลักเกณฑ์และวิธีการในการคัดเลือกบุคคลในวงจำกัด

บริษัทฯ จะเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่นักลงทุนที่สามารถเข้ามาเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ และเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางธุรกิจ (synergy) ได้ รวมถึงเป็นนักลงทุนที่มีฐานะทางการเงินที่ดีด้วย

2.2 ความสัมพันธ์ระหว่าง FPHT และบริษัทฯ

โปรดดูหัวข้อ "ข้อมูลของ FPHT" ในแบบรายงานการเพิ่มทุน (แบบ 53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559)

2.3 วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน แผนการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน

โปรดดูหัวข้อ "5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และแผนการใช้จ่ายเงินในส่วนที่เพิ่ม" ในแบบรายงานการเพิ่มทุน (แบบ 53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559)

3. ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ราคาต่ำกว่าข้างต้น จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

3.1 ผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ (Price Dilution)

$$= \frac{(\text{ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย}) - (\text{ราคาตลาดหลังเสนอขาย})}{\text{ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย}}$$

$$= \frac{16.19 - 16.92^*}{16.19}$$

$$= \text{ร้อยละ } -4.51$$

$$= \text{ร้อยละ } -4.51$$

$$= \text{ร้อยละ } -4.51 \quad \text{ไม่มีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ}$$

$$(*\text{ราคาตลาดหลังการเสนอขาย} = \frac{(16.19 \times 1,099,142,375) + (18.00 \times 735,000,000)}{1,834,142,375} = 16.92)$$

$$1,834,142,375$$

3.2 ผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Controlled Dilution)

$$= \frac{\text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้}}{\text{จำนวนหุ้นชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้}}$$

$$= \frac{735,000,000}{1,099,142,375 + 735,000,000}$$

$$= \text{ร้อยละ } 40.07$$

$$= \text{ร้อยละ } 40.07$$

3.3 ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรของผู้ถือหุ้น (Earning per Share Dilution)

$$= \frac{(\text{กำไรต่อหุ้นก่อนการเสนอขาย} - \text{กำไรต่อหุ้นหลังการเสนอขาย})}{\text{กำไรต่อหุ้นก่อนการเสนอขาย}}$$

$$= \frac{0.95 - 0.57}{0.95}$$

$$= \text{ร้อยละ } 40.07$$

$$= \text{ร้อยละ } 40.07$$

$$= \text{ร้อยละ } 40.07$$

4. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับธุรกรรม ตามที่ระบุในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 73/2558 เรื่องรายการในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียนเพื่อขออนุมัติการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

4.1 เหตุผลและความจำเป็นในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT

ขณะนี้บริษัทฯ มีความต้องการเงินทุนสำหรับการขยายกิจการและการลดภาระหนี้ของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT อันเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด จะทำให้บริษัทฯ เพิ่มทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น เมื่อเทียบกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชน ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่มากกว่า ระยะเวลาที่นานกว่า และมีต้นทุนการดำเนินการที่สูงกว่า

นอกจากนั้น การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนหรือผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ นั้น อาจมีความไม่แน่นอนว่าบริษัทฯ อาจไม่สามารถระดมเงินทุนจากประชาชน หรือได้รับการจองซื้อหุ้นเต็มจำนวน จากผู้ถือหุ้นเดิมภายในระยะเวลาที่บริษัทฯ กำหนดไว้

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมนี้เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ไม่เพียงแต่ในด้านความยืดหยุ่นทางการเงิน แต่ยังเป็นประโยชน์ต่อการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคตอีกด้วย ทั้งนี้ เนื่องจาก FPHT มีประสบการณ์ในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีศักยภาพสูงที่จะจัดหาเงินทุนให้แก่บริษัทฯ อีกทั้ง FCL บริษัทแม่ของ FPHT ยังเป็นบริษัทผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ระหว่างประเทศแบบครบวงจรและเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์อันดับต้นของประเทศสิงคโปร์ ซึ่ง FCL มีธุรกิจหลัก 3 ส่วน ได้แก่ ธุรกิจในประเทศสิงคโปร์ ธุรกิจในประเทศออสเตรเลีย และธุรกิจเกี่ยวกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ครอบคลุมมากกว่า 80 เมืองในทวีปเอเชียเหนือ เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ออสเตรเลีย ทวีปยุโรป และภูมิภาคตะวันออกกลาง อีกทั้ง FCL มีธุรกิจระหว่างประเทศที่เน้นไปที่การลงทุนของกลุ่มบริษัทในประเทศจีน ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และสหราชอาณาจักร นอกจากนี้ FCL ยังเป็นบริษัทที่มีหลักทรัพย์จดทะเบียนบนกระดานหลักในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (The Singapore Exchange Securities Trading Limited) และเป็นผู้สนับสนุนการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 4 แห่ง ในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ โดยมีบริษัทย่อยของ FCL เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ดังกล่าว

4.2 ความเป็นไปได้ของแผนการใช้เงินที่บริษัทฯ ได้รับความเสนอขาย

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าเงินที่ได้รับความเสนอขายจะถูกนำไปใช้สำหรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต และใช้สำหรับการชำระหนี้บางส่วนได้อย่างแน่นอน

4.3 ความสมเหตุสมผลของการเพิ่มทุน และความเพียงพอของแหล่งเงินทุนในกรณีที่เงินได้จากการเสนอขายหุ้นไม่ครอบคลุมงบประมาณทั้งหมดที่ต้องการใช้ในการดำเนินการตามโครงการ

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้ศึกษาความจำเป็นของการเพิ่มทุนในครั้ง นี้ รวมถึงประโยชน์จากการมี FPHT เป็นพันธมิตรทางธุรกิจตามที่กล่าวข้างต้น คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าการเพิ่มทุนในครั้ง นี้ มีความสมเหตุสมผลและจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ

4.4 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ อันเนื่องมาจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่าการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ จะได้รับการสนับสนุนเป็นอย่างดีจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของพันธมิตรทางธุรกิจรายใหม่ นอกจากนี้ ฐานะทางการเงินที่มั่นคงของบริษัทฯ หลังการเพิ่มทุน จะช่วยส่งผลให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น ทั้งนี้ จากการประมาณการ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ จะลดลงจาก 2.16 เท่ามาเป็น 0.64 เท่า โดยเป็นการประมาณการจากการหักหนี้สินรวมของงบการเงินรวมล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ด้วยเงินเพิ่มทุนในส่วนที่จะนำไปชำระหนี้จำนวน 8,800 ล้านบาท และหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นของงบการเงินรวมล่าสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บวกด้วยเงินเพิ่มทุนจำนวน 13,230 ล้านบาท

หากอ้างอิงจากงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2559 หนี้สินต่อทุนซึ่งประมาณการโดยใช้วิธีดังกล่าวข้างต้น จะลดลงจาก 2.12 เท่า มาเป็น 0.63 เท่า

นอกจากนี้ การที่เงื่อนไขในสัญญาจองซื้อหุ้นที่บริษัทฯ ทำกับ FPHT ได้ระบุว่าบริษัทฯ จะไม่ขายทรัพย์สินหลักของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการไม่ขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TREIT จำนวนประมาณ 1,443 ล้านบาทในปี 2559 นั้น มีได้ส่งผลกระทบต่อในทางลบกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เนื่องจาก เมื่อบริษัทฯ ได้รับเงินจากการเพิ่มทุนครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีเงินทุนมากเพียงพอสำหรับขยายธุรกิจ อีกทั้งการลดลงของอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนตามที่กล่าวข้างต้น ทำให้บริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT ทั้งนี้ แม้ว่าในปี 2559 บริษัทฯ จะมีกำไรน้อยกว่าที่ประมาณการไว้ประมาณ 330 ล้านบาท อันเนื่องมาจากการยกเลิกจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT แต่บริษัทฯ จะได้รับรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวประมาณปีละ 120 ล้านบาทตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งยังสามารถขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้อีกในอนาคตหากมีความจำเป็น

5. ผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารงาน

หลังการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ FPHT จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และภายใต้สัญญาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน FPHT จะมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน ซึ่งคาดว่ากรรมการทั้ง 3 ท่าน ได้แก่ (1) นายปณต สิริวัฒนภักดี (2) นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และ (3) นายอุเทน โลหิตพิทักษ์ อีกทั้งตัวแทนของ FPHT จะถูกเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ภายหลังจากที่การจองซื้อหุ้นสำเร็จ โดยขึ้นอยู่กับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

สำหรับข้อมูลเพิ่มเติม โปรดดูหัวข้อ "อื่นๆ" ในแบบรายงานการเพิ่มทุน (แบบ 53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559)

6. คำรับรองของกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ ขอรับรองว่า คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนในครั้งนี้แล้ว อย่างไรก็ดี หากในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นสามารถฟ้องเรียกค่าเสียหายจากกรรมการคนดังกล่าวแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 85 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และหากการปฏิบัติหน้าที่นั้น เป็นเหตุให้กรรมการหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ประโยชน์ไปโดยมิชอบ ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัทฯ ได้ ตามมาตรา 89/18 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ขอรับรองว่า คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ใช้ความระมัดระวังในการดำเนินการพิจารณาและตรวจสอบข้อมูลของ FPHT และมีความเห็นว่า FPHT เป็นนักลงทุนที่มีศักยภาพ และสามารถลงทุนในบริษัทฯ ได้จริง

คณะกรรมการบริษัทฯ จะรับผิดชอบต่อข้อมูลที่เปิดเผยในสารสนเทศฉบับนี้ และคณะกรรมการบริษัทฯ ขอรับรองว่าข้อมูล
ในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง สมบูรณ์ และไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในลักษณะใดๆ เท่าที่พึงจะทราบได้

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวลลิตาพันธุ์ พิริยะพันธุ์)

เลขานุการคณะกรรมการ

สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ครั้งที่ 4/2559 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2559 ("ที่ประชุม") ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 735,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) คือ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ("FPHT") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ Frasers Centrepoint Limited ("FCL") ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ("SGX-ST") ในราคาหุ้นละ 18 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 13,230,000,000 บาท โดยภายหลังจากการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ FPHT จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน อีกทั้งตัวแทนของ FPHT จะถูกเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

ดังนั้น FPHT จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน") ขนาดรายการนี้มีมูลค่ารายการสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 116.24 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ โดยที่บริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นใดกับ FPHT หรือผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของ FPHT ในช่วงระหว่างหกเดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการนี้ ดังนั้นรายการนี้จึงมีขนาดมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ รวมถึงจัดให้มีการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้สาระสำคัญของรายการ มีดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปีที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติการเข้าทำสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนแบบมีเงื่อนไขบังคับก่อน ระหว่างบริษัทฯ และ FPHT ("สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน") ซึ่งได้มีการลงนามไปเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2559 และที่ประชุมอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 735,000,000 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ FPHT อันเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่ราคา 18 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230,000,000 บาท ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

จะขึ้นอยู่กับข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน และบริษัทฯ จะขออนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 โดยภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติและเงื่อนไขบังคับก่อนภายใต้สัญญาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ตามที่ระบุด้านล่าง) สำเร็จครบถ้วนแล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและจัดสรรหุ้นให้แก่ FPHT โดยคาดว่าธุรกรรมดังกล่าวจะแล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2559

สำหรับรายละเอียดของเงื่อนไขบังคับก่อนภายใต้สัญญาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน โปรดดูหัวข้อ "เงื่อนไขบังคับก่อนและเงื่อนไขอื่นที่สำคัญในการเข้าทำนิติกรรม" ในตารางสรุปสาระสำคัญในข้อ 10.5 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน : บริษัทฯ
ผู้ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน : บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

3. คำอธิบายโดยทั่วไปเกี่ยวกับลักษณะของรายการ

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT อันเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ตามสัญญาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน : ไม่เกิน 735,000,000 หุ้น

ราคาเสนอขาย : การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดครั้งนี้ เป็นการเสนอขายที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้ชัดเจน ที่ราคาหุ้นละ 18 บาท โดยราคาเสนอขายดังกล่าวไม่ถือเป็นราคาที่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2558 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**") ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 13 กันยายน 2559 ถึง 3 ตุลาคม 2559 ซึ่งเท่ากับ 16.19 บาทต่อหุ้นโปรดพิจารณาสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559

หากราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT หุ้นละ 18 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ ก่อนวันที่ผู้ลงทุนจะชำระค่าหุ้น (ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่มีการเสนอขายหุ้น) บริษัทฯ มีหน้าที่ห้ามมิให้ FPHT ขายหุ้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่หุ้นเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยหลังจากวันที่

หุ้นดังกล่าวเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน ให้ FPHT สามารถทยอยขายหุ้นดังกล่าวได้ในจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ได้รับ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558

ในกรณีที่ FPHT จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ได้ตามข้างต้น จะส่งผลให้ FPHT ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หลังการจัดสรรหุ้น ซึ่งมากกว่าร้อยละ 25 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้ FPHT มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("**พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ**") และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (และที่ผ่านการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ หนึ่งในเงื่อนไขบังคับก่อนของการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ภายใต้สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน คือการที่ FPHT จะต้องได้รับการผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 36/2546 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการนี้ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหุ้นและหลักทรัพย์แปลงสภาพทั้งหมดของบริษัทฯ (Whitewash) ให้แก่ FPHT เนื่องจากการผ่อนผันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นโดยทันทีและสามารถนำไปใช้เพื่อการขยายธุรกิจ และลดต้นทุนการกู้ยืมเงิน

4. มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการ

ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน	:	มูลค่าสิ่งตอบแทน	13,230,000,000
		มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (NTA)*	11,381,431,000

*หมายเหตุ: คำนวณจากงบการเงินรวม งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ของบริษัทฯ

มูลค่ารวมของรายการและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ : บริษัทฯ จะได้รับสิ่งตอบแทนเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230,000,000 บาท จากการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 735,000,000 หุ้น ให้แก่ FPHT ที่ราคา 18 บาทต่อหุ้น

มูลค่ารวมของรายการจำนวนไม่เกิน 13,230,000,000 บาท (หรือคิดเป็นร้อยละ 116.24 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ) ซึ่งมีมูลค่ารายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ รวมถึงจัดให้มีการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเกณฑ์การกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230,000,000 บาท โดยราคาเสนอขาย 18 บาทต่อหุ้น กำหนดโดยพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ ฐานะทางการเงิน ผลประกอบการโอกาสในการเจริญเติบโต และประสบการณ์ในการบริหารธุรกิจ ของบริษัทฯ รวมถึงการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบในตลาด (peer comparison)

วิธีการชำระ : FPHT จะต้องชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีที่บริษัทฯ กำหนดตามเงื่อนไขในสัญญาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

5. รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

FPHT มีประสบการณ์ในธุรกิจการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ และมีศักยภาพในการจัดหาเงินทุนให้แก่บริษัทฯ บริษัทฯ จึงจะได้รับประโยชน์จาก FPHT ซึ่งถือว่าเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ นอกจากนี้ FCL ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ FPHT เป็นผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอาเซียน (ASEAN) ซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในด้านการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบบูรณาการ (Integrated Real Estate Projects) ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial Property) ในหลายทวีปทั่วโลก

โปรดดูหัวข้อ "ข้อมูลของ FPHT" ในแบบรายงานการเพิ่มทุน (แบบ 53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559)

ปัจจุบัน FPHT ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ หรือ (1) กรรมการและผู้บริหาร (2) ผู้มีอำนาจควบคุม (3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หรือบริษัทอื่นที่มีบุคคลที่ระบุใน (1) (2) หรือ (3) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ที่มีอำนาจควบคุม

อย่างไรก็ตามหลังการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ FPHT จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน อีกทั้งตัวแทนของ FPHT จะได้รับการเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารหรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ดังนั้น FPHT จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

6. ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

FPHT จะมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน อีกทั้งตัวแทนของ FPHT จะได้รับการเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารหรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งคาดว่ากรรมการทั้ง 3 ท่าน ได้แก่ (1) นายปณต สิริวัฒนภักดี (2) นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และ (3) นายอุเทน โลหิตพิทักษ์

7. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือกรรมการซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องจากขณะนี้ FPHT ไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และไม่ได้มีตัวแทนที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แต่อย่างใด จึงไม่มีกรรมการที่มีส่วนได้เสียในรายการนี้

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ที่ราคาเสนอซื้อ 18 บาทต่อหุ้นนั้น เป็นการเข้าทำรายการบนราคายุติธรรมและอยู่บนเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป (Arm's length basis)

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่า ธุรกิจนี้เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ไม่เพียงแต่ในด้านการสร้างความยืดหยุ่นทางการเงินให้แก่บริษัทฯ แต่ยังเป็นประโยชน์ต่อการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคตอีกด้วย เนื่องจาก FPHT มี

ประสบการณ์ในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีศักยภาพที่จะจัดหาเงินทุนให้แก่บริษัทฯ อีกทั้ง FCL บริษัทแม่ของ FPHT ยังเป็นบริษัทผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ระหว่างประเทศแบบครบวงจรและเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์อันดับต้นของประเทศสิงคโปร์ ซึ่ง FCL มีธุรกิจหลัก 3 ส่วน ได้แก่ ธุรกิจในประเทศสิงคโปร์ ธุรกิจในประเทศออสเตรเลีย และธุรกิจเกี่ยวกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ครอบคลุมมากกว่า 80 เมือง ในทวีปเอเชียเหนือ เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ออสเตรเลีย ทวีปยุโรป และภูมิภาคตะวันออกกลาง อีกทั้ง FCL มีธุรกิจระหว่างประเทศที่เน้นไปที่การลงทุนของกลุ่มบริษัทในประเทศจีน ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และสหราชอาณาจักร นอกจากนี้ FCL ยังเป็นบริษัทที่มีหลักทรัพย์จดทะเบียนบนกระดานหลักในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (The Singapore Exchange Securities Trading Limited) และเป็นผู้สนับสนุนการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 4 แห่งในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ โดยมีบริษัทย่อยของ FCL เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ดังกล่าว

ดังนั้น เมื่อพิจารณาเหตุผลดังกล่าวแล้ว คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้ FPHT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ นั้นมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล และจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

9. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 8

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้แล้วในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 4/2559 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2559 และไม่เห็นความแตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

10. ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ

10.1 ข้อมูลบริษัทฯ และการดำเนินธุรกิจโดยสรุป

บริษัทฯ จัดตั้งและเริ่มดำเนินธุรกิจพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เข้าในปี 2533 โดยกลุ่มซีดีเรียลตี้ และกลุ่ม H&Q Asia Pacific เป็นกลุ่มผู้ก่อตั้ง บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อปี 2545 ต่อมากลุ่ม H&Q Asia Pacific ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้ขายหุ้นที่ถือทั้งหมดให้แก่บริษัทสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) จากนั้น ในปี 2548 บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจไปสู่การพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า โดยได้จัดตั้งบริษัทไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (TPARK) เป็นผู้ดำเนินงาน และบริษัทฯ มีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำเงินที่ได้มาใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ทำให้กลุ่มบริษัทมีธุรกิจหลักที่สำคัญคือการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้า และการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต่อมาบริษัทฯ ได้มีการร่วมสนับสนุนการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์) และมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งได้จัดตั้งบริษัทไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ และ TPARK ยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ที่ซื้อ และ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์จากกลุ่มบริษัท รวมทั้งบริษัทฯ ยังมีการลงทุนในกองทุนและกองทรัสต์ดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุนในกิจการร่วมค้าเพื่อการพัฒนาโครงการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงาน

แสวงหาอัตรายิ่งได้ขยายการลงทุนไปยังต่างประเทศโดยมีการร่วมลงทุนกับพันธมิตรเพื่อการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าในประเทศอินโดนีเซีย โดยเป็นการลงทุนผ่านบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในประเทศฮ่องกง

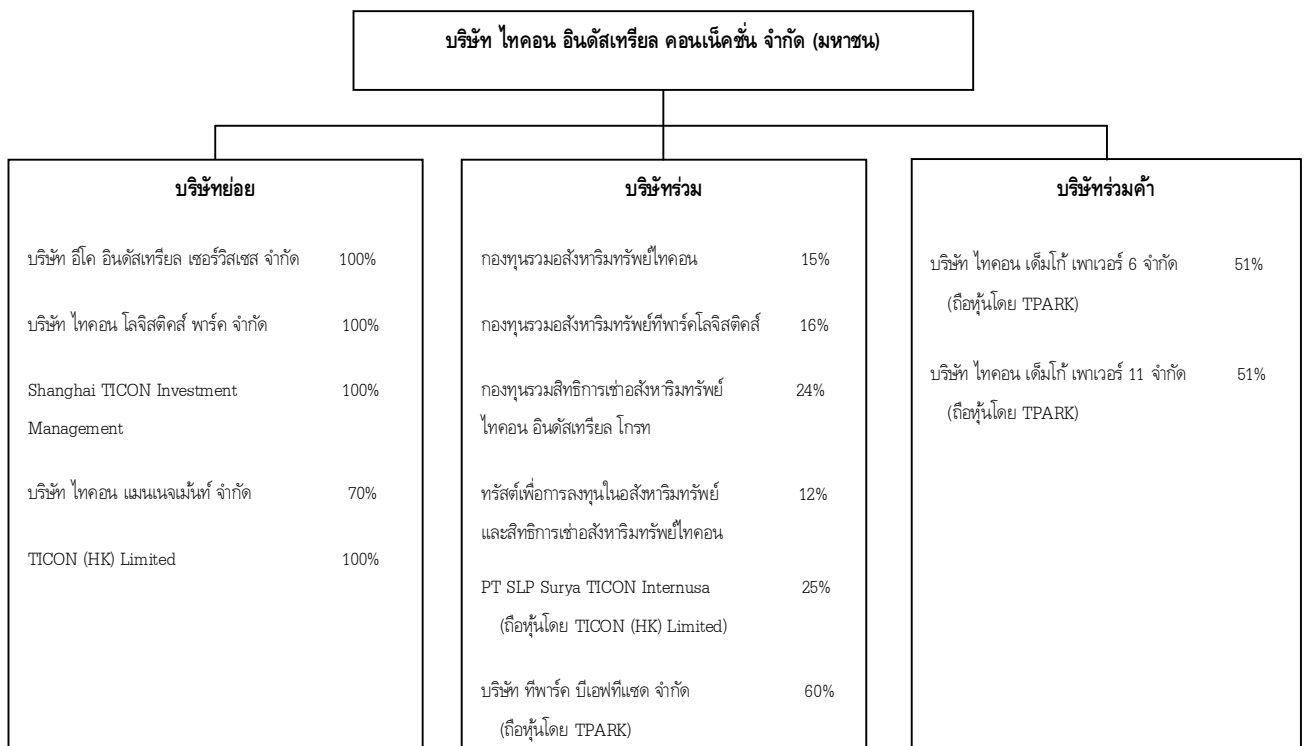
ภาพรวมของธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจเป็นผู้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้เช่า ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และทำเลอื่นที่มีศักยภาพในประเทศไทย โดยโรงงานของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขต/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 18 แห่ง คลังสินค้าของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่ 33 ท่าเล

โรงงานและคลังสินค้าที่กลุ่มบริษัทพัฒนาขึ้นเป็นแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้บริการสร้างโรงงานและคลังสินค้าตามแบบที่ลูกค้าต้องการ อีกทั้งมีบริการซื้อคลังสินค้าจากลูกค้าเพื่อให้เช่ากลับคืน (Sales and leaseback) อีกด้วย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีโรงงานที่มีสัญญาเช่าแล้ว 74 โรงงาน พื้นที่ 196,505 ตารางเมตร โรงงานว่างพร้อมให้เช่า 66 โรงงาน พื้นที่ 179,975 ตารางเมตร รวมทั้งโรงงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและอยู่ในแผนการพัฒนาอีก 172 โรงงาน พื้นที่ 427,400 ตารางเมตร รวมเป็นโรงงานทั้งสิ้นจำนวน 312 โรงงาน พื้นที่รวม 803,880 ตารางเมตร มีคลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าแล้ว 93 ยูนิต พื้นที่ 459,364 ตารางเมตร คลังสินค้าที่ว่างพร้อมให้เช่า 83 ยูนิต พื้นที่ 202,599 ตารางเมตร รวมทั้งคลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและอยู่ในแผนการพัฒนาอีก 200 ยูนิต พื้นที่ 2,168,811 ตารางเมตร รวมเป็นคลังสินค้าทั้งสิ้นจำนวน 376 ยูนิต พื้นที่รวม 2,830,774 ตารางเมตร

โครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ



บริษัทฯ มีบริษัทย่อย 5 แห่ง ได้แก่ (1) บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด (2) บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (3) Shanghai TICON Investment Management Company Limited (4) บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ (5) TICON (HK) Limited โดยบริษัทฯ และ บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด เป็นผู้จัดสร้างโรงงานให้เช่า ส่วนคลังสินค้าให้เช่าดำเนินการโดยบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด Shanghai TICON Investment Management Company Limited จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในประเทศจีน บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด จัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้จัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน และ TICON (HK) Limited จัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในกิจการในต่างประเทศทั้งนี้

นอกจากบริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทฯ ยังมีการลงทุนในบริษัทร่วมค้า ได้แก่ บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด และบริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้พัฒนาโครงการผลิต และจำหน่าย กระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทร่วม ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์ค โลจิสติกส์ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน PT SLP Surya TICON Internusa และ บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแซด จำกัด

10.2 รายชื่อผู้บริหารและรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2559 คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
นายชาลี โสภณพนิช	ประธานกรรมการ
นายวีรพันธ์ พูลเกษ	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	กรรมการ
นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ
นายเนตร จรรย์วาศน์	กรรมการ
นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
นายตรีชฎา บุญนาค	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2559 ผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วย

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
นายวิรพันธ์ พูลเกษ	กรรมการผู้จัดการ
ดร. สมศักดิ์ ไชยพร	ผู้จัดการทั่วไป
นางสาวลลิตพันธ์ พิริยะพันธ์	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ และเลขานุการบริษัท
นายสามารถ รัตมีโรจน์วงศ์	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
นายกฤษณ์ วีรกุล	รองผู้จัดการทั่วไป และพัฒนาธุรกิจระหว่างประเทศ
นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาด 1
นางยูโกะ โฮชิ	ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาด 2
นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา	ผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรการ
นายภาณุ บุญสุทธิก	ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาโครงการ
นางสาววรัญญา อินทรไพโรจน์	ผู้อำนวยการ ฝ่ายจัดซื้อ
นายสิทธิศักดิ์ ธารีรัตน์	ผู้อำนวยการ ฝ่ายกฎหมาย
นางสาวรุ่งทิพย์ ภิชัยดิลลชัย	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชี
นายอภิสิทธิ์ เมฆลอย	ผู้อำนวยการ ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ
นางสาวปริมโสภา ณิชชาจรรุวิทย์	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 26 ตุลาคม 2559 ซึ่งเป็นวันที่ปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น ผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ประกอบด้วย

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1.	บริษัท สวณอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	478,699,619	43.55
2.	นายจตุพล เกรียงไชยกิจกุล	46,249,100	4.21
3.	นางสุชาดา สีสวัสดิ์ตระกูล	45,848,770	4.17
4.	นางสาวนีย์ ภัทรวานิชานนท์	40,311,700	3.67
5.	บริษัท ซิตี วิลล่า จำกัด	38,568,150	3.51
6.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	37,106,943	3.37
7.	Nortrust Nominees Limited Group	33,004,532	3.00
8.	นายชาลี โสภณพนิช	24,773,910	2.25
9.	กองทุนรวม สาทรซิตีทาวเวอร์	19,503,194	1.77
10.	East Fourteen Limited Group	17,886,088	1.62

10.3 รายการระหว่างกันในปีที่ผ่านมาและปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด

รายละเอียดของรายการระหว่างกัน

1 การทำธุรกรรมกับบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)

ตลอดหลายปีที่ผ่านมา บริษัทมีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอาคารโรงงาน/คลังสินค้า จากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือว่าเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และมีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท คือ นายจิระพงษ์ วิณิชบุตร และนายชาย วิณิชบุตร

ในปี 2558 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 บริษัทไม่มีการซื้อที่ดินจากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาจากราคาตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียง คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็น และสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

2 การทำธุรกรรมกับบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด

บริษัทมีการซื้อที่ดินจากบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด ซึ่งมีการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท คือ นายชวลี โสภณพนิช

ในปี 2558 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 บริษัทไม่มีการซื้อที่ดินจากบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาจากราคาตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียง คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็น และสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

3 การทำธุรกรรมกับกองทุนรวมสารชิตีทาวเวอร์

บริษัทมีการเข้าพื้นที่สำนักงานจากกองทุนรวมสารชิตีทาวเวอร์ ซึ่งกองทุนดังกล่าวมีผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท ดังนี้

1. กลุ่มชิตีเรียลตี้ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวมสารชิตีทาวเวอร์ ถือหุ้นในบริษัททั้งทางตรง และทางอ้อม ร้อยละ 7.04 (ณ วันที่ 26 ตุลาคม 2559)

2. นายชาติ โสภณพนิช เป็นผู้ถือหุ้น และเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท และบริษัทในกลุ่มซิติเรียลตี้ ในปี 2558 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 บริษัทมีการชำระค่าเช่าพื้นที่สำนักงานให้แก่กองทุนดังกล่าวรวม 15.92 ล้านบาท และ 14.01 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทไม่มียอดคงค้างของรายการดังกล่าวข้างต้น

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการระหว่างกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาด โดยมีการให้บริการ และมีเงื่อนไขเช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่นทั่วไป

4 การทำธุรกรรมกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

บริษัทมีการทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยธนาคารดังกล่าวมีกลุ่มโสภณพนิชเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และกลุ่มโสภณพนิชมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้น และกรรมการของบริษัท คือ นายชาติ โสภณพนิช

ณ สิ้นปี 2559 และ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2559 บริษัทมียอดคงค้างของการใช้บริการทางการเงิน กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ดังนี้

รายการ	อัตราดอกเบี้ย/ค่าธรรมเนียม (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	
		สิ้นปี 2558	สิ้นเดือน กันยายน 2559
เงินกู้ระยะยาว	อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) ลบอัตราคงที่	748.38	855.37
หนังสือค้ำประกัน	ตามประกาศของธนาคาร	197.22	197.22
เงินฝากประจำ	ตามประกาศของธนาคาร	57.19	-
เงินฝากออมทรัพย์	ตามประกาศของธนาคาร	96.38	99.29

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทมียอดดอกเบี้ยเงินกู้ค้างจ่ายทางบัญชีจำนวน 0.09 ล้านบาท โดยยอดค้างจ่ายดังกล่าวได้มีการชำระแล้วในเดือนตุลาคม 2559

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของรายการดังกล่าวข้างต้น และมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวข้างต้น เป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาด นอกจากนี้ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสม และปฏิบัติกันโดยทั่วไป

5 การทำธุรกรรมกับบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด

บริษัทมีการซื้อขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท รวมทั้งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ผ่านบริษัทที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ซึ่งมีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท คือ นายชวลี โสภณพนิช

บริษัทมีการชำระค่าธรรมเนียมการซื้อขายหลักทรัพย์ให้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ในปี 2558 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 0.08 ล้านบาท และ 0.02 ล้านบาท ตามลำดับ

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้มีการพิจารณาการซื้อหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว และมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็น และเกิดขึ้นตามราคาตลาด บนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2551 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2551 ได้มีมติอนุมัติในหลักการให้ฝ่ายจัดการของบริษัทมีอำนาจทำรายการระหว่างกันซึ่งเป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการระหว่างกัน

การทำรายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นเป็นความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และบริษัทได้จ่าย/รับค่าตอบแทนในราคาตลาดที่ยุติธรรม และสมเหตุสมผล ดังที่คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นในการทำรายการไว้แล้วข้างต้น

10.4 ตารางสรุปงบการเงินในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา และปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาและปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด

ตารางสรุปงบการเงินในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา และปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด

งบการเงิน

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม							
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม						สอบทาน	
	2556		2557		2558		ณ 30 กันยายน 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	347,864,631	1.32	202,079,981	0.65	1,133,889,840	3.13	176,223,000	0.49
เงินลงทุนชั่วคราว	420,658,704	1.59	257,684,596	0.83	22,183,200	0.06	22,382,000	0.06
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	90,671,676	0.34	87,093,174	0.28	94,959,070	0.26	149,559,000	0.42
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	-	170,400,699	0.54	73,932,586	0.20	31,575,000	0.09
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	185,704,039	0.70	142,859,537	0.46	223,656,949	0.62	251,728,000	0.71
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,044,899,050	3.95	860,117,987	2.76	1,548,621,645	4.27	631,467,000	1.77
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	2,683,965,029	10.15	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะค้ำประกัน	240,000	0.00	70,622,500	0.23	57,430,970	0.16	240,000	0.00
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	30,268,027	0.11	49,649,272	0.16	80,315,732	0.22	111,667,000	0.31
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	4,204,581	0.01	4,068,278	0.01	4,482,000	0.01
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	3,242,406,082	12.26	3,316,426,735	10.62	3,574,453,894	9.85	2,940,386,000	8.25
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	256,500	0.00	256,500	0.00	256,500	0.00	256,000	0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	13,726,597,884	51.89	17,179,746,392	55.04	20,305,645,310	55.95	17,945,975,000	50.34
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	3,534,653,294	13.36	6,734,568,197	21.58	9,769,269,931	26.92	12,913,036,000	36.23
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,094,903,173	4.14	1,593,453,385	5.11	183,226,195	0.50	379,977,000	1.07
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5,388,657	0.02	5,175,770	0.02	3,759,395	0.01	3,727,000	0.01
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	108,755,499	0.41	90,974,343	0.29	28,296,844	0.08	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน	610,794,845	2.31	461,741,775	1.48	-	-	-	-
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	348,935,359	1.32	758,269,438	2.43	714,983,875	1.97	691,890,000	1.94
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19,325,718	0.07	83,914,681	0.27	23,430,829	0.06	23,396,000	0.07
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	22,722,525,038	85.90	30,349,003,569	97.24	34,745,137,753	95.73	35,015,032,000	98.23
รวมสินทรัพย์	26,451,389,117	100.00	31,209,121,556	100.00	36,293,759,398	100.00	35,646,499,000	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2,108,000,000	7.97	660,000,000	2.11	2,040,000,000	5.62	1,520,000,000	4.26
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	765,622,145	2.89	660,753,670	2.12	606,336,905	1.67	393,296,000	1.10
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	685,676	0.00	1,149,769	0.00	1,497,000	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	71,600,000	0.20	143,200,000	0.40
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	45,000,000	0.17	55,000,000	0.18	304,899,175	0.84	297,324,000	0.83
หุ้นผู้ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,080,000,000	4.08	2,170,000,000	6.95	3,250,000,000	8.96	5,220,000,000	14.64
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	2,224,369	0.01	83,498,409	0.27	684,258	0.00	751,000	0.00
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	-	-	39,406,040	0.13	76,327,864	0.21	15,025,000	0.04
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	62,517,447	0.24	139,188,168	0.45	134,226,163	0.37	126,874,000	0.36
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,063,363,961	15.36	3,808,531,963	12.21	6,485,224,134	17.87	7,717,967,000	21.65
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	112,742,000	0.43	-	-	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	-	2,531,583	0.01	2,910,640	0.01	2,470,000	0.01
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	707,300,000	2.68	748,380,000	2.40	676,780,000	1.86	712,166,000	2.00

	งบรวม							
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม						สอบทาน	
	2556		2557		2558		ณ 30 กันยายน 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	1,208,866,487	4.57	952,383,116	3.05	721,980,935	1.99	711,762,000	2.00
หุ้นกู้	10,530,000,000	39.81	12,640,000,000	40.49	14,940,000,000	41.16	13,320,000,000	37.37
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	25,344,785	0.10	28,404,540	0.09	32,204,791	0.09	41,116,000	0.12
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	-	93,785,312	0.30	59,690,523	0.17	6,094,000	0.02
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	-	-	-	-	55,887,000	0.16
เงินมัดจำจากลูกค้า	193,261,702	0.73	283,718,574	0.91	302,984,207	0.83	337,540,000	0.95
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	922,750,806	3.49	1,185,761,781	3.80	1,382,486,942	3.81	1,331,362,000	3.73
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	13,587,523,780	51.37	15,934,964,906	51.05	18,119,038,038	49.92	16,518,397,000	46.34
รวมหนี้สิน	17,763,629,741	67.16	19,743,496,869	63.26	24,604,262,172	67.79	24,236,364,000	67.99
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน								
- ทุนสามัญ 1,115,941,811 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท								
(2558: ทุนสามัญ 1,115,941,811 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)								
(2557: ทุนสามัญ 1,115,941,811 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)								
(2556: ทุนสามัญ 1,263,740,168 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	1,263,740,168	4.78	1,115,941,811	3.58	1,115,941,811	3.07	1,115,942,000	3.13
ทุนที่ออกและชำระแล้ว								
- ทุนสามัญ 1,099,142,375 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท								
(2558: ทุนสามัญ 1,099,142,375 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)								
(2557: ทุนสามัญ 1,099,142,375 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)								
(2556: ทุนสามัญ 912,376,439 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	912,376,439	3.45	1,099,142,375	3.52	1,099,142,375	3.03	1,099,142,000	3.08
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	4,669,471,944	17.65	7,343,380,077	23.53	7,343,380,077	20.23	7,343,380,000	20.60
กำไรสะสม								
- จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	126,374,017	0.48	126,374,017	0.41	126,374,017	0.35	126,374,000	0.35
- ยังไม่ได้จัดสรร	2,983,901,837	11.28	2,831,850,724	9.08	3,052,854,276	8.41	2,767,868,000	7.76
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(4,364,869)	(0.02)	63,613,940	0.20	65,265,091	0.18	68,489,000	0.19
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	8,687,759,368	32.84	11,464,361,133	36.74	11,687,015,836	32.20	11,405,253,000	32.00
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	8	-	1,263,554	0.00	2,481,390	0.01	4,882,000	0.01
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	8,687,759,376	32.84	11,465,624,687	36.74	11,689,497,226	32.21	11,410,135,000	32.01
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	26,451,389,117	100.00	31,209,121,556	100.00	36,293,759,398	100.00	35,646,499,000	100.00

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม							
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						สอบทาน สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559	
	2556		2557		2558		จำนวนเงิน	%
จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%			
รายได้								
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,109,690,372	17.59	966,056,776	16.50	1,048,547,425	21.60	838,129,000	66.34
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	56,450,230	0.90	54,158,944	0.92	30,157,752	0.62	36,869,000	2.92
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลหรือกิจการอื่น	-	-	101,179,000	1.73	308,267,100	6.35	63,067,000	5.00
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	4,663,038,146	73.90	4,460,096,648	76.16	3,037,338,766	62.58	-	-
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	25,987,752	0.41	37,951,787	0.65	35,624,500	0.73	19,141,000	1.52
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	152,590,550	2.42	165,340,654	2.82	204,123,010	4.21	151,078,000	11.96
ดอกเบี้ยรับ	7,153,132	0.11	8,248,646	0.14	6,521,222	0.13	4,983,000	0.39
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-	103,623,000	8.20
ค่าสินไหมทดแทนรับจากการประกันภัย	69,653,654	1.10	2,428,421	0.04	-	-	-	-
รายได้อื่น	225,449,458	3.57	60,996,489	1.04	183,350,353	3.78	46,420,000	3.67
รวมรายได้	6,310,013,294	100.00	5,856,457,365	100.00	4,853,930,128	100.00	1,263,310,000	100.00
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	261,519,013	4.14	243,451,489	4.16	306,394,792	6.31	223,691,000	17.71
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง	40,680,629	0.65	46,922,933	0.80	22,955,582	0.47	29,023,000	2.30
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลหรือกิจการอื่น	-	-	38,467,579	0.66	200,077,298	4.12	46,503,000	3.68
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	2,886,282,933	45.74	3,153,671,156	53.85	2,201,338,560	45.35	-	-
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	24,375,726	0.39	34,495,282	0.59	29,089,888	0.60	16,230,000	1.28
(โอนกลับ) ประมวลผลการหักสิ้นปีที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	117,963,265	2.01	33,316,822	0.69	(50,426,000)	3.99
ค่าใช้จ่ายในการขาย	159,411,491	2.53	68,110,148	1.16	36,437,352	0.75	19,428,000	1.54
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	381,802,386	6.05	445,599,126	7.61	435,853,810	8.98	344,413,000	27.26
ค่าเสื่อมราคา	174,382,134	2.76	255,745,555	4.37	284,594,909	5.87	141,258,000	11.18
ค่าใช้จ่ายอื่น	9,649,755	0.15	4,012,381	0.07	9,693,406	0.20	17,312,000	1.37
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	3,938,104,067	62.41	4,408,438,914	75.27	3,559,752,419	73.34	787,432,000	62.33
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการ รวมค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,371,909,227	37.59	1,448,018,451	24.72	1,294,177,709	26.66	475,878,000	37.67
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	216,570,828	3.43	267,126,079	4.56	248,467,200	5.12	196,321,000	15.54
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(385,419)	(0.01)	(136,303)	(0.00)	413,000	0.03
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	154,452,915	2.45	41,367,476	0.71	246,687,892	5.08	294,952,000	23.35
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(505,069,153)	(8.01)	(213,420,009)	(3.64)	(166,262,378)	(3.43)	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,237,863,817	35.46	1,542,706,578	26.34	1,622,934,120	33.43	967,564,000	76.59
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(546,426,733)	(8.66)	(642,612,985)	(10.97)	(762,212,682)	(15.70)	(608,998,000)	(48.21)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,691,437,084	26.80	900,093,593	15.37	860,721,438	17.73	358,566,000	28.38
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(277,202,089)	(4.39)	(138,523,135)	(2.37)	(89,762,276)	(1.85)	(88,542,000)	(7.01)
กำไรสุทธิ	1,414,234,995	22.41	761,570,458	13.00	770,959,162	15.88	270,024,000	21.37

	งบรวม							
	ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						สอบทาน สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559	
	2556		2557		2558		จำนวนเงิน	%
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%		
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท	1,414,234,953	22.41	761,735,050	13.01	769,741,292	15.86	267,623,000	21.18
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	42	-	(164,592)	(0.01)	1,217,870	0.02	2,401,000	0.19
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	1.56		0.76		0.70		0.24	
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	1.54		0.76		0.70		0.24	

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

	งบรวม							
	ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						สอบทาน สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559	
	2556		2557		2558		จำนวนเงิน	%
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%		
กำไรสำหรับปี	1,414,234,995	98.63	761,570,458	100.08	770,959,162	99.68	21,919,000	107.69
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :								
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	20,045,191	1.40	(592,999)	(0.08)	1,651,151	0.21	(1,565,000)	(7.69)
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	(451,634)	(0.03)	-	-	1,000,559	0.13	-	-
หัก ผลกระทบของภาษีเงินได้	-	-	-	-	(200,112)	(0.02)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	19,593,557	1.37	(592,999)	(0.08)	2,451,598	0.32	(1,565,000)	(7.69)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,433,828,552	100.00	760,977,459	100.00	773,410,760	100.00	20,354,000	100.00
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม								
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,433,828,510	100.00	761,142,051	100.02	772,192,890	99.84	19,796,000	97.26
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	42	-	(164,592)	(0.02)	1,217,870	0.16	558,000	2.74
	1,433,828,552	100.00	760,977,459	100.00	773,410,760	100.00	20,354,000	100.00

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	งบรวม			
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สอบทาน สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559
	2556	2557	2558	
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสุทธิ	1,414,234,953	761,735,050	769,741,292	267,623,000
บวก: กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	42	(164,592)	1,217,870	2,401,000
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	537,221,635	634,410,604	751,327,944	604,443,000
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	277,202,089	138,523,135	89,762,276	88,542,000
กำไรจากการดำเนินงานก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	2,228,658,719	1,534,504,197	1,612,049,382	963,009,000
รายการปรับปรุงกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุน (กำไร) จากการขาย/ตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	6,212,627	(299,240)	8,767,850	(1,116,000)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	376,495,056	432,867,339	522,574,498	312,346,000
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(154,452,915)	(41,367,476)	(246,687,892)	(294,952,000)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	505,069,153	213,420,009	166,262,378	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,320,422	3,059,755	4,800,810	5,787,000
ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ (โอนกลับรายการ)	-	117,963,265	33,316,822	(50,426,000)
ดอกเบี้ยรับ	(7,153,132)	(8,248,645)	(6,521,222)	(4,983,000)
หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับรายการ)	(663,089)	3,954,503	-	14,295,000
หนี้สูญ	-	-	-	2,811,000
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(170,095,589)	(1,495,500)	(126,299,966)	(103,623,000)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทที่เลิกกิจการ	-	-	5,150,496	-
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินจากการเลิกกิจการบริษัทย่อย	-	-	(12,722,177)	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	-	-	(3,385)	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,766,100,581	3,037,013,320	2,280,414,365	44,566,000
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(216,570,828)	(267,126,079)	(248,467,200)	(196,321,000)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	385,419	136,303	(413,000)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	5,336,921,005	5,024,630,867	3,992,771,062	690,980,000
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	52,571,121	(19,881,793)	(38,522,116)	(103,110,000)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	(37,466,691)	96,468,113	42,358,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(38,578,122)	(32,440,954)	(11,501,452)	4,180,000
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	(348,935,359)	(409,334,079)	(36,198,914)	23,094,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2,938,002)	(64,588,964)	(543,910)	35,000
เจ้าหนี้อื่น	(28,157,268)	(6,689,258)	(28,778,732)	(7,541,000)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	17,951,120	(57,412,398)	(4,962,006)	(7,352,000)
ประมาณการหนี้สิน	-	133,191,352	(39,388,346)	(52,327,000)
เงินมัดจำจากลูกค้า	(61,131,279)	(22,285,128)	19,265,633	34,556,000

	งบรวม			
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สอบทาน สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559
	2556	2557	2558	
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	922,750,806	263,010,975	196,725,161	(51,125,000)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	-	-	(711,000)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	5,850,454,022	4,770,753,929	4,145,334,493	573,037,000
รับดอกเบี้ย	7,382,413	8,373,193	6,514,367	5,036,000
จ่ายดอกเบี้ย	(528,431,682)	(563,679,674)	(721,660,943)	(635,391,000)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(263,072,448)	(117,105,232)	(182,923,079)	(34,890,000)
รวมเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	5,066,332,305	4,098,342,216	3,247,264,838	(92,208,000)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	4,069,155	582,907	4,522,573	-
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(8,540,980)	(115,525,892)	103,001,396	(199,000)
เงินลงทุนในบริษัทที่ร่วมเพิ่มขึ้น	(1,630,933,858)	(701,749,642)	(1,136,478,852)	(33,698,000)
เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	-	(4,590,000)	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทที่ร่วม	963,106,035	359,867,500	955,472,500	1,013,521,000
เงินสดรับจากการขายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลงทุน	-	-	15,786,399	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	70,000,000	7,571,681	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีระยะค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,777,560	(70,382,500)	13,191,530	57,191,000
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา พร้อมให้เช่าขาย	(8,210,375,777)	(7,038,526,606)	(6,924,837,057)	(1,507,441,000)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน	(1,160,221,442)	(876,368,665)	(73,914,283)	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(22,400,444)	(18,412,444)	(13,519,342)	(7,444,000)
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(4,930,941)	(1,790,931)	(177,849)	(1,147,000)
รับเงินปันผลจากบริษัทที่ร่วม	216,547,435	380,516,435	376,942,736	243,926,000
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	-	-	-	1,813,000
รวมเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(9,851,903,257)	(8,016,379,838)	(6,672,438,568)	(233,478,000)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,362,915,703	(1,448,000,000)	1,380,000,000	(520,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,028,556,675	791,774,000	488,721,977	240,000,000
เงินสดรับจากหุ้นกู้	4,460,000,000	4,280,000,000	5,550,000,000	2,400,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	707,300,000	41,080,000	-	106,986,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(129,350,188)	(1,038,257,371)	(469,224,983)	(257,794,000)
ชำระคืนหุ้นกู้	(2,350,000,000)	(1,080,000,000)	(2,170,000,000)	(2,050,000,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	269,266,419	2,860,674,069	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจัดตั้งบริษัทย่อย	40	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	(912,050,090)	(913,732,549)	(549,378,422)	(549,645,000)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	4,436,638,559	3,493,538,149	4,230,118,572	(630,453,000)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	16,253,912	214,823	(5,634,983)	(1,528,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(332,678,481)	(424,284,650)	799,309,859	(957,667,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,091,543,112	758,864,631	334,579,981	1,133,890,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	758,864,631	334,579,981	1,133,889,840	176,223,000

	งบรวม			
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สอบทาน สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559
	2556	2557	2558	
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเพิ่มเติม				
เงินสดจ่ายระหว่างปี				
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	53,366,921	109,507,758	60,842,762	15,429,000
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เข้าเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,766,100,581	3,037,013,320	2,280,414,365	218,904,000
เงินมัดจำค่าที่ดินที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	1,292,925,569	1,025,421,735	535,656,058	-
รายการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่าย ชำระ	554,073,293	407,514,013	349,288,052	173,858,000

บริษัท ไทคอน อินดัสทรีเรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงิน

	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม			สอบทาน
	2556	2557	2558	30 กันยายน 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
1. อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.26	0.23	0.24	0.08
2. อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.21	0.14	0.19	0.05
3. อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	1.27	1.04	0.63	-0.02
4. อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	18.52	21.04	23.48	17.63
5. ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	19.43	17.66	15.33	20.42
6. อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
7. ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
8. อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	0.60	0.72	1.41	2.31
9. ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	598	499	255	156
10. Cash Cycle (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
11. อัตรากำไรขั้นต้น (%) - รวมรายได้จากการขาย	45.47	37.84	38.38	70.02
- ไม่รวมรายได้จากการขาย	76.43	74.80	70.78	73.31
12. อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	33.08	21.79	20.39	19.57
13. อัตรากำไรอื่น (%)	3.42	1.04	3.58	2.30
14. อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	265.35	340.30	362.36	-52.29
15. อัตรากำไรสุทธิ (%)	22.41	13.06	15.86	21.18
16. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	17.05	7.59	6.65	3.12

	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม			สอบทาน
	2556	2557	2558	30 กันยายน 2559
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
17. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	6.12	2.65	2.28	1.00
18. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	10.06	5.15	4.63	2.53
19. อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.27	0.20	0.14	0.05
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
20. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.04	1.72	2.10	2.12
21. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.80	1.50	1.88	1.92
22. อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.02	2.74	2.35	1.58
23. อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) (เท่า)	1.43	1.30	1.02	0.16
24. อัตราการจ่ายปันผล (%)	64.61	72.15	71.39	N.A.

หมายเหตุ : อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรจากการดำเนินงาน และอัตราเงินสดต่อการทำกำไร จำนวนบนฐานรายได้หลักของบริษัทซึ่งได้แก่ รายได้ค่าเช่ารับและบริการ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ลูกค้าและรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมเท่านั้น

* คำนวณโดยการปรับฐานตัวเลข 9 เดือน ปี 2559 เพื่อเปรียบเทียบอัตราส่วนที่คำนวณจากข้อมูลรายปี

** อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามของข้อกำหนดลิสทิง

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาและปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด

ผลการดำเนินงาน

รายได้

บริษัทมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสมซึ่งในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและค่าบริการคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 17.6 ร้อยละ 16.5 ร้อยละ 21.6 และร้อยละ 63.7 เมื่อเทียบกับรายได้รวมตามลำดับ ขณะที่รายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT ยังคงมีสัดส่วนที่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวม คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 73.9 ร้อยละ 76.2 และร้อยละ 62.6 ตามลำดับ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนและทรัสต์ดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัทในแต่ละปี

รายได้ที่สำคัญของบริษัทฯ มีดังนี้

1. รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ มีจำนวน 1,109.7 ล้านบาท 966.1 ล้านบาท 1,048.5 ล้านบาท และ 838.1 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะที่ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ มีจำนวน 261.5 ล้านบาท 243.5 ล้านบาท 306.4 ล้านบาท และ 223.7 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเท่ากับ ร้อยละ 76.4 ร้อยละ 74.8 ร้อยละ 70.8 และร้อยละ 73.3 ตามลำดับ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2556 เพิ่มขึ้น แม้จะเป็นอัตราการเพิ่มที่น้อยกว่าปีก่อนหน้า เนื่องจากความต้องการเช่าโรงงานเติบโตน้อยกว่าที่คาดหมายไว้ อย่างไรก็ตาม ความต้องการคลังสินค้าของบริษัทได้เพิ่มขึ้นอย่างมากตามการขยายตัวของธุรกิจโลจิสติกส์ และธุรกิจค้าปลีกในปี 2556 บริษัทสามารถให้เช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าได้เพิ่มขึ้นสุทธิรวม 240,932 ตารางเมตร

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2557 ลดลง เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TGROWTH เป็นจำนวนมาก ในช่วงไตรมาส 4/2556 และการขายบางส่วนในไตรมาส 1/2557 นอกจากนี้ ความต้องการเช่าโรงงานลดลง และความต้องการเช่าคลังสินค้ามีการขยายตัวน้อยลงเมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลมาจากการปรับลดต้นทุนของภาคการผลิต และสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2558 เพิ่มขึ้น เนื่องจากความต้องการเช่าคลังสินค้าของบริษัทมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าโดยเฉพาะธุรกิจโลจิสติกส์ ส่งผลให้บริษัทมีพื้นที่ให้เช่าใหม่ของคลังสินค้าสุทธิเพิ่มขึ้น ซึ่งพื้นที่ให้เช่าใหม่ส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าที่สร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-suit)

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น 48.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นพื้นที่ให้เช่าใหม่ โดยเฉพาะพื้นที่ที่เช่าใหม่ของผู้เช่าอาคารโรงงาน

2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND TLOGIS TGROWTH TREIT มูลค่า 4,663.0 ล้านบาท 4,460.1 ล้านบาท และ 3,037.3 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 ลดลงร้อยละ 4.4 และลดลงร้อยละ 31.9 ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าการขายในทุกปีที่ผ่านมา การขายอสังหาริมทรัพย์ที่มากกว่าทุกปีดังกล่าวถูกใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการขยายธุรกิจที่มากกว่าทุกปีเช่นกัน เพื่อรองรับความต้องการเช่าที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยเป็นการขายให้แก่ TFUND มูลค่า 104.8 ล้านบาทในเดือนกันยายน และขาย/ให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าให้แก่ TGROWTH ในเดือนธันวาคมซึ่งบันทึกเป็นรายได้จากการขายจำนวน 4,558.2 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2556 เนื่องจากมีความต้องการใช้เงินทุนน้อยกว่าปีก่อนหน้าจึงขายพื้นที่ลดลง โดยเป็นการให้เช่าอาคารโรงงานให้แก่ TGROWTH และการขายโรงงานให้แก่ TFUND ในช่วงไตรมาส 1/2557 มูลค่ารวม 498.2 ล้านบาท และเป็นการขายอาคารโรงงานและขาย/ให้เช่าคลังสินค้าให้แก่ TREIT ในช่วงไตรมาส 4/2557 ซึ่งบันทึกเป็นรายได้จากการขายจำนวน 3,961.9 ล้านบาท

ในปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงมาก เนื่องจากมีความต้องการใช้เงินทุนเพื่อซื้อที่ดินน้อยลง แต่เป็นการใช้เงินทุนเพื่อการพัฒนาโครงการจากที่ดินที่ซื้อไว้แล้วจากปีก่อน โดยเป็นการขายให้แก่ TFUND มูลค่า 126.0 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2558 และเป็นขาย/ให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้แก่ TREIT เดือนธันวาคม ซึ่งบันทึกเป็นรายได้จากการขายจำนวน 2,911.3 ล้านบาท

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 บริษัทไม่มีรายดังกล่าว

การขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND และ TLOGIS นั้นเป็นการขายขาดในกรรมสิทธิ์ของทั้งที่ดิน และอาคาร โรงงาน/คลังสินค้า บริษัทจึงบันทึกการขายสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนได้ทั้งจำนวน ในขณะที่การขาย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TGROWTH และ TREIT เป็นการขาย/ให้เช่าที่ดิน พร้อมการขาย/ให้เช่า อาคารโรงงาน/คลังสินค้า โดยบริษัทบันทึกการให้เช่าที่ดินเป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้าในงบแสดงฐานะการเงินทั้งจำนวน ซึ่งจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน และบันทึกการขายขาดในกรรมสิทธิ์ และการให้เช่าอาคารโรงงาน/คลังสินค้า เป็นรายได้จากการขายในงบกำไรขาดทุนทั้งจำนวน ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) ที่ถือว่าการให้เช่าอาคารระยะยาว เป็นการขายตามสัญญาเช่าการเงิน

อย่างไรก็ตาม การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้กองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปีจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงินเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญของบริษัทฯ ได้แก่

1. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวน 715.6 ล้านบาท 769.5 ล้านบาท และ 756.9 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 65.6 ร้อยละ 7.5 และลดลงร้อยละ 1.6 ต่อปี ตามลำดับ

ทั้งนี้ องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าเสื่อมราคาของโรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า โดยคิดเป็นสัดส่วนรวมกันประมาณร้อยละ 65.1

ในปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นมาก ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยของทรัพย์สินในโรงงาน/คลังสินค้าที่ว่างพร้อมให้เช่า การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ตามการขยายธุรกิจของบริษัท รวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจัดตั้ง TGROWTH ซึ่งส่วนใหญ่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเกิดขึ้นเฉพาะเมื่อมีการจัดตั้งกองทุนใหม่เท่านั้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้รับการชดเชยอยู่ในส่วนของรายได้จากการขาย และรายได้อื่น

ในปี 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 769.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 53.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินในโรงงาน/คลังสินค้าที่ว่างพร้อมให้เช่า และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ตามการขยายธุรกิจของบริษัท

ในปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 756.9 ล้านบาท ลดลง 12.6 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และในปี 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT เป็นจำนวนมากกว่าการขายในปี 2558 นอกจากนี้ ในปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง จากการลดลงของค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษาอาคารโรงงาน/คลังสินค้าว่าง

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 72.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.5 ส่วนหนึ่งเนื่องจากบริษัทเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอาคารซึ่งอยู่ในบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จากเดิม 20 ปีเป็น 30 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 เป็นต้นมา ซึ่งทำให้ค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินลดลง

2. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายทางการเงินมีจำนวน 546.4 ล้านบาท 642.6 ล้านบาท และ 762.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.0 ร้อยละ 17.6 และร้อยละ 18.6 ต่อปี ตามลำดับ

องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยจ่าย คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 98.6 ส่วนที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาเงินกู้ยืมของบริษัท

ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นมากในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากในปี 2556 และ 2557 บริษัทมีการกู้ยืมเงินเป็นจำนวนมากเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจโรงงาน/คลังสินค้าให้เข้าในประเทศไทย ทั้งการซื้อที่ดิน และการพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 บริษัทมีการขยายธุรกิจโรงงาน/คลังสินค้า ในจำนวนที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับช่วง 2 ปีก่อนหน้า แต่มีการใช้เงินทุนเพื่อเข้าร่วมทุนกับคู่ค้าจากต่างประเทศ ในการขยายธุรกิจโรงงาน/คลังสินค้าให้เข้าในประเทศแถบอาเซียนมากขึ้น

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 52.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.4 เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้า โดยส่วนใหญ่จะเป็นการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-suit) ซึ่งจะมีค่าก่อสร้างสูงกว่าคลังสินค้าแบบมาตรฐาน นอกจากนี้ บริษัทยังมีการใช้เงินทุนจำนวนหนึ่งในการลงทุนกับคู่ค้าในต่างประเทศด้วย

กำไร

1. กำไรขั้นต้น

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจ (จากการให้เช่าและจากการขายโรงงาน/คลังสินค้า) ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับร้อยละ 45.5 ร้อยละ 37.8 และร้อยละ 38.4 ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าเพิ่มขึ้น การปรับขึ้นราคาเช่าและบริการ การลดลงของค่าซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในช่วงปลายปี 2554 และการหยุดคิดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ตั้งแต่ไตรมาส 2 จนถึงเดือนธันวาคม ที่บริษัทได้ขายสินทรัพย์ดังกล่าวเสร็จสิ้น

ในปี 2557 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจลดลงจากปี 2556 เป็นผลมาจากอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง เนื่องจากบริษัทมีการขาย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นคลังสินค้าในสัดส่วนที่สูงกว่าอาคารโรงงาน ซึ่งคลังสินค้ามีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายต่ำกว่าโรงงาน นอกจากนี้ คลังสินค้าที่ขาย/ให้เช่า เป็นคลังสินค้าที่สร้างตามความต้องการของลูกค้ามากขึ้น ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าคลังสินค้าสำเร็จรูป นอกจากนี้ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากรายได้ค่าเช่าลดลง

ในปี 2558 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินเปล่าให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นสูง ในขณะที่ปีก่อนไม่มีกำไรดังกล่าว อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นจากการ

ให้เช่า และขายสินทรัพย์ลดลงจากปี 2557 เนื่องจากบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากคลังสินค้าเป็นสัดส่วนที่สูงกว่ารายได้ค่าเช่าจากอาคารโรงงาน และมีการขาย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคลังสินค้าในสัดส่วนที่สูงกว่าอาคารโรงงาน ซึ่งรายได้ค่าเช่า และรายได้จากการขายคลังสินค้ามีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าอาคารโรงงาน เนื่องจากมีต้นทุนก่อสร้างคลังสินค้าสูงกว่าอาคารโรงงาน

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจร้อยละ 70.0 ซึ่งใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 มีการขายอสังหาริมทรัพย์น้อยกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และเป็นการขายที่ดินเปล่า ซึ่งมีกำไรขั้นต้นน้อยกว่าการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

2. กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิ (เฉพาะส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท) ซึ่งคิดตามวิธีส่วนได้เสีย และแสดงอยู่ในงบการเงินรวม ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เท่ากับ 1,414.2 ล้านบาท 761.7 ล้านบาท และ 769.7 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 1.56 บาท 0.76 บาท และ 0.70 บาท ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 117.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 เนื่องจากบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการให้เช่า และบริการเพิ่มขึ้นดังที่กล่าวข้างต้น รวมทั้งมีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้ค่าบริการจัดการ และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND/TLOGIS/TGROWTH เพิ่มขึ้น เนื่องจากกองทุน TFUND/TLOGIS มีผลประกอบการดีขึ้น อีกทั้งบริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS และกำไรจากการขายหน่วยลงทุน TFUND/TLOGIS เพิ่มขึ้น จากการลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับประโยชน์จากการปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากร้อยละ 23 เป็นร้อยละ 20

ในปี 2557 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 652.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.1 เนื่องจากมีรายได้จากการให้เช่า และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปีก่อนหน้าดังที่กล่าวข้างต้น รายได้อื่นลดลงเนื่องจากบริษัทไม่มีการขายเงินลงทุนใน TFUND/TLOGIS ในระหว่างปี ในขณะที่ปี 2556 มีการขายเงินลงทุนเป็นจำนวนมาก และปี 2557 บริษัทมีการลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนน้อยกว่าปี 2556 ทำให้มีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนลดลง นอกจากนี้ บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตั้งประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREET ในช่วงปลายปี 2557 เป็นจำนวนมาก รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นตามการขยายการพัฒนาคโครงการของบริษัท

ในปี 2558 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า และมีกำไรจากการขายเงินลงทุนใน TFUND/TLOGIS/TGROWTH เป็นจำนวนมากในระหว่างปี รวมทั้งมีรายได้จากการบริหารจัดการบริษัทรวมเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทสามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลง

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 291.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,343.9 เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการขายเงินลงทุนใน Property Funds/REIT และกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ Property Funds/REIT จากการลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนดังกล่าว

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 35,646.5 ล้านบาท ซึ่งร้อยละ 86.6 ของสินทรัพย์รวมเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ร้อยละ 8.3 เป็นเงินลงทุนใน TFUND TLOGIS TGROWTH TREIT และ SLP

สินทรัพย์รวมของบริษัทลดลงจากปี 2558 ประมาณ 647.3 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 1.8 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

โดยมีรายการสินทรัพย์ที่สำคัญ มีดังนี้

1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา/พร้อมให้เช่า/ให้เช่า ในช่วง 3 ปี ที่ผ่านมา และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมจำนวน 17,261.3 ล้านบาท 23,914.23 ล้านบาท 30,074.9 ล้านบาท และ 30,859.0 ล้านบาท ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิจากส่วนที่ขายให้แก่ property funds/TREIT) ในปี 2556 ประมาณร้อยละ 26.1 ในปี 2557 ร้อยละ 38.5 และในปี 2558 ร้อยละ 25.8 สะท้อนให้เห็นถึงการขยายธุรกิจของบริษัทผ่านการลงทุนในที่ดินและการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะในปี 2557 และการเพิ่มขึ้นในปี 2558 ส่วนหนึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีของพื้นที่ส่วนกลางของโครงการต่าง ๆ ของบริษัท จากหมวดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ มาบันทึกเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

2. เงินลงทุนในบริษัทย่อย/ร่วม/ร่วมค้าและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทร่วมค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 1) บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย ทั้งนี้ เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 50.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 2) บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 19,515.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.8 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 3) Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 85.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.3 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 4) บริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 70 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อยเงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 7.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

- 5) TICON (HK) Ltd. (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 413.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 6) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 15.00 ของทุนชำระแล้วของ TFUND เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 769.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท และบริษัทย่อย และคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 1,783.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.4 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 7) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 16.05 ของทุนชำระแล้วของ TLOGIS เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 441.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท และบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 733.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.1 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 8) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 23.95 ของทุนชำระแล้วของ TGROWTH เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 782.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 1,329.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.7 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 9) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 12.08 ของทุนชำระแล้วของ TREIT เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 486.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.4 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท และบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 686.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.1 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 10) PT SLP Surya TICON Intemusa (บริษัทร่วม) ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย ในสัดส่วนร้อยละ 25.00 ของทุนชำระแล้วของ SLP เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 432.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 414.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 11) บริษัท ไทยคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (บริษัทร่วมค้า) ถือหุ้นโดยบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนชำระแล้วของบริษัทร่วมค้า เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 2.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 12) บริษัท ไทยคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (บริษัทร่วมค้า) ถือหุ้นโดยบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนชำระแล้วของบริษัทร่วมค้า เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 2.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 13) บริษัท บางกอกคลับ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้อง) ในสัดส่วนร้อยละ 0.11 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าวคิดเป็นเงินลงทุนหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน 0.26 ล้านบาท

3. ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าจำนวน 691.9 ล้านบาท ลดลง 23.1 ล้านบาทจากสิ้นปี 2558 ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าเป็นรายการที่เกิดจากการเช่าที่ดินระยะยาว เพื่อพัฒนาคลังสินค้า ทั้งนี้รายการดังกล่าวจะถูกทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุสัญญาเช่า

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 24,236.4 ล้านบาท ลดลงจำนวน 367.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.5 จากสิ้นปี 2558

หนี้สินรวมของบริษัทมีเงินกู้ยืมเป็นส่วนประกอบหลัก คิดเป็นร้อยละ 90.5 ของหนี้สินรวม การลดลงของหนี้สินรวมมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินกู้ยืม และเจ้าหนี้การค้า

1. เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 มีจำนวน 21,924.5 ล้านบาท ลดลงจำนวน 80.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้น และหุ้นกู้ เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2558

เงินกู้ยืมของบริษัทประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นร้อยละ 6.9 เงินกู้ยืมระยะยาวร้อยละ 12.4 และหุ้นกู้ร้อยละ 80.7 ของเงินกู้ยืมทั้งหมด

ในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัท ซึ่งถือว่าเป็นการลงทุนระยะยาวนั้น บริษัทจะใช้เงินจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว หุ้นกู้ และเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ในส่วนของเงินกู้ระยะสั้นนั้น บริษัทจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สำหรับจ่ายชำระค่าที่ดินในช่วงก่อนที่บริษัทจะได้รับอนุมัติวงเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมระยะสั้นเป็นจำนวนมากในบางช่วงเวลา เป็นการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้มีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอให้สัดส่วนของเงินกู้ระยะสั้นต่อเงินกู้รวมของบริษัทอยู่ในอัตราที่เหมาะสม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ยอดคงค้างของหุ้นกู้ มีจำนวน 18,540.0 ล้านบาท ซึ่งหุ้นกู้ทั้งหมดที่ออกมีอายุระหว่าง 2 ถึง 10 ปี

บริษัทมีการตกลงเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินบางแห่งและผู้ถือหุ้นกู้ที่สำคัญคือ การดำรงอัตราส่วนหนี้สิน/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ในอัตราไม่เกิน 2.5-3.0 เท่า ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยผิดเงื่อนไขของการกู้ยืมที่สำคัญดังกล่าว

2. เจ้าหนี้การค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 345.2 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 59.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.8 ซึ่งเกือบทั้งจำนวนของเจ้าหนี้การค้าเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 11,410.1 ล้านบาทลดลงจากสิ้นปี 2558 จำนวน 279.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.4 จากการลดลงของกำไรสะสม

โครงสร้างเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทคือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทมีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจการสร้างโรงงาน และคลังสินค้า คือ เงินทุนจากการดำเนินงาน เงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เข้ามามีการขยายตัวอย่างมาก บริษัทได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้ง TFUND ในปี 2548 TLOGIS ในปี 2552 TGROWTH ในปี 2556 และ TREIT ในปี 2557 เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางระดมทุนของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัทลดการพึ่งพาการจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการเพิ่มทุนซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่มากกว่า

นอกจากแหล่งเงินทุนดังกล่าว บริษัทยังมีการออกหุ้นกู้อายุ 2-10 ปี ซึ่งถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญอีกแหล่งหนึ่งของบริษัทที่มีต้นทุนต่ำกว่าการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน

สภาพคล่อง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 92.2 ล้านบาท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 233.5 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน 630.5 ล้านบาท มีเงินสดต้นงวด 1,133.9 ล้านบาท

จากข้อมูลกระแสเงินสดตามที่กล่าวข้างต้น จะพบว่าบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจ (การคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ไม่สามารถอธิบายสภาพคล่องของบริษัทได้ เนื่องจากบริษัทไม่มีการบันทึกรายการสินค้าคงเหลือในสินทรัพย์หมุนเวียน (เนื่องจากลักษณะสินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่เป็นที่ดินและโรงงาน ซึ่งจะไม่บันทึกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัท) ในขณะที่รายการเจ้าหนี้การค้าที่ติดดิน และค่าก่อสร้างจะถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียน จึงทำให้อัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนมีค่าต่ำ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.92 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 1.88 เท่า แม้ว่าเงินกู้ยืมมีจำนวนลดลง เนื่องจากบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงมากกว่าการลดลงของเงินกู้ยืม ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวแสดงถึงความสามารถในการบริหารโครงสร้างเงินทุนของกิจการที่มีสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เมื่อเทียบกับฐานเงินทุนของบริษัทได้อย่างเหมาะสม ภายใต้เงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สิน/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปัจจุบัน

ในช่วง 9 เดือนของปี 2559 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 1.58 เท่า แสดงได้ถึงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทได้เป็นอย่างดี ซึ่งบริษัทไม่เคยประสบปัญหาในการชำระดอกเบี้ย

10.5 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

สรุปสาระสำคัญของสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนแบบมีเงื่อนไขบังคับก่อนระหว่างบริษัทฯ และ FPHT ซึ่งบริษัทฯ และ FPHT เข้าทำสัญญาดังกล่าวเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2559

จำนวนหุ้นเพิ่มทุนที่จะจัดสรรให้	735,000,000 หุ้น ที่ราคาหุ้นละ 18 บาท
คำรับรองของ FPHT	FPHT ให้คำรับรองว่า FPHT มีความพร้อมทางการเงินในการเข้าทำธุรกรรมตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน
คำรับรองของบริษัทฯ	บริษัทฯ ให้คำรับรองต่อ FPHT ถึงสถานะและการประกอบกิจการของบริษัทฯ ว่าเป็นไปตามกฎหมาย
เงื่อนไขบังคับก่อนและเงื่อนไขอื่นที่สำคัญในการเข้าทำนิติกรรม	<p>หน้าที่ในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ FPHT ขึ้นอยู่กับความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง</p> <ul style="list-style-type: none"> - การที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติให้อำนาจ อนุมัติ ดำเนินการ และทำให้เกิดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Completion) โดยมีสาระสำคัญของเงื่อนไขดังกล่าวดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 1,099,142,375 บาท เป็น 1,834,142,375 บาท และการแก้ไขข้อ 4 ของหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ (ข) การออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ (ค) การผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT สำหรับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ FPHT โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ - ณ วันเสร็จสิ้นการจองซื้อหุ้น ตามที่ระบุในสัญญาจองซื้อ

	<p>หุ้น FPHT จะแต่งตั้งกรรมการใหม่สาม (3) รายที่บริษัทฯ เห็นชอบให้เป็นคณะกรรมการบริษัท และบริษัทฯ ต้องจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาการแต่งตั้งกรรมการที่ FPHT เป็นผู้แต่งตั้งขึ้นใหม่ แทนที่กรรมการที่จะลาออกไป</p> <ul style="list-style-type: none"> - ในกรณีที่ FPHT ไม่สามารถเข้าจองซื้อหุ้นได้เต็มจำนวนเนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนของผู้ถือหุ้นต่างชาติ (Foreign Shareholding Limit) เต็มจำนวนตามที่กฎหมายกำหนด FPHT และบริษัทฯ ตกลงที่จะร่วมกันใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดวิธีการที่เหมาะสมซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องอนุญาตให้ดำเนินการได้ เพื่อให้ FPHT สามารถเข้าจองซื้อหุ้นในส่วนที่ไม่สามารถเข้าจองซื้อเนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนของผู้ถือหุ้นต่างชาติเต็มจำนวนได้ - บริษัทฯ ต้องไม่ขายทรัพย์สินหลักของบริษัท ซึ่งรวมถึงการเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREET มูลค่าประมาณ 1,443 ล้านบาท ที่เคยได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2559 โดยทรัพย์สินที่ยกเลิกการขายประกอบด้วยโรงงานและคลังสินค้าจำนวนรวม 28 ยูนิต ซึ่งมีพื้นที่เช่ารวม 69,021 ตารางเมตร
การเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> - คู่สัญญาตกลงร่วมกันในการเลิกสัญญา - ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบ

11 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 23 ธันวาคม 2559

-ไม่มี-

12 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าทำรายการการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์กับบริษัท โดยมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559

13 แบบหนังสือมอบฉันทะ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 รายเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น

รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์)

เลขานุการคณะกรรมการ

แบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ
(แบบ 247-7)

แบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่
โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

วันที่ 29 พฤศจิกายน 2559

เรียน ผู้ถือหุ้นบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้า บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ("ผู้ขอผ่อนผัน" หรือ "FPHT") ที่อยู่ 98 อาคารสาทรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ห้องเลขที่ 3806 บี และ 3806 เอ ชั้น 38 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร มีความประสงค์จะขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติให้ข้าพเจ้าได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่ของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ("กิจการ") โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ทั้งนี้ มีรายละเอียด ดังนี้

1. จำนวนหลักทรัพย์ที่จะขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ประเภท	รุ่น	จำนวนหุ้น / หุ้นรองรับ ¹ ที่จะขอมติ	ร้อยละของหุ้น / หุ้นรองรับ ที่จะขอมติเมื่อเทียบกับ		ราคาต่อ หน่วยของ หลักทรัพย์ ที่จะขอมติ	มูลค่าของ หลักทรัพย์ ที่จะขอมติ
			จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของกิจการ ²	สิทธิออกเสียง ทั้งหมดของ กิจการ ³		
หุ้นสามัญ	-	735,000,000	40	40	18	13,230,000,000
หุ้นบุริมสิทธิ	-	-	-	-	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่จะซื้อหุ้น	อัตราการใช้สิทธิ : ระยะเวลาการใช้สิทธิ : ราคาใช้สิทธิ :	-	-	-	-	-
หุ้นกู้แปลงสภาพ	อัตราแปลงสภาพ : ระยะเวลาแปลงสภาพ : ราคาแปลงสภาพ :	-	-	-	-	-
หลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี)	-	-	-	-	-	-
		รวม	40	40		13,230,000,000

¹ จำนวนหุ้นรองรับ = จำนวนหน่วยคูณด้วยจำนวนหุ้นที่จะได้จากการใช้สิทธิซื้อหรือแปลงสภาพต่อหนึ่งหน่วยของ
หลักทรัพย์ในรุ่นนั้น

² จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ = จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการภายหลังการออกหุ้น
เพิ่มทุนในครั้งนี + หุ้นรองรับหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ผู้ขอผ่อนผันจะขอมติในครั้งนี

³ สิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ = สิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการภายหลังการออกหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี + สิทธิออก
เสียงทั้งหมดของหุ้นรองรับหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ผู้ขอผ่อนผันจะขอมติในครั้งนี

2. หุ้นที่ถืออยู่ในปัจจุบัน

(ข้อมูล ณ วันที่ยื่นคำขอผ่อนผันต่อสำนักงาน)

ชื่อ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ ⁴	ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ ⁵
I. ผู้ขอผ่อนผัน	-	-	-	-
II. บุคคลกลุ่มเดียวกับผู้ขอผ่อนผัน				
1.	-	-	-	-
2.	-	-	-	-
III. บุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลตาม I และ II				
1.	-	-	-	-
2.	-	-	-	-
	รวม	-	-	-

3. จำนวนหลักทรัพย์และสิทธิออกเสียงสูงสุดที่จะมีภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ตามข้อ 1.

ชื่อบุคคล / นิติบุคคล	ประเภทหลักทรัพย์	จำนวนหุ้น / หุ้นรองรับที่ถือก่อนขอมติ ⁶	จำนวนหุ้น / หุ้นรองรับที่จะขอมติ ⁷	หลักทรัพย์ที่จะถือภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ตามข้อ 1.	
				จำนวนหุ้น / หุ้นรองรับ ⁸	ร้อยละของหุ้น / หุ้นรองรับเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ ⁹
I. ผู้ขอผ่อนผัน	หุ้นสามัญ	-	735,000,000	735,000,000	40
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	-	-	-
	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	-	-	-	-
	หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	-	-	-

⁴ จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ = จำนวนหุ้นสามัญ + หุ้นบุริมสิทธิ

⁵ สิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ = สิทธิออกเสียงของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ

⁶ จำนวนหุ้นรองรับของหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ถือก่อนขอมติ ให้ระบุเฉพาะจำนวนหุ้นที่จะได้จากการใช้สิทธิซื้อหรือแปลงสภาพตามหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ได้มาโดยได้รับผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการในครั้งอื่นก่อนการขอมติในครั้งนี้ (ถ้ามี)

⁷ ดูเชิงอรรถ 1

⁸ ดูเชิงอรรถ 1

⁹ สิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ = สิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการภายหลังการออกหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ + สิทธิออกเสียงทั้งหมดของหุ้นรองรับหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ถือภายหลังการได้มาตามที่ระบุใน I ถึง III

ชื่อบุคคล / นิติบุคคล	ประเภทหลักทรัพย์	จำนวนหุ้น / หุ้นรองรับ ที่ถือก่อนขอมติ ⁶	จำนวนหุ้น / หุ้นรองรับ ที่จะขอมติ ⁷	หลักทรัพย์ที่จะถือภายหลังการได้มาซึ่ง หลักทรัพย์ตามข้อ 1.	
				จำนวนหุ้น / หุ้นรองรับ ⁸	ร้อยละของหุ้น / หุ้นรองรับ เมื่อเทียบกับสิทธิออก เสียงทั้งหมดของกิจการ ⁹
	หลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี)	-	-	-	-
II. บุคคลกลุ่มเดียวกับผู้ขอผ่อนผัน					
1.		-	-	-	-
2.		-	-	-	-
III. บุคคลตามมาตรา 258 ของ บุคคล ตาม I และ II					
1.		-	-	-	-
2.		-	-	-	-
รวม				735,000,000	40

4. ในกรณีที่ผู้ขอผ่อนผัน หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันหรือของบุคคลกลุ่มเดียวกับผู้ขอผ่อนผันมีการถือหลักทรัพย์แปลงสภาพอยู่ด้วย หรือมีข้อตกลงอื่นที่จะทำให้ได้หุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพเพิ่มขึ้น ให้ระบุ

- (1) จำนวนหุ้นและสิทธิออกเสียงของหุ้นที่จะได้มาเพิ่มขึ้นจากข้อตกลงอื่นนั้น หรือ
- (2) ประเภท อัตราการมีสิทธิซื้อหุ้นหรืออัตราการแปลงสภาพเป็นหุ้นต่อหลักทรัพย์หนึ่งหน่วยระยะเวลาในการใช้สิทธิซื้อหรือแปลงสภาพ และจำนวนหุ้นและสิทธิออกเสียงที่จะได้มาจากการใช้สิทธิซื้อหรือแปลงสภาพตามหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ถือหรือที่จะได้มานั้น

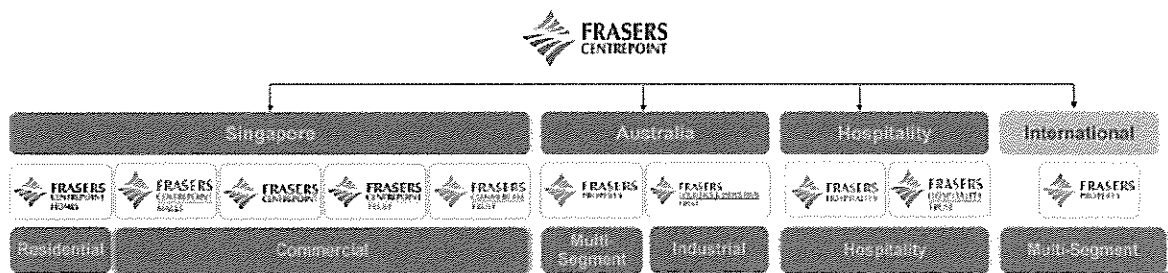
- ไม่มี -

5. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ขอผ่อนผัน

- (1) ลักษณะการประกอบธุรกิจโดยสังเขป

ผู้ขอผ่อนผันเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นเมื่อปี 2558 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 13,500,000,000 บาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 3,382,500,000 บาท ผู้ขอผ่อนผันเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เฟรเซอร์ส (ไทยแลนด์) ฟิทีอี แอลทีดี (Fraser's (Thailand) Pte Ltd.) ทั้งนี้ บริษัท เฟรเซอร์ส (ไทยแลนด์) ฟิทีอี แอลทีดี เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เฟรเซอร์ส เซ็นเตอร์พ้อยท์ ลิมิเต็ด (Fraser's Centrepoint Limited หรือ "FCL") โดย FCL เป็นบริษัทผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ระหว่างประเทศแบบครบวงจรและเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์อันดับต้นในประเทศสิงคโปร์ โดยสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 มีมูลค่ากว่า 24,000 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ FCL มีธุรกิจหลัก 3 ส่วน ได้แก่ ธุรกิจในประเทศสิงคโปร์ ธุรกิจในประเทศออสเตรเลีย และธุรกิจเกี่ยวกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ครอบคลุมมากกว่า 80 เมือง ในทวีปเอเชีย

ออสเตรเลีย ทวีปยุโรป และภูมิภาคตะวันออกกลาง อีกทั้ง FCL มีธุรกิจระหว่างประเทศที่เน้นไปที่การลงทุนของกลุ่มบริษัทในประเทศจีน ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และสหราชอาณาจักร นอกจากนี้ FCL ยังเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (The Singapore Exchange Securities Trading Limited) อีกทั้งยังเป็นสポンเซอร์ และมีบริษัทย่อยเป็นผู้บริหารจัดการ (REIT Manager) ของทรัสต์จำนวน 3 ทรัสต์ ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ได้แก่ Frasers Centrepoint Trust, Frasers Commercial Trust และ Frasers Logistics & Industrial Trust เน้นการลงทุนให้เข้าพื้นที่ค้าปลีก สำนักงาน และธุรกิจพื้นที่ให้เช่าและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ตามลำดับ นอกจากนี้ยังมี Stapled Trust อีกจำนวน 1 ทรัสต์ ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ได้แก่ Frasers Hospitality Trust (ประกอบด้วย Frasers Hospitality Real Estate Investment Trust และ Frasers Hospitality Business Trust) ซึ่งลงทุนในทรัพย์สินประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และโรงแรมเป็นหลัก สำหรับข้อมูลเพิ่มเติม กรุณาตรวจสอบจากเว็บไซต์ www.fraserscentrepoint.com



(2) ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2559 ผู้ขอผ่อนผันมีทุนจดทะเบียน 13,500,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 13,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท และผู้ขอผ่อนผันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเป็นจำนวน 3,382,500,000 บาท

(3) รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้น¹⁰ที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก¹¹ของผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุด ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2559

	ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวน หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ของผู้ขอผ่อนผัน ¹²	ร้อยละเมื่อเทียบกับ สิทธิออกเสียงทั้งหมดของ ผู้ขอผ่อนผัน ¹³
1	บริษัท เฟรเซอร์ส (ไทยแลนด์) พีทีอี แอลทีดี	13,499,998	99.999985	99.999985
2	นายเจีย คงชุง	1	0.000075	0.000075
3	นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	1	0.000075	0.000075

หมายเหตุ FCL ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียง
ลงคะแนนร้อยละ 100 ในบริษัท เฟรเซอร์ส (ไทยแลนด์) พีทีอี แอลทีดี

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FCL ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2559 มีดังนี้

	ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวน หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ของผู้ขอผ่อนผัน	ร้อยละเมื่อเทียบกับ สิทธิออกเสียงทั้งหมดของ ผู้ขอผ่อนผัน
1	TCC Assets Limited	1,716,160,124	59.18	59.18
2	InterBev Investment Limited	824,847,644	28.44	28.44

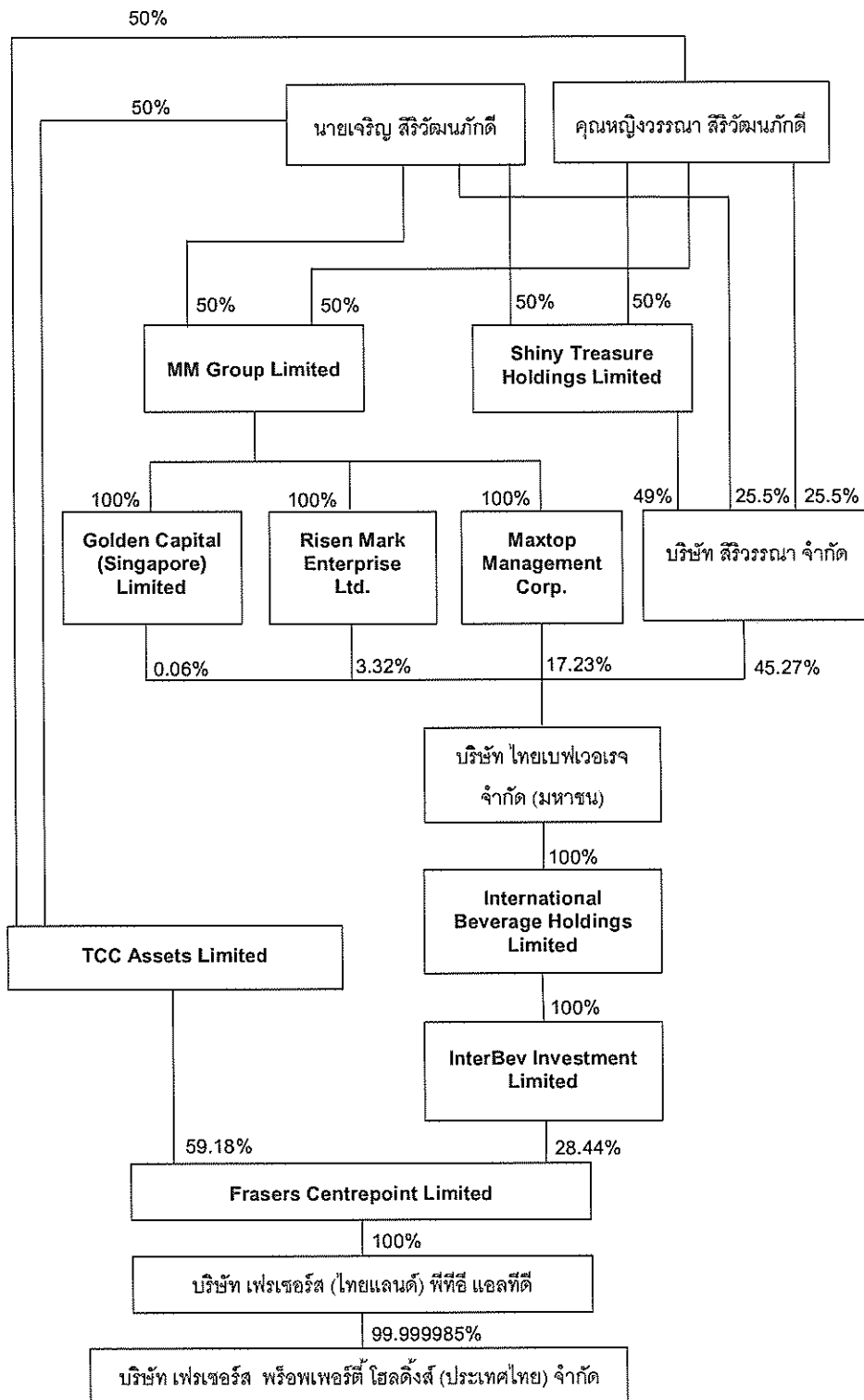
¹⁰ ให้กับผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลตามมาตรา 258 และผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกัน เป็นกลุ่มเดียวกัน

¹¹ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดตามรายชื่อผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกข้างต้นเป็นผู้ถือหุ้นที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานของผู้ขอผ่อนผันอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ (authorized director) ในผู้ขอผ่อนผัน) และมีบุคคลอื่นเป็นผู้รับประโยชน์ที่แท้จริง (ultimate shareholder) (เช่น ผู้ถือหุ้นมีสถานะเป็น holding company หรือ nominee account) ให้ระบุชื่อบุคคลที่เป็น ultimate shareholder และลักษณะการประกอบธุรกิจของบุคคลดังกล่าวด้วย

¹² จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้ขอผ่อนผัน = จำนวนหุ้นสามัญ + หุ้นบุริมสิทธิ - หุ้นที่ซื้อคืนและยังคงค้างอยู่ ณ วันสิ้นเดือนของเดือนก่อนเดือนที่มีการยื่นคำขอผ่อนผันต่อสำนักงาน

¹³ สิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ขอผ่อนผัน = สิทธิออกเสียงของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้ขอผ่อนผัน

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่ม FPHT มีดังนี้



(4) รายชื่อคณะกรรมการตามทะเบียนกรรมการล่าสุดของผู้ขอผ่อนผัน ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2559

	ชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายปณต สิริวัฒนภักดี	กรรมการ
2	นายเจีย คง ชุง	กรรมการ
3	นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	กรรมการ
4	นายปิยะ ตริเรืองรัชดา	กรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการของ FCL มีดังนี้

	ชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายเจริญ สิริวัฒนภักดี	กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร และประธานกรรมการ
2	คุณหญิงวรรณมา สิริวัฒนภักดี	กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร และรองประธานกรรมการ
3	นายชาร์ลส์ หม็อก มิง หยิง	กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร และประธานคณะกรรมการอิสระ
4	นายฉาน เฮง หวิง	กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร และกรรมการอิสระ
5	นายฟิลลิป เอง เฮง นี	กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร และกรรมการอิสระ
6	นายหวี จู ไหยว	กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร และกรรมการอิสระ
7	นายวีระวงศ์ จิตต์มิตรภาพ	กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร และกรรมการอิสระ
8	นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร
9	นายปณต สิริวัฒนภักดี	กรรมการบริหาร
10	นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร

6. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ขอผ่อนผันกับกิจการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ ไม่ที่จะเป็นการถือหุ้น การมีสัญญา หรือข้อตกลงที่มีหรือจะมีระหว่างกันในด้านต่าง ๆ (เช่น การบริหาร ฯลฯ) และข้อตกลงที่มีนัยสำคัญระหว่างกัน และในกรณีที่ผู้ขอผ่อนผันเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกิจการให้ระบุลักษณะความสัมพันธ์ในฐานะบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกิจการ เช่น เป็นผู้บริหารหรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ

6.1 ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ขอผ่อนผันกับกิจการ

หลังจากมีการจองซื้อหุ้นตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว ผู้ขอผ่อนผันจะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นประมาณร้อยละ 40 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ และผู้ขอผ่อนผันจะเสนอแต่งตั้งผู้แทนของผู้ผ่อนผันจำนวน 3 คนเป็นกรรมการของกิจการ รวมทั้งจะเสนอแต่งตั้งผู้แทนของผู้ผ่อนผันเป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมกิจการ โดยต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของกิจการ ดังนั้น ผู้ขอผ่อนผันจึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ

กิจการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (ตามที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2556 (ตามที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า "หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน")

6.2 ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ขอผ่อนผันกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของกิจการ

- ไม่มี -

6.3 ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ขอผ่อนผันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ

- ไม่มี -

6.4 รายการระหว่างกันของกิจการกับผู้ขอผ่อนผัน

สัญญาจองซื้อหุ้น

ผู้ขอผ่อนผันและกิจการเข้าทำสัญญาจองซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 7 ตุลาคม 2559 ("สัญญาจองซื้อหุ้น") เงื่อนไขสำคัญตามสัญญาจองซื้อหุ้นมีดังต่อไปนี้

วันลงนาม	7 ตุลาคม 2559
คู่สัญญา	(1) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จองซื้อ ("FPHT") (2) บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ออกหุ้น ("บริษัทฯ")
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกใหม่	หุ้นสามัญที่ออกใหม่ 735,000,000 หุ้น ราคาที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ("หุ้นที่ออกใหม่")
มูลค่าเสนอขาย	หุ้นละ 18 บาท
เงื่อนไขบังคับก่อนและเงื่อนไขอื่นที่สำคัญในการเข้าทำนิติกรรม	หน้าที่ในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ FPHT ขึ้นอยู่กับความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง - การที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติให้อำนาจ อนุมัติ ดำเนินการ และทำให้เกิดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Completion) โดยมีสาระสำคัญของเงื่อนไขดังกล่าวดังต่อไปนี้

	<p>(ก) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 1,099,142,375 บาท เป็น 1,834,142,375 บาท และแก้ไขข้อ 4. ของหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ</p> <p>(ข) การออกและจัดสรรหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ FPHT ตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้</p> <p>(ค) การผ่อนผันหน้าที่ทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT สำหรับการจองซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของ FPHT โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ณ วันเสร็จสิ้นการจองซื้อหุ้น ตามที่ระบุในสัญญาจองซื้อหุ้น FPHT จะแต่งตั้งกรรมการใหม่สาม (3) ท่านที่บริษัทฯ เห็นชอบให้เป็นคณะกรรมการบริษัท และบริษัทฯ ต้องจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาการแต่งตั้งกรรมการที่ FPHT เป็นผู้แต่งตั้งขึ้นใหม่ แทนที่กรรมการที่จะลาออกไป - ในกรณีที่ FPHT ไม่สามารถเข้าจองซื้อหุ้นได้เต็มจำนวน เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนของผู้ถือหุ้นต่างชาติ (Foreign Shareholding Limit) เต็มจำนวนตามที่กฎหมายกำหนด FPHT และบริษัทฯ ตกลงที่จะร่วมกันใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดวิธีการที่เหมาะสมซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องอนุญาตให้ดำเนินการได้ เพื่อให้ FPHT สามารถเข้าจองซื้อหุ้นในส่วนที่ไม่สามารถเข้าจองซื้อเนื่องจากบริษัทมีสัดส่วนของผู้ถือหุ้นต่างชาติเต็มจำนวนได้ - ในการเข้าทำนิติกรรมนี้ บริษัทฯ จะไม่ขายทรัพย์สินหลักของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เว้นแต่ได้รับความยินยอมจาก FPHT*
<p>การเลิกสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> - คู่สัญญาดตกลงร่วมกันในการเลิกสัญญา - ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบ

*หมายเหตุ : จากการคำนึงถึงความเหมาะสมในการขายอสังหาริมทรัพย์โดยประเมินจากการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของบริษัทฯ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อเดือนตุลาคม 2559

ได้มีมติยกเลิกการเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT มูลค่าประมาณ 1,443 ล้านบาท ประกอบด้วยโรงงานและคลังสินค้าจำนวนรวม 28 ยูนิต ซึ่งมีพื้นที่เช่ารวม 69,021 ตารางเมตร

6.5 สัญญาหรือข้อตกลงที่มีนัยสำคัญระหว่างผู้ขอผ่อนผันกับกิจการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ

โปรดพิจารณาสรุปรายละเอียดของสัญญาจองซื้อหุ้นตามข้อ 6.4

7. รายชื่อบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของกิจการ ณ วันกำหนดผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าประชุม ซึ่งตรงกับวันที่ 11 พฤศจิกายน 2559

- ไม่มี -

8. รายชื่อคณะกรรมการตามทะเบียนกรรมการล่าสุดของกิจการ ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2559 และที่คาดว่าจะเป็นการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่ตามข้อ 1.

รายชื่อคณะกรรมการตามทะเบียนกรรมการล่าสุดของกิจการ ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2559

	ชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายชาติ โสภณพนิช	ประธานกรรมการ
2	นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	กรรมการ
3	นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ
4	นายเนตร จริญญาคนี	กรรมการ
5	นายวีรพันธ์ พูลเกษ	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
6	นายเดวิด เทร์เร็นท์	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
7	นายชัชวาล เจียรนวนนท์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
8	นายตรีชัชวัญ บุณนาค	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

ภายหลังจากการเสร็จสิ้นการได้มาซึ่งหุ้นสามัญที่ออกใหม่ภายใต้สัญญาจองซื้อหุ้นระหว่างกิจการ และผู้ขอผ่อนผันจะแต่งตั้งกรรมการ 3 รายภายหลังจากที่ผู้ขอผ่อนผันได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นของกิจการ แทนที่กรรมการของกิจการที่จะลาออกไป โดยกรรมการทั้ง 3 รายที่ได้รับการแต่งตั้ง มีดังต่อไปนี้

1. นายปณต สิริวัฒนภักดี
2. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์
3. นายอุเทน โลหิตพิทักษ์

ดังนั้น ภายหลังจากได้มาซึ่งหลักทรัพย์ตามข้อ 1. รายชื่อกรรมการตามที่คาดหมายไว้ภายหลังจากที่ผู้ขอผ่อนผันได้เป็นผู้ถือหุ้นของกิจการ เป็นดังนี้

	ชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายชาติ โสภณพนิช	ประธานกรรมการ
2	นายชาย วิจิษฐบุตร	กรรมการ
3	นายปณต สิริวัฒน์ภักดี	กรรมการ
4	นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ
5	นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	กรรมการ
6	นายเดวิด เทร์เร็นท์	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
7	นายชัชวาล เจียรนนท์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
8	นายตรีชฎา บุญนาค	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

ทั้งนี้ จากการแต่งตั้งกรรมการ 3 ท่านซึ่งเป็นผู้แทนของ FPHT จากกรรมการทั้งหมด 8 ท่าน ซึ่งแบ่งเป็น กรรมการบริหาร 5 ท่านและกรรมการอิสระ 3 ท่าน กรรมการซึ่งได้รับการเสนอชื่อจาก FPHT จะไม่มีคะแนนเสียงเด็ดขาดในการประชุมคณะกรรมการของกิจการ เนื่องจากการพิจารณาอนุมัติวาระทั่วไปในที่ประชุมคณะกรรมการของกิจการใช้คะแนนเสียงข้างมาก

9. แผนการดำเนินการภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ตามข้อ 1

9.1 นโยบายและแผนการบริหารกิจการภายใน 12 เดือนข้างหน้าหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ตามข้อ 1.

ภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ตามข้อ 1. สิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นจะเท่ากับร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ โดยนโยบายและแผนการบริหารกิจการภายใน 12 เดือนข้างหน้า ภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ เป็นดังนี้

(1) วัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจ

ณ วันยื่นคำขอผ่อนผัน ผู้ขอผ่อนผันมิได้มีแผนหรือนโยบาย และมีได้มีการทำความเข้าใจกับกิจการ คณะกรรมการหรือผู้บริหารของกิจการ เพื่อที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงซึ่งนโยบาย หรือแผนประกอบธุรกิจของกิจการและบริษัทย่อยของกิจการอย่างมีนัยสำคัญภายในรอบ 12 เดือน นับจากวันที่ขอผ่อนผัน ยกเว้นสัญญาจองซื้อหุ้นที่ปรากฏข้างต้น โดยกิจการจะยังคงประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เหตุผลในการลงทุนในกิจการ มีดังนี้

- เพื่อเป็นการขยายฐานธุรกิจของ FCL ในประเทศไทยจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และการค้า หรืออสังหาริมทรัพย์เพื่องานบริการแบบผสม เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

- กิจการมีความเหมาะสมในเชิงกลยุทธ์ต่อ FCL โดยมีหลักคิดร่วมกันและมีความสามารถในการพัฒนาและบริหารทรัพย์สินอย่างบูรณาการแบบสมบูรณ์ (end-to-end) เพื่อการจัดการและการบริหารทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ในฐานะผู้นำในด้านโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าในประเทศไทย กิจการสามารถจัดหาสิ่งประกอบการเพื่อให้ FCL นำความรู้ความชำนาญของตนมาใช้เพื่อโอกาสทางอุตสาหกรรมในประเทศไทยและในภูมิภาคเขตเศรษฐกิจอาเซียน
- ประเทศไทยเป็นหนึ่งในตลาดที่ FCL เลือกที่จะลงทุน เนื่องจากมีศักยภาพในการเติบโต ทั้งนี้ การลงทุนของ FPHT ในกิจการจะช่วยส่งเสริมธุรกิจของกิจการได้เป็นอย่างดีและมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการ ดังนี้
 - กลุ่ม FCL มีฐานลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของกลุ่มในประเทศออสเตรเลียที่เป็นบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ ซึ่งมีโอกาสมาเป็นลูกค้าของกิจการ ในอนาคต
 - กลุ่ม FCL เป็นบริษัทที่อยู่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีประสบการณ์ในการพัฒนาคลังสินค้าสำหรับธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภคในออสเตรเลีย ซึ่งสามารถนำประสบการณ์มาสนับสนุนการพัฒนาคลังสินค้าของกิจการในประเทศไทย และภูมิภาคอาเซียนได้
 - กลุ่ม FCL มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรในหลากหลายประเทศทั่วโลก ซึ่งจะสามารถนำความรู้เชิงปฏิบัติการ (Know-How) มาช่วยสนับสนุน และพัฒนาธุรกิจของกิจการ ให้เติบโตยิ่งขึ้น

นอกจากวัตถุประสงค์ข้างต้น กิจการและผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการลงทุนของ FPHT ดังนี้

- FCL เป็นบริษัทชั้นนำระดับโลกที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรมากกว่า 90 ปี และเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์อันดับต้นของประเทศสิงคโปร์ มีประสบการณ์ในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีศักยภาพสูงที่จะจัดหาเงินทุนให้แก่กิจการ อีกทั้ง FCL ยังเป็นผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอาเซียน (ASEAN) ซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบบูรณาการ (Integrated Real Estate Projects) ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมในภูมิภาคต่างๆ ทั่วโลก ในขณะที่กิจการ เป็นผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้เข้าอันดับหนึ่งของประเทศที่มีประสบการณ์ยาวนานมาตั้งแต่ปี 2533 มีโรงงานและคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในท่าอากาศยานและมีความพร้อม รวมทั้งความพร้อมในส่วนของโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ที่จำเป็น ดังนั้นจากประสบการณ์ของ FCL ร่วมกับความพร้อมและศักยภาพของกิจการ ดังกล่าวจะช่วยเสริมสร้างและเพิ่มโอกาส และการเติบโตให้แก่ธุรกิจของกิจการ ทั้งในด้านความยืดหยุ่นทางการเงินและโอกาสทางธุรกิจในตลาดใหม่ ๆ อัน

ได้แก่ ตลาดอาเซียน ซึ่งปัจจุบันความต้องการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้ามีการขยายตัวเพิ่มขึ้น จากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของประเทศที่อยู่ในภูมิภาค รวมไปถึงความต้องการใช้คลังสินค้าในขนาดของบริษัทในกลุ่ม FCL และฐานลูกค้าของกลุ่ม FCL ที่จะสามารถกลายเป็นลูกค้าของกิจการ ในอนาคต ซึ่งจะช่วยให้กิจการสามารถปล่อยเช่าคลังสินค้าได้มากขึ้น นอกจากนี้ กิจการจะสามารถนำความรู้และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมของ FCL มาปรับใช้ในการพัฒนาและบริหารโครงการของกิจการ ดังนั้นการเข้ามาลงทุนของ FPHT จะทำให้กิจการ ได้รับประโยชน์ที่เกิดจากการเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน (synergy) และเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันให้กับธุรกิจของกิจการให้สามารถเติบโตและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นกิจการ ได้อย่างมั่นคงต่อไปในอนาคต

- เงินทุนที่มากขึ้นจะช่วยในการขยายธุรกิจของกิจการ ทั้งในและต่างประเทศและทำให้กิจการ ไม่สูญเสียโอกาสทางธุรกิจ โดยกิจการจะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจะนำไปชำระหนี้บางส่วน ซึ่งจะเป็นการลดภาระหนี้ของกิจการ ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะยกระดับกลยุทธ์และธุรกิจของกิจการดังนี้

- ขยายฐานลูกค้า และสร้างความสัมพันธ์เพื่อสร้างเครือข่ายธุรกิจเชิงกลยุทธ์ที่จะช่วยสนับสนุนการขยายกิจการของไทยคนได้ในอนาคต และพัฒนาขีดความสามารถที่ FCL มีอยู่เพื่อเสริมสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันของกิจการในการแสวงหาโอกาสในการดำเนินโครงการพัฒนาก่อสร้างตามการใช้งาน (built-to-suit) ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศไทยและในภูมิภาคเขตเศรษฐกิจอาเซียน
- ใช้ประโยชน์จากเงินเพิ่มทุนของ FCL ในการเสริมความแข็งแกร่งทางการเงินและลดหนี้ในงบดุลของกิจการ ปลดล็อกมูลค่าทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่มีอยู่ในปัจจุบัน เพื่อลงทุนใหม่ในโอกาสทางธุรกิจในอนาคต และให้ความสำคัญกับการดำเนินกลยุทธ์การลงทุนของกิจการในการสร้างความเติบโตของรายได้และเงินปันผล
- อาศัยประสบการณ์ของ FCL ในการบริหารเงินทุนและการจัดการทรัพย์สินเพื่อความยั่งยืน เพิ่มทุนผลตอบแทนทางการเงินและสินทรัพย์เพื่อการลงทุนของกิจการในกองทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ผู้ขอผ่อนผันมิได้มีแผนหรือนโยบายที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงซึ่งนโยบาย หรือแผนประกอบธุรกิจของกิจการและบริษัทย่อยของกิจการอย่างมีนัยสำคัญภายในรอบ 12 เดือนนับจากวันที่ขอผ่อนผัน อย่างไรก็ตาม ผู้ขอผ่อนผันคาดว่าเมื่อผู้ขอผ่อนผันได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นของกิจการเรียบร้อยแล้ว ผู้ขอผ่อนผันจะต้องใช้เวลาในการพิจารณาและปรึกษาหาแนวทางร่วมกันกับ

คณะกรรมการและผู้บริหารของกิจการเกี่ยวกับรายละเอียดการดำเนินธุรกิจของกิจการ การวางแผนด้านนโยบาย แผนการ และกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจของกิจการและการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยของกิจการ รวมทั้งนโยบายเรื่องการจ่ายเงินปันผล การขยายการลงทุน การปรับโครงสร้างองค์กร การบริหาร หรือการปรับโครงสร้างทางการเงิน การได้มาเพิ่มเติมหรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินใดๆ ของกิจการและบริษัทย่อยของกิจการ ซึ่งเรื่องต่างๆ เหล่านี้จะต้องดำเนินการตามขั้นตอนในการบริหารกิจการตามปกติ ทั้งนี้ การดำเนินธุรกิจของกิจการและพิจารณาดำเนินการใดๆ ดังที่กล่าวมาข้างต้น มิได้อยู่ในอำนาจของผู้ขอผ่อนผันที่จะตัดสินใจโดยลำพัง แต่จะต้องเป็นไปตามหลักการพิจารณาอย่างรอบคอบโดยมติของคณะกรรมการของกิจการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการแล้วแต่กรณี ภายใต้ข้อบังคับของกิจการ กฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆ โดยผู้ขอผ่อนผันจะใช้สิทธิออกเสียงสนับสนุนหรือคัดค้านตามจำนวนสิทธิออกเสียงที่ผู้ขอผ่อนผันมีในกิจการ

(2) แผนการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักของกิจการหรือบริษัทย่อยของกิจการ

ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบกิจการของกิจการหรือบริษัทย่อยของกิจการ เว้นแต่ในการประกอบกิจการตามปกติวิสัยของกิจการโดยอาศัยหลักการตามปกติวิสัย (arm's length) การขายทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีที่มีเหตุที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทุนเกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อเสริมความพร้อมและผลกำไรในการรับมือกับสถานการณ์ทางธุรกิจหรือสภาวะเศรษฐกิจในอนาคต โดยมุ่งเน้นประโยชน์ของกิจการและของบริษัทย่อย หรือรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของกิจการและของบริษัทย่อย หรือเป็นไปตามแผนงานที่มีอยู่หรือที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาของกิจการหรือบริษัทย่อยของกิจการ ทั้งนี้ หากกิจการมีแผนที่จะได้มา และ/หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้กิจการปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมเรียกว่า "หลักเกณฑ์การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ") และหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในกรณีที่กิจการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการได้มา และ/หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินกับผู้ขอผ่อนผันหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้ขอผ่อนผัน ทั้งนี้ ในกรณีที่การทำรายการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ขอผ่อนผันจะออกเสียงลงคะแนนตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

(3) คณะกรรมการ

ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะแต่งตั้งกรรมการสาม (3) รายที่กิจการเห็นชอบให้เป็นคณะกรรมการของกิจการ ตามที่ปรากฏในข้อ 8 ข้างต้น

(4) นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกิจการในปัจจุบัน

(5) นโยบายในการรักษาสถานการณ์เป็นบริษัทจดทะเบียน

ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายหลังจากได้มาซึ่งหลักทรัพย์ตามข้อ 1.

อย่างไรก็ดี หากเป็นการจำเป็นและสมควรในอนาคต ผู้ขอผ่อนผันอาจทบทวน และเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการดำเนินการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบริหารกิจการ และแผนงานของกิจการหรือของบริษัทย่อย เพื่อปรับปรุงให้การประกอบกิจการให้เพิ่มประสิทธิภาพ และขีดความสามารถในการแข่งขัน หรือเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพธุรกิจและสถานะทางเศรษฐกิจ ณ เวลานั้น ทั้งนี้ การเสนอดังกล่าวจะกระทำขึ้นโดยเป็นไปตามกฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และในการพิจารณานโยบายการบริหารกิจการ และแผนงานของกิจการหรือของบริษัทย่อย ผู้ขอผ่อนผันจะพิจารณาประโยชน์ของกิจการและของบริษัทย่อยเป็นสำคัญ

9.2 รายการระหว่างกัน

หลังจากการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ตามข้อ 1 นั้น ผู้ขอผ่อนผันมิได้มีแผนการเปลี่ยนแปลงนโยบายในอนาคตในการเข้าทำรายการระหว่างกันซึ่งกิจการกำหนดไว้แต่เดิมอย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้ขอผ่อนผันจะจัดให้คณะกรรมการของกิจการจัดทำและกำหนดข้อตกลงและเงื่อนไขว่าด้วยรายการระหว่างกันในอนาคต เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าตามปกติวิสัยและราคาตลาดที่เทียบเท่ากับราคาที่ได้กระทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอก โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกิจการและผู้ถือหุ้น เช่นเดียวกับธุรกรรมที่ได้ทำขึ้นกับบุคคลภายนอกตามปกติวิสัยของกิจการโดยอาศัยหลักการตามปกติวิสัย (arm's length) ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันจะจัดมิให้มีการเปลี่ยนแปลงในรายการระหว่างกันอย่างมีนัยสำคัญระหว่าง (1) ผู้ขอผ่อนผันหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ขอผ่อนผัน และ (2) กิจการ

นอกจากนี้ กรณีที่มีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นในอนาคต ภายหลังจากผู้ขอผ่อนผันเข้าเป็นผู้ถือหุ้นของกิจการแล้ว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้คณะกรรมการของกิจการยังต้องปฏิบัติตามนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันของกิจการ กฎระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ และหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

9.3 อื่นๆ

ปัจจุบัน FPHT มิได้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับโถงให้เข้าในประเทศไทยอันเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขันกับธุรกิจหลักของกิจการ ทั้งนี้ ตราบเท่าที่ FPHT ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นของกิจการ หากในอนาคต FPHT

ประสงค์จะประกอบธุรกิจดังกล่าวที่อาจเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของกิจการ กิจการ และ FPHT จะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

10. ข้าพเจ้าได้ยื่นหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นนี้ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว โดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะผ่อนผันให้ข้าพเจ้าไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

10.1 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้กิจการออกหลักทรัพย์ใหม่ให้แก่ข้าพเจ้าโดย

- (1) ในกรณีที่จำนวนหลักทรัพย์ที่ข้าพเจ้าประสงค์จะได้มาตามข้อ 1 จะไม่เป็นผลให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละห้าสิบของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หรือ
- (2) ในกรณีที่จำนวนหลักทรัพย์ที่ข้าพเจ้าประสงค์จะได้มาตามข้อ 1 จะเป็นผลให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละห้าสิบของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีผู้ถือหุ้นซึ่งมีสิทธิออกเสียงรวมกันตั้งแต่ร้อยละห้าของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมคัดค้าน และหลักทรัพย์ที่จะได้มาดังกล่าวต้องเป็นหลักทรัพย์ที่เหลือจากการเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามส่วนจำนวนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีอยู่ก่อนแล้ว

ทั้งนี้ ในกรณีที่ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการ ข้าพเจ้าไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว และ

10.2 ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจ โดยหนังสือนัดประชุมของกิจการมีรายละเอียดอย่างน้อยตามที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ใช้บังคับในเรื่องนี้

10.3 ข้าพเจ้าและบุคคลตามมาตรา 258 ของข้าพเจ้าต้องไม่มีการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ของกิจการตั้งแต่วันที่คณะกรรมการมีมติออกหลักทรัพย์ใหม่ให้แก่ข้าพเจ้าจนถึงวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการมีมติ

10.4 ในกรณีที่ราคาหุ้นหรือราคาใช้สิทธิแปลงสภาพของหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ข้าพเจ้าจะได้มาตาม ข้อ 1. เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ การนัดประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ซึ่งเกี่ยวกับวาระดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศฉบับดังกล่าว

10.5 ในกรณีที่ข้าพเจ้าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกิจการ จะไม่มีการนับคะแนนเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 ของข้าพเจ้าในการออกเสียงลงคะแนนในการลงมติตาม 10.1 และข้าพเจ้าได้เปิดเผยข้อมูล

ตามที่กำหนดในข้อ 4(1) แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ. 36/2546 ไว้ในแบบ
หนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างต้นถูกต้องครบถ้วน ตรงต่อความเป็นจริง ไม่มีข้อมูลที่อาจทำให้บุคคล
อื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ และได้มีการปกปิดข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญซึ่งควรบอกให้แจ้ง



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Piyasiri Reungsri".

(นายปิยะ ตริเรืองรัชดา)

กรรมการผู้มีอำนาจ

ผู้ขอผ่อนผัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

เสนอต่อ



ผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัท เบเกอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

29 พฤศจิกายน 2559

ชั้น 21/1 อาคารสารคดีห้าเวออร์ 175 ถนนสาทรใต้

แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 02 679 5400 โทรสาร 02 679 5401

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

สารบัญ

คำนิยาม	3
บทสรุปผู้บริหาร	8
ก. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขาย ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (PRIVATE PLACEMENT) และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน	12
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	12
2. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	19
3. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เฟรเซอร์ส เซ็น เตอร์พ้อยท์ ลิมิเต็ด	19
4. ความสมเหตุสมผลของรายการ	19
5. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	30
6. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	31
ข. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ กิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (WHITEWASH)	33
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	33
2. เงื่อนไขในการทำรายการ	33
3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อวัตถุประสงค์ นโยบายและแผนการบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอ ผ่อนผัน	34
4. สิทธิออกเสียงทั้งหมดที่ผู้ขอผ่อนผันจะมีภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และที่จะสามารถได้มาเพิ่มเติมใน อนาคตโดยไม่เกิดหน้าทีในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ	41
5. ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผู้ถือหุ้น	42
6. ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับจากการอนุมัติการทำรายการ	42
7. ความเสี่ยงของการไม่อนุมัติการขอผ่อนผัน	44
8. ความเหมาะสมของราคา	44
9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ	44

10. ความครบถ้วนถูกต้องของรายชื่อและจำนวนหุ้นที่ถือโดยบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน	46
ความเหมาะสมของมูลค่าหลักทรัพย์.....	47
สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ.....	70
เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของอุตสาหกรรม.....	74
เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุป บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน).....	81
เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุป บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท เฟรเซอร์ส เซ็นเตอร์พ้อยท์ ลิมิเต็ด.....	99
เอกสารแนบ 4: สรุปสมมติฐานการประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ.....	107



คำนิยาม

“ตลาดหลักทรัพย์ฯ” หรือ “ตลท.” หรือ “SET”	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
“บริษัทฯ” หรือ “กิจการ” หรือ “TICON”	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”	บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ด ไวเซอร์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด
“รายการ”	การอนุมัติการจัดสรรหุ้นเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท (Whitewash)
“FCL”	บริษัท เฟรเซอร์ส เซ็นเตอร์พอยท์ ลิมิเต็ด
“FPHT” หรือ “ผู้ขอผ่อนผัน”	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด
“Private Placement”	การจัดสรรหุ้นเพื่อเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด
“Whitewash”	การผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ
“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)
“NTA”	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ
“TMAN”	บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
“TPARK”	บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
“สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน”	สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ลงวันที่ 7 ตุลาคม 2559 ที่ระบุถึงเงื่อนไขข้อตกลงของข้อเสนอของ FPHT ในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เป็นจำนวน 735,000,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทฯ หลังการเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 18 บาท
“พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ”	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

29 พฤศจิกายน 2559

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

เรียน กรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้น
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

- เอกสารแนบ:** 1) ข้อมูลทั่วไปของอุตสาหกรรม
- 2) ข้อมูลโดยสรุป บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
 - 3) ข้อมูลโดยสรุป บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

- อ้างอิง:**
- 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2559 ในวันที่ 7 ตุลาคม 2559
 - 2) แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 7 ตุลาคม 2559
 - 3) สารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัด บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 7 ตุลาคม 2559
 - 4) สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 7 ตุลาคม 2559
 - 5) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558
 - 6) งบการเงินตรวจสอบของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับปี 2557 และ 2558 และรายงานการสอบทานและงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559
 - 7) งบการเงินตรวจสอบบริษัท เฟรเซอร์ส เซ็นเตอร์พ้อยท์ ลิมิเต็ด สำหรับปี 2556 2557 และ 2558 และงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับปี 2559
 - 8) หนังสือขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แบบ 247-7) ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2559
 - 9) ร่างหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559
 - 10) ร่างแบบคำขออนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด
 - 11) หนังสือรับรองบริษัท หนังสือปริศนห้สนธิ ข้อมูลและเอกสารอื่น ๆ เช่น ประมวลการทางการเงินและสมมติฐานสำหรับการดำเนินงาน ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง



ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “TICON”) ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อรองรับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 735,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) คือ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) ในราคาหุ้นละ 18 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230,000,000 บาท โดยภายหลังจากการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ FPHT จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน อีกทั้งตัวแทนของ FPHT จะถูกเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทฯ

ดังนั้น FPHT จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันของบริษัทฯ ซึ่งส่งผลให้การเสนอขายและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT ถือเป็นการที่เกี่ยวข้องโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน”) โดยขนาดรายการนี้มีมูลค่ารายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 116.24 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ โดยที่บริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันอื่นใดกับบุคคลที่เกี่ยวข้องเดียวกัน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าวในช่วงระหว่างหกเดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการนี้ ดังนั้น รายการนี้จึงมีขนาดมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมงวดสิ้นสุด 6 เดือน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ รวมถึงจัดให้มีการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน โดยมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ หากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวข้างต้น และ FPHT จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามที่ระบุ จะส่งผลให้ FPHT ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 735,000,000 หุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หลังการจัดสรรหุ้น ซึ่งมากกว่าร้อยละ 25 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้ FPHT มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอชื่อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

อย่างไรก็ตาม หนึ่งในเงื่อนไขบังคับก่อนการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ คือ FPHT จะต้องได้รับการผ่อนผันการทำคำเสนอชื่อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 36/2546 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอชื่อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2546 ซึ่ง



FPHT จะได้รับการผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2559 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2559 ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้อง โยงกัน และการผ่อนผันหน้าที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหุ้นและหลักทรัพย์แปลงสภาพทั้งหมดของบริษัทฯ (Whitewash) ให้แก่ FPHT

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรชั่น แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสেস (ประเทศไทย) จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และเป็นอิสระจากบริษัทฯ FPHT และ FCL ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในรายการดังต่อไปนี้

1. ความเห็นเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้อง โยงกัน ในเรื่องความสมเหตุสมผลของการทำรายการ ประโยชน์ที่จะได้รับ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ พร้อมทั้งให้ความเห็นในเข้าทำรายการ เพื่อประกอบการพิจารณาคัดสินใจทำรายการดังกล่าวของผู้ถือหุ้น
2. ความเห็นเรื่องการขอผ่อนผันหน้าที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ซึ่งรวมถึงนโยบายและแผนการบริหารกิจการที่เสนอโดย FPHT สิทธิออกเสียงทั้งหมดที่ FPHT จะมีภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้น ความเหมาะสมของราคาหลักทรัพย์ และความครบถ้วนถูกต้องของรายชื่อและจำนวนหุ้นที่ถือโดยบุคคลตามมาตรา 258 ของ FPHT

ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากทางบริษัทฯ FPHT และ FCL รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ข้อมูลและเอกสารทางการเงินของบริษัทฯ FPHT และ FCL ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้อง โยงกัน และการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) นั้นมาจากข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ FPHT และ FCL ซึ่งประกอบด้วยงบการเงิน ข้อมูลสาธารณะ ประเมินการทางการเงินและแผนธุรกิจ การสัมภาษณ์ผู้บริหาร และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารจากบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันของบริษัทฯ และความเห็นเรื่องการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยมีได้คำนึงถึงภาระทางภาษีที่อาจเกิดขึ้นจากการทำรายการดังกล่าว ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจ

และข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ไม่มีเหตุการณ์อื่นใดรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ การเมือง หรือกฎหมาย ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์และองค์ประกอบต่างๆ ภายหลังจากช่วงเวลาในการศึกษาและไม่มีภาระผูกพันในการเปลี่ยนแปลงและปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบัน โดยในการทำรายงานเพื่อให้ความเห็นฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลต่างๆ ด้วยความรอบคอบ สมเหตุสมผลตามมาตรฐานวิชาชีพที่พึงกระทำ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

บทสรุปผู้บริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “กิจการ”) ครั้งที่ 4/2559 ในวันที่ 7 ตุลาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อรองรับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 735,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) ในราคาหุ้นละ 18 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230,000,000 บาท โดยภายหลังจากการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ FPHT จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ

ภายหลังจาก FPHT จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จะส่งผลให้ FPHT ถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หลังการจัดสรรหุ้น ซึ่งมากกว่าร้อยละ 25 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้ FPHT มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (และที่มิมีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ หนึ่งในเงื่อนไขบังคับก่อนของการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ คือการที่ FPHT จะต้องได้รับการผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 36/2546 เรื่องหลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การดำเนินการดังกล่าว มีวาระที่เกี่ยวข้องที่จะต้องให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 23 ธันวาคม 2559 เพื่อพิจารณาและอนุมัติต่อไป ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. รายการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ FPHT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 735,000,000 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 18 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,099,142,375 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,834,142,375 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
2. รายการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ดังนั้น ในการเข้าทำรายการทั้ง 2 รายการดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมการออกเสียงลงคะแนนของ FPHT ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้บริษัท เบเกอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”) เพื่อแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก FPHT เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เฟรเซอร์ส (ไทยแลนด์) พีทีอี แอลทีดี (Fraser’s (Thailand) Pte Ltd.) โดยบริษัท เฟรเซอร์ส (ไทยแลนด์) พีทีอี แอลทีดี เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เฟรเซอร์ส เซ็นเตอร์พ้อยท์ ลิมิเต็ด (Fraser’s Centrepoint Limited หรือ “FCL”) ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำระดับโลกที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร เป็นผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอาเซียนที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหาร โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบบูรณาการ (Integrated Real Estate Projects) อีกทั้งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในภูมิภาคต่างๆ ทั่วโลกซึ่งเป็นธุรกิจเดียวกันกับบริษัทฯ

ดังนั้น การเข้ามาลงทุนของ FPHT จะช่วยเสริมสร้างและเพิ่มโอกาส และการเติบโตให้แก่ธุรกิจของบริษัทฯ ในตลาดใหม่ ๆ อันได้แก่ ตลาดอาเซียน ซึ่งมีความต้องการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าเพิ่มขึ้น รวมไปถึงความต้องการใช้คลังสินค้าในขนาดของบริษัทในกลุ่ม FCL และฐานลูกค้าของกลุ่ม FCL ที่จะสามารถกลายมาเป็นลูกค้าของบริษัทฯ ในอนาคต ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถปล่อยเช่าคลังสินค้าได้มากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ จะสามารถนำความรู้และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมของ FCL มาปรับใช้ในการพัฒนาและบริหาร โครงการของบริษัทฯ เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันให้กับธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตต่อไปในอนาคต ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์ที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจร่วมกัน (synergy)

FPHT ยังไม่มีแผนหรือนโยบายในการดำเนินการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ นโยบาย หรือแผนประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญภายใน 12 เดือนนับจากวันที่ขอผ่อนผัน โดยเหตุผลที่ FPHT ลงทุนในหุ้นของบริษัทฯ เพื่อเป็นการขยายฐานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมของ FCL ในประเทศไทย โดยบริษัทฯ มีความสามารถในการพัฒนาและบริหารทรัพย์สินเพื่อการจัดหาและการบริหารทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการที่บริษัทฯ เป็นผู้นำด้าน โรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าในประเทศไทย ซึ่งสามารถนำความเชี่ยวชาญของ FCL มาใช้เพื่อขยายโอกาสทางอุตสาหกรรมในประเทศไทยและในภูมิภาคอาเซียน

นอกจากนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินทุนเพื่อใช้ขยายธุรกิจได้ตามแผนที่วางไว้และทำให้สัดส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญเพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อทุนให้เป็นไปตามเงื่อนไขสัญญากู้เงินกับสถาบันการเงินและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีร่วมกับวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด และวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของบริษัทฯ ในครั้งนี้ จากการใช้วิธีการประเมินมูลค่าทั้ง 3 วิธี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ช่วงราคาหุ้นที่เหมาะสมของบริษัทอยู่ระหว่าง **16.19 – 17.60 บาทต่อหุ้น**

ราคาในการเข้าทำรายการหุ้นละ 18 บาท สูงกว่าช่วงราคาที่เหมาะสมของบริษัทฯ จากการประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาหุ้นในการเข้าทำรายการที่หุ้นละ 18 บาท มีความเหมาะสม

ตามเงื่อนไขและข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มเติม ราคาเสนอขายหุ้นละ 18 บาทนี้ ไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายในราคาที่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาราคาตลาดตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับราคาตลาดที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดลงวันที่ 28 ตุลาคม 2558 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนที่คณะกรรมการของบริษัทฯ จะมีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 13 กันยายน 2559 ถึง 3 ตุลาคม 2559 โดยมีราคาเท่ากับ 16.19 บาทต่อหุ้น

หากราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ ก่อนวันที่ผู้ลงทุนจะชำระค่าหุ้น (ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่มีการเสนอขายหุ้น) บริษัทฯ มีหน้าที่ห้ามมิให้ FPHT ขายหุ้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่หุ้นเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยหลังจากวันที่หุ้นดังกล่าวเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน ให้ FPHT สามารถทยอยขายหุ้นดังกล่าวได้ในจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ได้รับ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 ซึ่งคาดว่าบริษัทฯ และ FPHT จะเข้าทำสัญญาเพื่อปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวต่อไป

ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ หนึ่ง การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรชั่น แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงตรงตามมาตรฐานวิชาชีพประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่ได้รับจากทางผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับและจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ซึ่งเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) รายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ

บริษัทฯ เท่านั้น โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ไม่มีเหตุการณ์อื่นใดรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ การเมือง หรือกฎหมาย ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ก. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญ เพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (PRIVATE PLACEMENT) และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อรองรับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 735,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) คือ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) ในราคาหุ้นละ 18 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230,000,000 บาท โดยภายหลังจากการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ FPHT จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน อีกทั้งตัวแทนของ FPHT จะถูกเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยขึ้นอยู่กับการอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทฯ

ดังนั้น FPHT จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ซึ่งส่งผลให้การเสนอขายและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT ถือเป็นการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยขนาดรายการนี้มีมูลค่ารายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 116.24 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ โดยที่บริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นใดกับบุคคลที่เกี่ยวข้องเดียวกัน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าวในช่วงระหว่างหกเดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการนี้ ดังนั้น รายการนี้จึงมีขนาดมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมงวดสิ้นสุด 6 เดือน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ รวมถึงจัดให้มีการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1 วันที่เกิดรายการ

การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน และบริษัทฯ จะขออนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติและเงื่อนไขบังคับก่อนภายใต้สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนสำเร็จครบถ้วนแล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและจัดสรรหุ้นให้แก่ FPHT โดยคาดว่าจะทำธุรกรรมดังกล่าวจะแล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2559 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 23 ธันวาคม 2559

ทั้งนี้ เงินไขบังกัปก่อนภายใต้สัญญาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเงิน ไขดังนี้

- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติให้อำนาจ อนุมัติ ดำเนินการ และทำให้เกิดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Completion) โดยรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเรื่องดังต่อไปนี้
 - (ก) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 1,099,142,375 บาท เป็น 1,834,142,375 บาท และการแก้ไขข้อ 4 ของหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
 - (ข) การออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้
 - (ค) การผ่อนผันหน้าที่ต้องทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT สำหรับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ FPHT โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash)

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

ผู้ขายหลักทรัพย์ : บริษัท ไทคอน อินคัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย และเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประเภทหลักทรัพย์ : หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 735,000,000 หุ้น

ผู้เสนอซื้อหลักทรัพย์ : บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”)

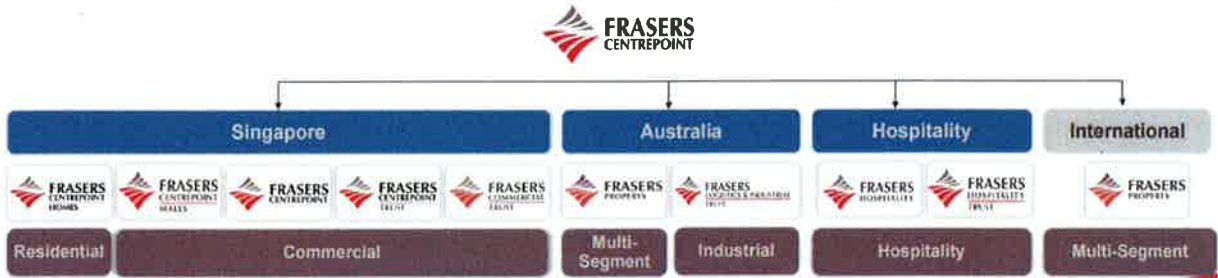
ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เฟรเซอร์ส (ไทยแลนด์) พีทีอี แอลทีดี โดยที่บริษัท เฟรเซอร์ส (ไทยแลนด์) พีทีอี แอลทีดี เป็นบริษัทย่อยของ Frasers Centrepoint Limited (“FCL”) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (Singapore Exchange Securities Trading Limited (SGX-ST))

FCL เป็นบริษัทผู้ประกอบกิจการด้านอสังหาริมทรัพย์ระหว่างประเทศแบบครบวงจรและเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์อันดับต้นของประเทศสิงคโปร์ FCL มีธุรกิจหลัก 3 ส่วน ได้แก่ 1) ธุรกิจในประเทศสิงคโปร์ 2) ธุรกิจในประเทศออสเตรเลีย และ 3) ธุรกิจด้าน Hospitality ซึ่งครอบคลุมธุรกิจบริการเกี่ยวกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศสิงคโปร์ และออสเตรเลีย

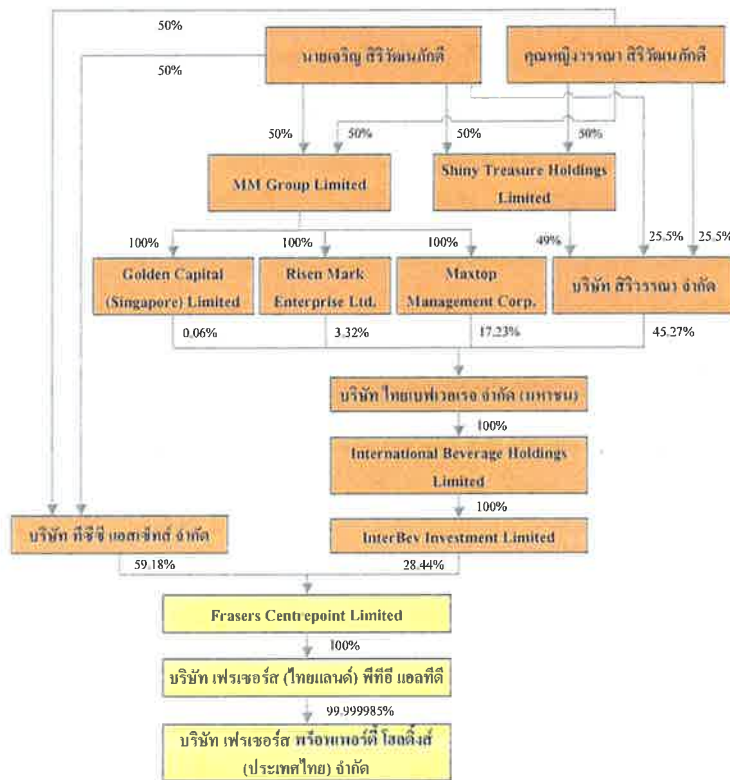
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ประกอบด้วยสวนอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้เช่า จะดำเนินการภายใต้ธุรกิจในประเทศออสเตรเลีย

ธุรกิจด้าน Hospitality ครอบคลุมมากกว่า 80 เมือง ในทวีปเอเชียเหนือ เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ออสเตรเลีย ทวีปยุโรป และภูมิภาคตะวันออกกลาง นอกจากนี้ FCL มีธุรกิจระหว่างประเทศที่เน้นไปที่การลงทุนของกลุ่มบริษัทในประเทศจีน ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

และ สหราชอาณาจักร อีกทั้ง FCL ยังเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (The Singapore Exchange Securities Trading Limited) อีกทั้งยังเป็นสปอนเซอร์ และมีบริษัทย่อยเป็นผู้บริหารจัดการ (REIT Manager) ของทรัสต์จำนวน 3 ทรัสต์ ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ที่เน้นการลงทุนให้เข้าพื้นที่ค้าปลีก สำนักงาน และธุรกิจพื้นที่ให้เช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ตามลำดับ นอกจากนี้ยังมี Stapled Trust อีกจำนวน 1 ทรัสต์ ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ซึ่งลงทุนในทรัพย์สินประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และ โรงแรมเป็นหลัก



โครงสร้างผู้ถือหุ้น FPHT



ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน :

ปัจจุบัน FPHT ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ หรือ (1) กรรมการและผู้บริหาร (2) ผู้มีอำนาจควบคุม (3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หรือบริษัทอื่นที่มีบุคคลระบุใน (1) (2) หรือ (3) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุม

อย่างไรก็ตาม หลังการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ FPHT จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็น



กรรมการของบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน ซึ่ง FPHT จะแต่งตั้งกรรมการ 3 ท่าน ได้แก่ 1) นายปณิต สิริวัฒนภักดี 2) นายโชคพัฒน์ พิษานนท์ และ 3) นายอุเทน โลหิตพิทักษ์ อีกทั้งตัวแทนของ FPHT จะได้รับการเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยขึ้นอยู่กับการอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทฯ ดังนั้น FPHT จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (ตามที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2556 (ตามที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้หารือกับ FPHT พบว่าปัจจุบัน FPHT มิได้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับโกดังให้เช่าในประเทศไทยอันเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขันกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ ทั้งนี้ หากในอนาคต FPHT ประสงค์จะประกอบธุรกิจดังกล่าวที่อาจเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ บริษัทฯ และ FPHT จะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

1.3 ประเภทและขนาดของรายการ

การเสนอขายและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 735,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาหุ้นละ 18 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 13,230,000,000 บาท ให้แก่ FPHT เป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งภายหลังจากการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ FPHT จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน อีกทั้งตัวแทนของ FPHT จะถูกเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยขึ้นอยู่กับการอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทฯ ดังนั้น FPHT จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ส่งผลให้การเสนอขายและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อนำมูลค่ารวมของรายการซึ่งมีมูลค่าไม่เกิน 13,230,000,000 บาท มาคำนวณขนาดของรายการตามประกาศรายการเกี่ยวข้องกัน จะพบว่ามิมีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 116.24 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งมีรายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

$$\text{ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน} = \frac{\text{มูลค่าสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{NTA ของ TICON}} = \frac{13,230,000,000 \times 100}{11,382,028,000} = 116.24\%$$

โดยที่ NTA ของ TICON ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 คำนวณจาก

สินทรัพย์รวม	36,006.859	ล้านบาท
หัก สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	3.727	ล้านบาท
หนี้สินรวม	24,617.078	ล้านบาท
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	4.026	ล้านบาท
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	11,382.028	ล้านบาท

เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีขนาดของรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดย ไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2559 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2559 ได้อนุมัติการเข้าลงนามในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนแบบมีเงื่อนไขบังคับก่อนระหว่างบริษัทฯ และ FPHT (“สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน”) โดยมีรายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาดังนี้

วันลงนาม	7 ตุลาคม 2559
คู่สัญญา	ผู้จองซื้อ: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) ผู้ออกหุ้น: บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกใหม่	735,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
มูลค่าเสนอขาย	หุ้นละ 18 บาท (รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230,000,000 บาท)
เงื่อนไขบังคับก่อนและเงื่อนไขอื่นที่สำคัญในการเข้าทำนิติกรรม	<p>หน้าที่ในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ FPHT ขึ้นอยู่กับความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง</p> <ul style="list-style-type: none"> - การที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติให้อำนาจ อนุมัติ ดำเนินการ และทำให้เกิดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Completion) โดยมีสาระสำคัญของเงื่อนไขดังกล่าวดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 1,099,142,375 บาท เป็น 1,834,142,375 บาท และการแก้ไขข้อ 4 ของหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ (ข) การออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ (ค) การผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT สำหรับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ FPHT โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ - ณ วันเสร็จสิ้นการจองซื้อหุ้น ตามที่ระบุในสัญญาจองซื้อหุ้น FPHT จะแต่งตั้งกรรมการใหม่สาม (3) รายที่บริษัทฯ เห็นชอบให้เป็นคณะกรรมการบริษัท และบริษัทฯ ต้องจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาการแต่งตั้งกรรมการที่ FPHT เป็นผู้แต่งตั้งขึ้นใหม่ แทนที่กรรมการที่จะลาออกไป - ในกรณีที่ FPHT ไม่สามารถเข้าจองซื้อหุ้นได้เต็มจำนวน เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนของผู้ถือหุ้นต่างชาติ (Foreign Shareholding Limit) เต็มจำนวนตามที่กฎหมายกำหนด FPHT และบริษัทฯ ตกลงที่จะร่วมกันใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดวิธีการที่เหมาะสมซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องอนุญาตให้ดำเนินการได้ เพื่อให้ FPHT สามารถเข้าจองซื้อหุ้นในส่วนที่ไม่สามารถเข้าจองซื้อเนื่องจากบริษัทมีสัดส่วนของผู้ถือหุ้นต่างชาติเต็มจำนวนได้ - บริษัทฯ ต้องไม่ขายทรัพย์สินหลักของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT มูลค่าประมาณ 1,443 ล้านบาท ที่เคยได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2559 โดยทรัพย์สินที่ขกเลิกการขายประกอบด้วยโรงงานและคลังสินค้าจำนวนรวม 28 อนุทิน ซึ่งมีพื้นที่เช่ารวม 69,021 ตารางเมตร
คำรับรองของ FPHT	FPHT ให้คำรับรองว่า FPHT มีความพร้อมทางการเงินในการเข้าทำธุรกรรมตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน

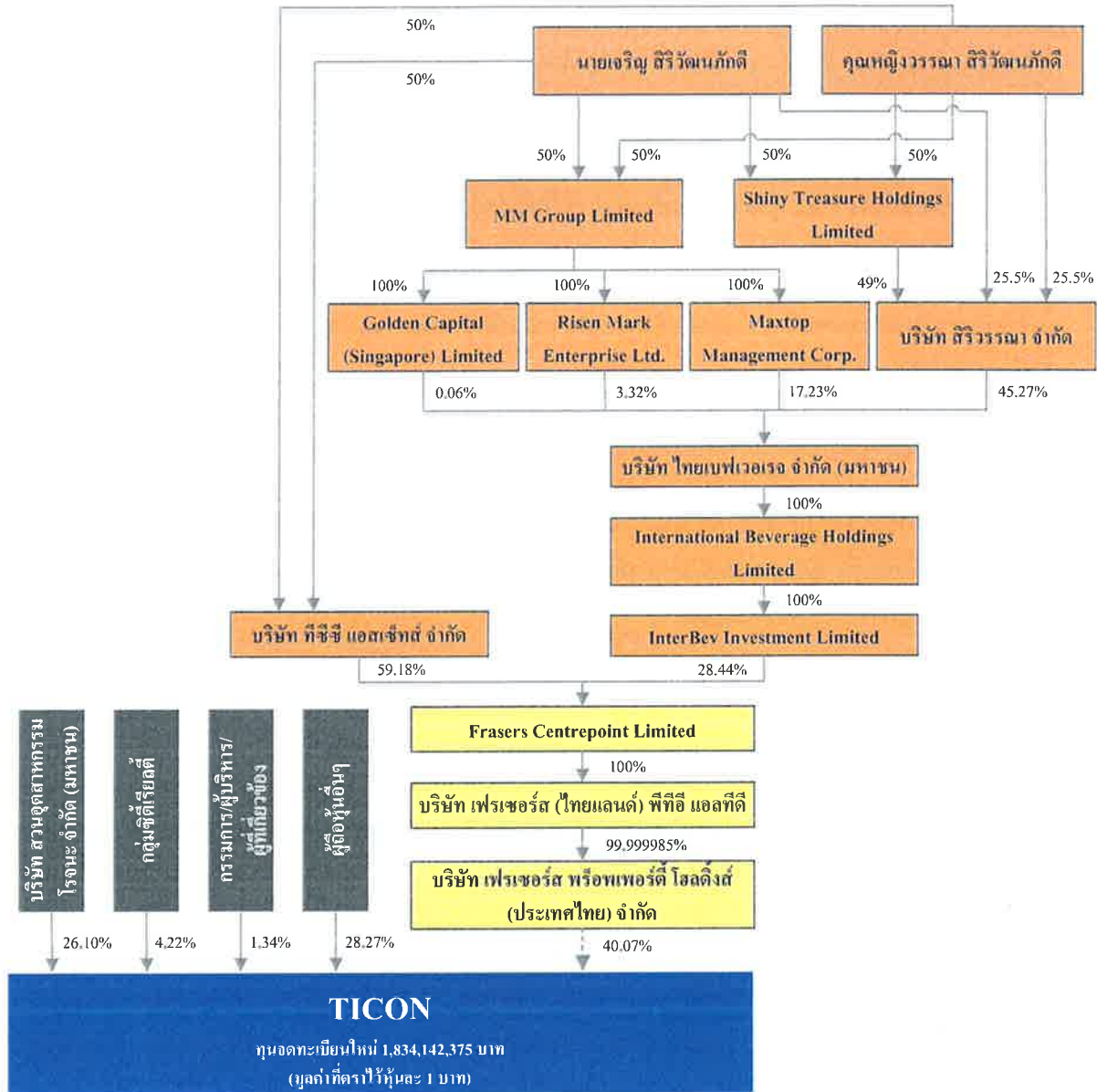


คำรับรองของบริษัทฯ	บริษัทฯ ให้คำรับรองต่อ FPHT ถึงสถานะและการประกอบกิจการของบริษัทฯ ว่าเป็นไปตามกฎหมาย
การเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> - คู่สัญญาตกลงร่วมกัน ในการเลิกสัญญา - ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบ

โครงสร้างผู้ถือหุ้นก่อนการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ TICON ให้แก่ FPHT




โครงสร้างผู้ถือหุ้นหลังการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ TICON ให้แก่ FPHT



1.5 ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ที่ราคาเสนอซื้อ 18 บาทต่อหุ้นนั้น เป็นการเข้าทำรายการบนราคายุติธรรมและอยู่บนเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป (Arm's length basis)

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่า ธุรกรรมนี้เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ไม่เพียงแต่ในด้านการสร้างความยืดหยุ่นทางการเงินให้แก่บริษัทฯ แต่ยังเป็นประโยชน์ต่อการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคตอีกด้วย เนื่องจาก FPHT มีประสบการณ์ในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีศักยภาพที่จะจัดหาเงินทุนให้แก่บริษัทฯ อีกทั้ง FCL บริษัทแม่ของ FPHT ยังเป็นบริษัทผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ระหว่างประเทศแบบครบวงจรและเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์อันดับต้นของประเทศสิงคโปร์ ซึ่ง FCL มีธุรกิจหลัก 3 ส่วน ได้แก่ ธุรกิจในประเทศสิงคโปร์ ธุรกิจใน

ประเทศออสเตรเลีย และธุรกิจเกี่ยวกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ครอบคลุมมากกว่า 80 เมือง ในทวีปเอเชียเหนือ เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ออสเตรเลีย ทวีปยุโรป และภูมิภาคตะวันออกกลาง อีกทั้ง FCL มีธุรกิจระหว่างประเทศที่เน้นไปที่การลงทุนของกลุ่ม บริษัทในประเทศจีน ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และสหราชอาณาจักร นอกจากนี้ FCL ยังเป็นบริษัทที่มี หลักทรัพย์จดทะเบียนบนกระดานหลักในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (The Singapore Exchange Securities Trading Limited) และเป็นผู้สนับสนุนการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 4 แห่ง ในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ โดยมีบริษัทย่อยของ FCL เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ดังกล่าว

ดังนั้น เมื่อพิจารณาเหตุผลดังกล่าวแล้ว คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่ม ทุนให้ FPHT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ นั้นมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล และจะก่อให้เกิด ประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

1.6 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้แล้วในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 4/2559 ซึ่งได้จัดขึ้นเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2559 และไม่มีความเห็นแตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2559 ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2559

2. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 2 ของรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

3. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เฟรเซอร์ส เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ลิมิเต็ด

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 3 ของรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

4. ความสมเหตุสมผลของรายการ

4.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ FPHT มีรายละเอียดดังนี้

- 1) เพื่อให้เกิดความร่วมมือทางธุรกิจระหว่างบริษัทฯ กับ FPHT ซึ่งอยู่ในกลุ่มบริษัท FCL ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม รวมถึงการเป็นผู้สนับสนุนการจัดตั้ง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) และการเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์ ซึ่งธุรกิจเหล่านี้เป็นธุรกิจประเภทเดียวกันกับบริษัทฯ ดังนั้น ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ ของบริษัทในกลุ่ม FCL รวมถึงเครือข่ายธุรกิจอื่น ๆ ในกลุ่ม จะช่วยเสริมธุรกิจและเป็นประโยชน์ต่อการ ดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ดังนี้

- กลุ่ม FCL มีฐานลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของกลุ่มในประเทศออสเตรเลียที่เป็นบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ ซึ่งมีโอกาสมาเป็นลูกค้าของบริษัทฯ ในอนาคต
 - กลุ่ม FCL เป็นบริษัทที่อยู่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถสนับสนุนการพัฒนาลงสินค้าของบริษัทฯ เพื่อรองรับความต้องการใช้คลังสินค้าจากการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภคในประเทศไทย และภูมิภาคอาเซียน เพื่อเป็นศูนย์กลางในการกระจายสินค้าในหลากหลายพื้นที่ รวมถึงการขยายตลาดไปยังแถบภูมิภาคอาเซียนในอนาคต
 - กลุ่ม FCL มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรในหลากหลายประเทศทั่วโลก ซึ่งจะสามารถนำความรู้เชิงปฏิบัติการ (Know-How) มาช่วยสนับสนุน และพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้เติบโตยิ่งขึ้น
- 2) เพื่อลดอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันเท่ากับ 2.12 เท่า (คำนวณจากงบการเงินรวมงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559) ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทฯ กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงสัดส่วนดังกล่าวไว้ไม่เกิน 2.50 เท่า ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นตามความต้องการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต ซึ่งตามที่บริษัทฯ มีแผนที่จะขยายธุรกิจไปยังประเทศในแถบอาเซียน ได้แก่ อินโดนีเซีย เวียดนาม กัมพูชา และเมียนมาร์นั้น อาจใช้เวลาประมาณ 2-3 ปีกว่าที่บริษัทฯ จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน ดังนั้น บริษัทฯ จึงยังไม่สามารถขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในต่างประเทศดังกล่าวให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ลงทุนอื่นๆ เพื่อนำเงินกลับมาลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้ในเวลาอีก 2-3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ หากไม่มีการเพิ่มทุนเกิดขึ้น บริษัทฯ อาจต้องขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศให้แก่กองทรัสต์แทน เพื่อดำรงอัตราส่วนดังกล่าวให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด ดังนั้น การเพิ่มทุนจึงนับเป็นทางเลือกที่ดีที่สุดทางหนึ่งในการลดอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ
- 3) เพื่อให้การเพิ่มทุนสำเร็จลงในระยะเวลานับตั้งแต่ราคาเสนอขายสูงสุดเมื่อเปรียบเทียบกับเพิ่มทุนโดยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในช่องทางอื่น เช่น การเสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) หรือการเสนอขายหุ้นให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ที่จะต้องใช้ระยะเวลาดำเนินการที่นานกว่า มีแนวโน้มที่ราคาเสนอขายของสองวิธีดังกล่าวจะเป็นราคาที่มีส่วนลดจากราคาตลาด ซึ่งต่ำกว่าราคาที่ FPHT เสนอซื้อ ดังนั้น การเสนอขายหุ้นสามัญแก่ผู้ลงทุนแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ในครั้งนี้ นอกจากจะทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการได้รับเงินเพื่อรองรับการขยายธุรกิจได้ทันท่วงทีแล้ว ยังไม่ทำให้เกิดผลกระทบต่อด้านการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution)

ทั้งนี้ เงินที่ได้รับจากการเสนอขายและจัดสรรหุ้นนั้น บริษัทฯ คาดว่าจะนำไปใช้ในการดำเนินงาน และขยายกิจการของบริษัทฯ รวมถึงนำไปชำระหนี้บางส่วนเพื่อลดภาระดอกเบี้ย โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) เพื่อการชำระคืนหนี้เงินกู้

ประเภทเงินกู้ยืม	ภาระหนี้เงินต้น (ล้านบาท)	ภาระดอกเบี้ยรวมจนถึงวันครบ กำหนดชำระคืนเงินต้น (ล้านบาท)	รวมเงินต้น และดอกเบี้ย (ล้านบาท)	กำหนดวันชำระคืน
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
- ตัวแลกเงิน / ตัวสัญญาใช้เงิน	2,700 ⁽¹⁾	3	2,703	ไตรมาส 1 ปี 2560
- ตัวแลกเงิน ⁽²⁾	100 ⁽¹⁾	-	100	ไตรมาส 2 ปี 2560
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,860	2	1,862	ไตรมาส 1 ปี 2560
หุ้นกู้ ⁽³⁾	1,100	22	1,122	ไตรมาส 1 ปี 2560
	2,920	121	3,041	ไตรมาส 3 ปี 2560
รวม	8,680	148	8,828	

หมายเหตุ: (1) ภาระหนี้เงินต้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นที่เพิ่มขึ้นจำนวนประมาณ 1,280 ล้านบาท จากภาระหนี้ที่แสดงในงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 (1,520 ล้านบาท) เป็นการประมาณการภาระหนี้ที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมระยะสั้น ในไตรมาส 4 ของปี 2559

(2) ชำระดอกเบี้ยแบบคิดลดจากยอดเงินต้น ณ วันกู้ยืม

(3) เป็นหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นในปี 2560

2) เพื่อการลงทุนในโครงการในประเทศและต่างประเทศ

โครงการ	เงินลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท) ⁽¹⁾	ผลตอบแทนการลงทุนที่ คาดการณ์ไว้ (IRR) ⁽²⁾	ระยะเวลา (ปี 2560)
โครงการคลังสินค้าให้เช่าในประเทศ - ตั้งอยู่ใน จังหวัดหนึ่งในเขตพื้นที่ฝั่งตะวันออกของ กรุงเทพฯ ⁽³⁾	2,500	10%-12%	ภายในปี 2560
โครงการคลังสินค้าในประเทศอินโดนีเซีย ⁽⁴⁾			
- โครงการที่ 1	70	13%-14%	เริ่มไตรมาส 1
- โครงการที่ 2	80	11%-12%	เริ่มไตรมาส 1
- โครงการที่ 3	80	11%-12%	เริ่มไตรมาส 1
โครงการคลังสินค้าในประเทศเวียดนาม ⁽⁵⁾			
- โครงการที่ 1	140	13%-14%	เริ่มไตรมาส 2
- โครงการที่ 2	130	13%-14%	เริ่มไตรมาส 2
<i>รวมเงินลงทุนโครงการในต่างประเทศ</i>	<i>500</i>		
รวมเงินลงทุนทั้งหมด	3,000		

หมายเหตุ: (1) ไม่รวมเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินโครงการ

(2) Equity IRR

(3) เนื่องจากเหตุผลทางธุรกิจบริษัทฯ จึงไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลได้

(4) การลงทุนของทุกโครงการในประเทศอินโดนีเซียอยู่ในรูปแบบของการเพิ่มทุนในบริษัทย่อยเดิม

(5) การลงทุนของทุกโครงการในประเทศเวียดนามอยู่ในรูปแบบของการเพิ่มทุนในบริษัทร่วมทุนที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่

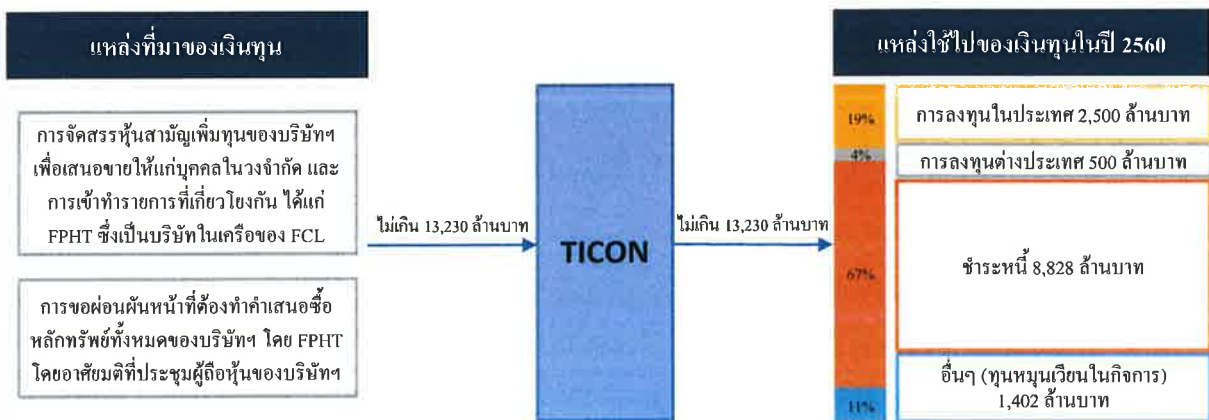
3) เพื่อเป็นเงินทุนใช้หมุนเวียนและเสริมสภาพคล่องในกิจการ จำนวนประมาณ 1,402 ล้านบาท

การที่บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องสำรองเงินทุนหมุนเวียนดังกล่าวไว้เป็นจำนวนที่ค่อนข้างสูง เนื่องจากบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าที่มีคุณภาพ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า การได้มาซึ่งทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพจึงถือเป็นปัจจัยสำคัญของความสำเร็จประการหนึ่งในการดำเนินธุรกิจ แต่เนื่องจากที่ดินที่มีศักยภาพที่มีความพร้อมในระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐาน และอยู่ในเขตพัฒนาอุตสาหกรรมที่กำหนดไว้สำหรับการสร้างโรงงานและคลังสินค้า (Zoning) นั้นมีอยู่จำกัด และมีราคาค่อนข้างสูง ดังนั้น ปัจจัยสำคัญที่จะได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อสร้างความได้เปรียบเหนือคู่แข่งก็คือความพร้อมของการมีเงินทุนที่เพียงพอที่จะสามารถจัดหาที่ดินที่เหมาะสม รวมทั้งมีเงินทุนเพื่อพัฒนาและส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว โดยมีแผนการใช้เงินทุนหมุนเวียนดังกล่าวภายในสิ้นปี 2560 ประกอบด้วย

แผนการใช้เงินทุนหมุนเวียน	จำนวนเงิน
1) เพื่อเป็นเงินทุนเบื้องต้นสำหรับการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าในประเทศที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต	800 ล้านบาท
2) เพื่อเป็นเงินทุนเบื้องต้นสำหรับลงทุนในบริษัทร่วม และ/หรือ บริษัทร่วมทุนในการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าในต่างประเทศที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต	200 ล้านบาท
3) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการพัฒนาโครงการคลังสินค้าให้เช่าในพื้นที่ฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ ตามตารางการใช้เงินเพิ่มทุนข้างต้น	200 ล้านบาท
4) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั่วไปของบริษัทฯ	202 ล้านบาท

ทั้งนี้ หากการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผนที่กล่าวไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้สินที่ จะครบกำหนดชำระในปีถัดจากปี 2560 เพื่อลดภาระทางการเงิน และเพิ่มความยืดหยุ่นให้กับการบริหารงานของบริษัทฯ ต่อไป

สรุปแหล่งที่มาของเงินทุนและแหล่งใช้ไปของเงินทุน



จากแบบ 247-7 FPHT ประสงค์จะยกระดับกลยุทธ์และธุรกิจของบริษัทฯ ดังนี้

- ขยายฐานลูกค้า และสร้างความสัมพันธ์เพื่อสร้างเครือข่ายธุรกิจเชิงกลยุทธ์ที่จะช่วยสนับสนุนการขยายกิจการของบริษัทฯ ได้ในอนาคต และพัฒนาขีดความสามารถที่ FCL มีอยู่เพื่อเสริมสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน

ของบริษัทฯ ในการแสวงหาโอกาสในการดำเนิน โครงการพัฒนาก่อสร้างตามการใช้งาน (built-to-suit) ใน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศไทยและในภูมิภาคเขตเศรษฐกิจอาเซียน

- ใช้ประโยชน์จากเงินเพิ่มทุนของ FCL ในการเสริมความแข็งแกร่งทางการเงินและลดหนี้ในงบดุลของบริษัทฯ ปลอดล็อกมูลค่าทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่มีอยู่ในปัจจุบัน เพื่อลงทุนใหม่ในโอกาสทางธุรกิจในอนาคต และให้ความสำคัญกับการดำเนินกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในการสร้างความเติบโตของรายได้และเงินปันผล
- อาศัยประสบการณ์ของ FCL ในการบริหารเงินทุนและการจัดการทรัพย์สินเพื่อความยั่งยืน เพิ่มทุนผลตอบแทนทางการเงินและสินทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ในกองทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์

4.2 ข้อดีและข้อดีของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด

ข้อดีของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด:

1) บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการดำเนินธุรกิจ (Synergy) ร่วมกับ FPHT

การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ FPHT นั้นถือจะทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการดำเนินธุรกิจร่วมกับ FPHT เนื่องจาก FPHT เป็นบริษัทในกลุ่ม FCL ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำระดับโลกที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แบบครบวงจร มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และมีฐานลูกค้าที่เป็นบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ที่เช่าคลังสินค้าในประเทศออสเตรเลีย กอปรกับกลุ่มผู้ถือหุ้นของ FPHT อยู่ในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสินค้าอุปโภคบริโภคที่มีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีความ ต้องการใช้คลังสินค้าเพื่อเป็นศูนย์กลางในการกระจายสินค้าในหลายพื้นที่ ซึ่งจะช่วยขยายฐานลูกค้าที่จะ เช่าคลังสินค้าของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะสามารถนำความรู้เชิงปฏิบัติการ (Know-how) เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ของ FCL มาสนับสนุนและพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้เติบโตยิ่งขึ้น

2) อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.12 เท่า (คำนวณจากงบการเงินรวมงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559) ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นตามความต้องการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต โดยที่เงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทฯ กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงสัดส่วนดังกล่าวไว้ไม่เกิน 2.50 เท่า

บริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายและจัดสรรหุ้นส่วนหนึ่งไปใช้ในการชำระหนี้บางส่วน ประมาณ 8,828 ล้านบาทที่จะครบกำหนดภายในไตรมาส 3 ปี 2560 เพื่อลดภาระดอกเบี้ย จึงทำให้ภาระหนี้ ของบริษัทฯ ลดลง และทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญจาก 2.12 เท่า เป็น 0.63 เท่า (คำนวณจากหนี้สินรวมที่แสดงในงบการเงินรวม ณ 30 กันยายน 2559 หักด้วยเงินเพิ่มทุนที่จะนำไปชำระ หนี้จำนวน 8,828 ล้านบาท หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นของงบการเงินรวม ณ 30 กันยายน 2559 บวกด้วยเงิน

เพิ่มทุนจำนวน 13,230 ล้านบาท) ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีความคล่องตัวในการลงทุนเพื่อขยายธุรกิจเพิ่มมากขึ้น

3) เงินทุนที่เพิ่มขึ้นทำให้บริษัทฯ สามารถขยายธุรกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศได้ตามแผนที่กำหนดไว้

บริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายและจัดสรรหุ้นส่วนหนึ่งไปลงทุนในโครงการในประเทศและต่างประเทศเพื่อจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน (Equity IRR) ประมาณร้อยละ 10 ถึงร้อยละ 14

4) มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Capitalization) และฐานเงินทุนมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นจะเป็นส่วนหนึ่งในการเพิ่มมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดและฐานเงินทุนของบริษัทฯ ซึ่งเมื่อฐานเงินทุนของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากการจัดสรรหุ้นให้แก่ FPHT จะทำให้ฐานะทางการเงินของบริษัทฯ มั่นคงยิ่งขึ้น อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลง รวมถึงความสามารถในการระดมทุนและขยายธุรกิจของบริษัทฯ จะมีศักยภาพเพิ่มขึ้น

5) บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากราคาเสนอขายหุ้นที่สูงกว่าราคาตลาด

การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT ในครั้งนี้ได้ระดมมูลค่าเสนอขายไว้หุ้นละ 18 บาท (จำนวนหุ้น 735 ล้านหุ้น) ตามสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนแบบมีเงื่อนไขบังคับก่อนระหว่างบริษัทฯ และ FPHT ซึ่งหากคำนวณราคาตลาดจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 7 วันและ 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว (คณะกรรมการของบริษัทฯ ประชุมเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2559 และบริษัทฯ ได้ขอให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ สั่งพักการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 4 ถึง 7 ตุลาคม 2559 เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างเจรจาดอกงเกี่ยวกับรายละเอียดการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน) ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 23 กันยายน 2559 ถึง 3 ตุลาคม 2559 และช่วงระหว่างวันที่ 13 กันยายน 2559 ถึง 3 ตุลาคม 2559 โดยมีราคาเท่ากับ 16.34 บาทต่อหุ้น และ 16.19 บาทต่อหุ้น ตามลำดับ ซึ่งทั้ง 2 ช่วงระยะเวลามีมูลค่าที่ต่ำกว่าราคาเสนอขาย (18 บาท)

นอกจากนี้ หากเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในช่องทางอื่น อาทิ การเสนอขายหุ้นดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) หรือการเสนอขายหุ้นดังกล่าวให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) มีแนวโน้มสูงที่จะเป็นราคาที่มีส่วนลดจากราคาตลาด ซึ่งต่ำกว่าราคาที่ FPHT เสนอซื้อ ดังนั้นการเสนอขายหุ้นสามัญแก่ผู้ลงทุนแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ในครั้งนี้ จึงทำให้บริษัทฯ ได้รับผลประโยชน์ทั้งทางด้านของเงินทุนที่บริษัทฯ จะได้รับเพื่อรองรับการขยายธุรกิจได้ทันเวลาที่ อีกทั้งยังไม่ทำให้เกิดผลกระทบด้านการลดลงของราคาหุ้น

ข้อดีของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด:

- 1) การทำรายการจะทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) อย่างมีนัยสำคัญ

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมที่จะเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ในกรณีที่ FPHT ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 735,000,000 หุ้น มีดังนี้

- 1) ผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นของบริษัท (Control Dillution)

ผู้ถือหุ้นเดิมจะได้รับผลกระทบเรื่องสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น โดยสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นเดิมจะลดลงในอัตราร้อยละ 40.07 โดยคำนวณได้ตามสูตรดังต่อไปนี้

$$\text{Control Dilution} = \frac{Q_e}{(Q_o + Q_e)}$$

โดยที่ Q_o = จำนวนหุ้นชำระแล้วที่มีอยู่เดิม ซึ่งเท่ากับ 1,099,142,375 หุ้น

Q_e = จำนวนหุ้นใหม่ที่เพิ่มขึ้นจากการขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดเท่ากับ 735,000,000 หุ้น

โดยสามารถสรุปผลได้ตามตารางดังต่อไปนี้

ผู้ถือหุ้น	ก่อนการเพิ่มทุน		หลังการเพิ่มทุน	
	จำนวนหุ้น	สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (%)	จำนวนหุ้น	สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (%)
1. ผู้ถือหุ้นเดิม	1,099,142,375	100	1,099,142,375	59.93
2. ผู้ถือหุ้นใหม่	-	-	735,000,000	40.07
รวม	1,099,142,375	100	1,834,142,375	100

- 2) ผลกระทบด้านการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution)

ไม่มีผลกระทบด้านการลดลงของราคาหุ้น เนื่องจากราคาเสนอขาย FPHT หุ้นละ 18 บาท สูงกว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2559 โดยมีราคาเท่ากับ 16.19 บาทต่อหุ้น

3. ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรของผู้ถือหุ้น (Earning per Share Dilution)

$$\begin{aligned} \text{Earning per Share Dilution} &= \frac{(\text{กำไรต่อหุ้นก่อนการเสนอขาย} - \text{กำไรต่อหุ้นหลังการเสนอขาย})}{\text{กำไรต่อหุ้นก่อนการเสนอขาย}} \\ &= \frac{0.95 - 0.57}{0.95} \\ &= \text{ร้อยละ } 40.07 \end{aligned}$$

หมายเหตุ: จำนวนกำไรต่อหุ้นสำหรับงวดระยะเวลาตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2558 – 30 มิถุนายน 2559

- 2) FPHT จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือหุ้นเกินร้อยละ 25 ซึ่งทำให้สามารถใช้สิทธิคัดค้านหรือไม่สนับสนุนในวาระพิเศษและ/หรือวาระสำคัญต่าง ๆ ของบริษัทฯ ได้

การเข้าทำรายการจะส่งผลให้ FPHT มีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งเป็นจำนวนที่มากกว่าร้อยละ 25 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ จึงถือว่าเป็นสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ ดังนั้น ในอนาคตหากบริษัทฯ จะขออนุมัติการทำรายการใด ๆ ที่ต้องการเสียง 3 ใน 4 จะต้องให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายนี้เห็นชอบด้วย นอกจากนี้ FPHT สามารถใช้สิทธิคัดค้านหรือไม่สนับสนุนในวาระพิเศษและ/หรือวาระสำคัญต่าง ๆ ของบริษัทฯ ที่ต้องใช้คะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ซึ่งจะส่งผลให้วาระพิเศษและ/หรือวาระสำคัญนั้นๆ ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่ทำการ บริษัทฯ ยังมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้แก่ 1) บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ซึ่งจะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 26.10 สามารถใช้สิทธิคัดค้านหรือไม่สนับสนุนในวาระพิเศษและ/หรือวาระสำคัญต่าง ๆ ของบริษัทฯ ที่ต้องใช้คะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงได้ ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ FPHT พบว่า บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และ FPHT ไม่มีความเกี่ยวข้องใดๆ ต่อกัน

หมายเหตุ: ณ วันที่ 16 มีนาคม 2559 บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) มีผู้ถือหุ้นใหญ่ ได้แก่ กลุ่มวินซุบุตร (ร้อยละ 30.76 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด) และ Nippon Steel & Sumikin Bussan Corporation (ร้อยละ 21.28 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด)

- 3) การทำรายการเป็นผลให้บริษัทฯ ต้องยกเลิกการเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT

จากข้อผูกพันที่กำหนดในเงื่อนไขภายใต้สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่ลงนามระหว่างบริษัทฯ กับ FPHT ที่ระบุว่าบริษัทฯ ต้องไม่ขายทรัพย์สินหลักของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“TREIT”) ทำให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้มีการยกเลิกการขายอสังหาริมทรัพย์ (ประกอบด้วยโรงงานและคลังสินค้าจำนวนรวม 28 ยูนิต ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวม 69,021 ตารางเมตร) ให้ TREIT มูลค่าประมาณ 1,443 ล้านบาท ที่เคยได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2559 และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2559 ซึ่งทำให้บริษัทฯ ไม่มีรายได้และกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจำนวน 1,443 ล้านบาท และ 330 ล้านบาทตามลำดับ ในปี 2559

การยกเลิกการขายดังกล่าว ไม่มีค่าเบี่ยงปรับใดๆ หากแต่บริษัทฯ จะต้องชดเชยค่าใช้จ่ายให้ TREIT จากการยกเลิกการขายประมาณ 12.6 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ค่าจ้างผู้ตรวจสอบบัญชี และอื่นๆ โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ถูกบันทึกในงบการเงินสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 ของบริษัทฯ ไว้แล้ว

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะยังคงมีรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินนั้นประมาณปีละ 120 ล้านบาทต่อไปเรื่อยๆ

4.3 ข้อดีและข้อดีของการไม่ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด

ข้อดีของการไม่ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด:

1) ไม่เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect)

หากบริษัทฯ ไม่มีการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่ FPHT ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบด้านการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม และการลดลงของส่วนแบ่งกำไร

2) คณะกรรมการของบริษัทฯ ยังคงเป็นคณะกรรมการชุดเดิม

หากบริษัทฯ ไม่มีการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่ FPHT จะทำให้ไม่มีการเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปตามแนวนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทฯ ชุดปัจจุบันได้กำหนดไว้

อย่างไรก็ตาม ตามแบบ 247-7 FPHT มิได้มีแผนหรือนโยบายในการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญภายใน 12 เดือนนับจากวันที่ข้อเสนอดังกล่าว

ข้อดีของการไม่ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด:

1) บริษัทฯ จะยังคงมีสัดส่วนหนี้สินต่อทุนในอัตราที่สูง

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจะทำให้จำนวนเงินที่คาดว่าจะได้รับจากการระดมทุนไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์การใช้เงินที่กำหนดไว้ ส่งผลให้บริษัทฯ ยังคงมีสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราสูงประมาณ 2.12 เท่า ทำให้บริษัทฯ มีทางเลือกในการขยายกิจการได้น้อยลงเพราะการกู้เงินเพิ่มอาจทำให้บริษัทฯ ผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทฯ ที่กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงสัดส่วนดังกล่าวไว้ไม่เกิน 2.50 เท่า

2) บริษัทฯ จะเสียโอกาสในการดำเนินธุรกิจกับกลุ่ม FCL ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจะทำให้บริษัทฯ ไม่ได้ประโยชน์จากการขยายฐานลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าที่มาจากกลุ่ม FCL และไม่สามารถนำความรู้เชิงปฏิบัติการจาก FCL มาสนับสนุนและพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ

4.4 ข้อดีและข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน:

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นนักลงทุนที่มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่จะช่วยขยายฐานลูกค้าให้กับบริษัทฯ

FPHT ซึ่งจะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ภายหลังการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ เป็นบริษัทในกลุ่ม FCL ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมอันเป็นธุรกิจเดียวกันกับบริษัทฯ อีกทั้งมีฐานลูกค้าที่เข้าถึงสินค้าเป็นบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ในประเทศออสเตรเลียที่มีโอกาสมาเป็นลูกค้าของบริษัทฯ ได้ในอนาคต นอกจากนี้ กลุ่ม FCL เป็นบริษัทที่อยู่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถสนับสนุนการพัฒนาคลังสินค้าของบริษัทฯ เพื่อรองรับความต้องการใช้คลังสินค้าจากกลุ่มผู้ถือหุ้นของ FPHT ที่อยู่ในธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภคที่มีความต้องการใช้คลังสินค้าเพื่อเป็นศูนย์กลางในการกระจายสินค้าในหลากหลายพื้นที่ ซึ่งจะประกอบประโยชน์การขยายฐานลูกค้าของบริษัทฯ ในอนาคตอีกด้วย

- 2) บริษัทฯ อาจมีรายได้เพิ่มเติมจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ FPHT มีการดำเนินธุรกิจหลากหลายประเภท ซึ่งเป็นบริษัทอันดับต้นๆ ของประเทศไทยและยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง เช่น ธุรกิจเกี่ยวกับสินค้าอุปโภคบริโภค จึงทำให้ความต้องการใช้คลังสินค้า หรือ โรงงานมีมากขึ้น หาก FPHT ต้องการให้บริษัทฯ จัดหาคลังสินค้าเพื่อเป็นศูนย์กลางในการกระจายสินค้าให้แก่กลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ FPHT ในหลากหลายพื้นที่จะส่งผลให้รายได้ค่าเช่าคลังสินค้าหรือ โรงงานมีมากขึ้น

- 3) บริษัทฯ จะใช้ประโยชน์จากเงินเพิ่มทุนของ FPHT ในการเสริมความแข็งแกร่งทางการเงินและลดหนี้ในงบดุลของบริษัทฯ

ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.12 เท่า (คำนวณจากงบการเงินรวมงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559) ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นตามความต้องการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต โดยที่เงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงสัดส่วนดังกล่าวไว้ไม่เกิน 2.50 เท่า

บริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายและจัดสรรหุ้นส่วนหนึ่งไปใช้ในการชำระหนี้บางส่วนประมาณ 8,828 ล้านบาท เพื่อลดภาระดอกเบี้ย จึงทำให้ภาระหนี้ของบริษัทฯ ลดลง และทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญจาก 2.12 เท่า เป็น 0.63 เท่า ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีความคล่องตัวในการลงทุนเพื่อขยายธุรกิจเพิ่มมากขึ้น

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน:**1) มีโอกาสที่จะเกิดความเสียหายทางธุรกิจและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต**

FCL เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหาร โครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีการเกี่ยวพันกับธุรกิจของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FCL มีการดำเนินธุรกิจหลากหลายประเภทที่มีความต้องการใช้บริการคลังสินค้าเพื่อเป็นศูนย์กลางกระจายสินค้า อีกทั้งมีการขยายตัวและสร้างโรงงานใหม่อยู่เรื่อยๆ ในอนาคตอาจจึงอาจมีความเป็นไปได้ที่ FCL จะขยายธุรกิจเข้ามาในธุรกิจให้เช่าโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้หารือกับ FPHT พบว่าปัจจุบัน FPHT มิได้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับ โกดังให้เช่าในประเทศไทย อันเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขันกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม หากในอนาคต FPHT ประสงค์จะประกอบธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ บริษัทฯ และ FPHT จะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไปเพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

นอกจากนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร พบว่าหากบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องปล่อยเช่าคลังสินค้าและโรงงานให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะมีแนวนโยบายการประกอบธุรกิจที่ทำให้บริษัทฯ สามารถแข่งขันได้ตามสภาวะตลาด ภายใต้ข้อบังคับของบริษัทฯ กฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

4.5 ข้อดีและข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก**ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก:****1) ไม่มีโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)**

โดยปกติ การทำรายการกับบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ จะไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ขึ้นในประเด็นต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

2) การเข้าทำรายการเป็นไปอย่างโปร่งใส

การทำรายการกับบุคคลภายนอก บริษัทฯ จะไม่ถูกพิจารณาหรือมีข้อสงสัยว่าเป็นการทำรายการที่ไม่โปร่งใส หรือเป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้เสนอซื้อ เนื่องจากแต่ละฝ่ายต่างต้องพยายามเจรจาและรักษาสติและประโยชน์ของตน เพื่อให้ได้ข้อสรุปที่เป็นประโยชน์ที่สุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียในการเข้าทำรายการ

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก:

1) ต้องใช้เวลานานในการเจรจาและตัดสินใจ

การทำรายการกับบุคคลภายนอก โดยเฉพาะนักลงทุนที่อยู่ในรูปแบบของสถาบันหรือบริษัทจำกัดอื่นๆ ที่ไม่ได้ดำเนินธุรกิจทางด้านอสังหาริมทรัพย์อาจต้องใช้เวลาพอสมควรในการทำความเข้าใจรูปแบบการดำเนินงานของบริษัทฯ นอกจากนี้ การเข้าทำรายการโดยบุคคลภายนอกอาจต้องใช้เวลานานในการเจรจาและมีขั้นตอนในการตัดสินใจ ซึ่งอาจทำให้เกิดความล่าช้าในการเพิ่มทุนและมีผลกระทบต่อแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

5. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

5.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายและการบริหารงานของบริษัทฯ

หากการเข้าทำรายการได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของ FPHT จะสูงกว่าร้อยละ 25 (คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40) ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นสัดส่วนการถือหุ้นที่มีนัยสำคัญ และเป็นการให้สิทธิที่สามารถล่วงดุลอำนาจในบางเรื่องที่เกี่ยวข้องกับหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ เช่น การขออนุมัติเพิ่มทุน ลดทุน ผ่อนผันไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การทำรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น

ทั้งนี้ FPHT ได้แสดงเจตจำนงของตนเองไว้ในแบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่ โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (แบบ 247-7) ว่าภายในระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้าภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ ผู้ขอผ่อนผันมิได้มีแผนหรือนโยบาย และมีได้มีการทำความเข้าใจความตกลงใด ๆ กับกิจการ คณะกรรมการหรือผู้บริหารของกิจการ เพื่อที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงซึ่งวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ นโยบายหรือแผนประกอบธุรกิจของกิจการและบริษัทย่อยของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ โดยกิจการจะยังคงประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม FPHT คาดว่าเมื่อ FPHT ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เรียบร้อยแล้ว FPHT จะต้องใช้เวลาในการพิจารณาและปรึกษาหาแนวทางร่วมกันกับคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เกี่ยวกับรายละเอียดการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ การวางแผนด้านนโยบาย แผนการ และกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งนโยบายเรื่องการจ่ายเงินปันผล การขยายการลงทุน การปรับโครงสร้างองค์กร การบริหาร หรือการปรับโครงสร้างทางการเงิน การได้มาเพิ่มเติมหรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินใดๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเรื่องต่างๆ เหล่านี้จะต้องดำเนินการตามขั้นตอนในการบริหารกิจการตามปกติ ทั้งนี้ การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และพิจารณาดำเนินการใดๆ ดังที่กล่าวมาข้างต้น มิได้อยู่ในอำนาจของ FPHT ที่จะตัดสินใจโดยลำพัง แต่จะต้องเป็นไปตามหลักการพิจารณาอย่างรอบคอบโดยมติของคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้วแต่กรณี ภายใต้ข้อบังคับของบริษัทฯ กฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆ โดย FPHT จะใช้สิทธิออกเสียงสนับสนุนหรือคัดค้านตามจำนวนสิทธิออกเสียงที่ FPHT มีในบริษัทฯ

5.2 ความเสี่ยงจากโอกาสในการสูญเสียลูกค้ำที่มีอยู่และลูกค้ำที่จะได้มาในอนาคต

เนื่องจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FCL มีการดำเนินธุรกิจหลากหลายประเภท จึงอาจเป็นไปได้ที่ลูกค้ำของบริษัทฯ ที่มีอยู่ในปัจจุบันและและลูกค้ำที่บริษัทฯ อาจจะได้มาในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่งลูกค้ำที่มีการแข่งขันโดยตรงกับธุรกิจในกลุ่มเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FCL อาจมองบริษัทฯ เป็นบริษัทในกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FCL และอาจไม่ต้องการที่จะใช้บริการของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ผลกระทบของประเด็นดังกล่าวว่าจะมีอยู่กัยลูกค้ำซึ่งเป็นคู่แข่งที่มีความลับทางการค้าและการผลิตเสียเป็นส่วน ในใหญ่ ซึ่งจำนวนลูกค้ำที่มีประเด็นดังกล่าวว่าจะมีจำนวนไม่มากนัก

5.3 ความเสี่ยงจากการที่ FPHT ไม่สามารถซื้อหุ้นได้ตามจำนวนที่ระบุในสัญญาเนื่องจากข้อจำกัดเรื่องจำนวนหุ้นที่ชาวต่างชาติมีสิทธิถือครองเพิ่ม (Foreign Shareholding Limit)

เนื่องจาก FCL ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ FPHT เป็นนิติบุคคลซึ่งไม่ได้จดทะเบียนในประเทศไทย ดังนั้น FPHT ถือเป็นนิติบุคคลต่างด้าว ทั้งนี้ ตาม พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ที่กำหนดให้คนต่างด้าวถือหุ้นได้ไม่เกินร้อยละ 49 โดย ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯ มีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่แล้วจำนวน 128,851,242 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 12 และหากมีการออกหุ้นเพิ่มทุนอีก 735,000,000 หุ้น จะทำให้จำนวนหุ้นที่คนต่างด้าวถือครองได้เพิ่มเติมทั้งสิ้น 769,878,522 หุ้น จากจำนวนหุ้นทั้งหมด 1,834,142,375 หุ้น ซึ่งหากในระหว่างที่ FPHT ยังไม่มีการดำเนินการซื้อหุ้นของบริษัทฯ มีคนต่างด้าวซื้อหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น อาจมีความเสี่ยงว่าภายใน 45 วัน นับจากวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวนหุ้นที่คนต่างด้าวถือได้คงเหลืออาจน้อยกว่า 735,000,000 หุ้น

อย่างไรก็ตาม หากเกิดกรณีข้างต้น สัญญาจองซื้อหุ้นได้ระบุว่าจะช่วงระยะเวลา 3 เดือนนับจากวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทฯ และ FPHT มีหน้าที่สังเกตการณ์และแจ้งแต่ละฝ่ายโดยทันที หากบริษัทฯ มีจำนวนหุ้นที่คนต่างด้าวมีสิทธิถือครองคงเหลือเพิ่มขึ้น จากนั้น FPHT จะเข้าซื้อหุ้นของบริษัทฯ จนเต็มจำนวนหุ้นที่คนต่างด้าวมีสิทธิถือครองเพิ่ม ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนด 3 เดือน นับจากวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ FPHT ไม่มีหน้าที่ต้องซื้อหุ้นเพิ่มอีก และบริษัทฯ ไม่ต้องออกหุ้นใหม่เพื่อขายให้แก่ FPHT อีก

6. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

6.1. ความเหมาะสมของราคา

ในการพิจารณาความเหมาะสมของราคานั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีการต่าง ๆ โดยรายละเอียดปรากฏตาม หัวข้อ “ความเหมาะสมของราคาหลักทรัพย์” หน้า 47

6.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

หน้าที่ในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ FPHT ขึ้นอยู่กับความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

- กรณีที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่จัดขึ้นโดยชอบจะต้องมีมติอนุมัติ เห็นชอบ ดำเนินการ และทำให้การจองซื้อหุ้นที่ออกใหม่บรรลุผลในเรื่องที่สำคัญดังต่อไปนี้

(1) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 1,099,142,375 บาท เป็น 1,834,142,375 บาท และแก้ไขความในข้อ 4. ของข้อบังคับบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

(2) การออกและจัดสรรหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ FPHT ตามกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และ

(3) การผ่อนผันให้ FPHT ไม่จำเป็นต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ จากการจองซื้อหุ้นที่ออกใหม่

- ณ วันเสร็จสิ้นการจองซื้อหุ้น ตามที่ระบุในสัญญาจองซื้อหุ้น FPHT จะแต่งตั้งกรรมการใหม่สาม (3) รายที่บริษัทฯ เห็นชอบให้เป็นคณะกรรมการบริษัทฯ และบริษัทฯ ต้องจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาการแต่งตั้งกรรมการที่ FPHT เป็นผู้แต่งตั้งขึ้นใหม่ แทนที่กรรมการที่จะลาออกไป
- ในกรณีที่ FPHT ซึ่งมีสถานะเป็นบริษัทต่างชาติไม่สามารถเข้าจองซื้อหุ้น ได้เต็มจำนวน เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนของผู้ถือหุ้นต่างชาติ (Foreign Shareholding Limit) เต็มจำนวนตามที่กฎหมายกำหนด FPHT และบริษัทฯ ตกลงที่จะร่วมกันใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดวิธีการที่เหมาะสมซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องอนุญาตให้ดำเนินการได้ เพื่อให้ FPHT สามารถเข้าจองซื้อหุ้น ในส่วนที่ไม่สามารถเข้าจองซื้อ เนื่องจากบริษัทมีสัดส่วนของผู้ถือหุ้นต่างชาติเต็มจำนวนได้
- บริษัทฯ ต้องไม่ขายทรัพย์สินหลักของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT มูลค่าประมาณ 1,443 ล้านบาท ที่เคยได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2559 โดยทรัพย์สินที่ยกเลิกการขายประกอบด้วย โรงงานและคลังสินค้าจำนวนรวม 28 ยูนิต ซึ่งมีพื้นที่เช่ารวม 69,021 ตารางเมตร

ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นนั้นเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่บริษัทฯ และ FPHT ได้ลงนามในวันที่ 7 ตุลาคม 2559 โดยเงื่อนไขในการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของกิจการ

ข. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำ คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ (WHITEWASH)

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “กิจการ”) ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อรองรับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 735,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) คือ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) ในราคาหุ้นละ 18 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230,000,000 บาท

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะส่งผลให้ FPHT ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น 735,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หลังการจัดสรรหุ้น ซึ่งมากกว่าร้อยละ 25 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้ FPHT มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (และที่มิมีการแก้ไขเพิ่มเติม) ดังนั้น FPHT จึงมีความประสงค์จะขอผ่อนผันต่อสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการได้มาซึ่งหุ้นสามัญจำนวนดังกล่าวโดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 36/2546 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 โดยจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

2. เงื่อนไขในการทำรายการ

การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 735,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ FPHT ในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติให้อำนาจ อนุมัติ ดำเนินการ และทำให้เกิดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Completion) โดยรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเรื่องดังต่อไปนี้

1. การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 1,099,142,375 บาท เป็น 1,834,142,375 และการแก้ไขความในข้อ 4 ของหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
2. การออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้
3. การผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT สำหรับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ FPHT โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash)

การอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2559 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 23 ธันวาคม 2559 นี้ ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน และมีให้นับสิทธิออกเสียงลงคะแนนของบุคคลดังกล่าวรวมอยู่ในเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระข้างต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและจัดสรรหุ้นให้แก่ FPHT ให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น

3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อวัตถุประสงค์ นโยบายและแผนการบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน

3.1 วัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจ

ภายหลังจากผู้ขอผ่อนผันได้มาซึ่งหุ้นของกิจการ จำนวน 735,000,000 หุ้น จะทำให้ผู้ขอผ่อนผันมีสัดส่วนการถือหุ้นในกิจการประมาณร้อยละ 40 ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 25 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ โดยผู้ขอผ่อนผันระบุแผนการดำเนินงานไว้ในแบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่ โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (แบบ 247-7) ไว้ดังนี้

“ฉ วันยื่นคำขอผ่อนผัน ผู้ขอผ่อนผันมิได้มีแผนหรือนโยบาย และมีได้มีการทำความเข้าใจกับกิจการ คณะกรรมการหรือผู้บริหารของกิจการ เพื่อที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงซึ่งนโยบาย หรือแผนประกอบธุรกิจของกิจการและบริษัทย่อยของกิจการอย่างมีนัยสำคัญภายในรอบ 12 เดือนนับจากวันที่ขอผ่อนผัน ยกเว้นสัญญาจองซื้อหุ้นที่ปรากฏข้างต้น โดยกิจการจะยังคงประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เหตุผลในการลงทุนในกิจการ มีดังนี้

- เพื่อเป็นการขยายฐานธุรกิจของ FCL ในประเทศไทยจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยและการค้า หรืออสังหาริมทรัพย์เพื่องานบริการแบบผสม เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม
- กิจการมีความเหมาะสมในเชิงกลยุทธ์ต่อ FCL โดยมีหลักคิดร่วมกันและมีความสามารถในการพัฒนาและบริหารทรัพย์สินอย่างบูรณาการแบบสมบูรณ์ (end-to-end) เพื่อการจัดหาและการบริหารทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ในฐานะผู้นำในด้านโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าในประเทศไทย กิจการสามารถจัดหาสิ่งประกอบเพื่อให้ FCL นำความรู้ความชำนาญของตนมาใช้เพื่อโอกาสทางอุตสาหกรรมในประเทศไทย และในภูมิภาคเขตเศรษฐกิจอาเซียน
- ประเทศไทยเป็นหนึ่งในตลาดที่ FCL เลือกที่จะลงทุน เนื่องจากมีศักยภาพในการเติบโต

ทั้งนี้ การลงทุนของ FPHT ในกิจการจะช่วยส่งเสริมธุรกิจของกิจการได้เป็นอย่างดีและมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการ ดังนี้

- กลุ่ม FCL มีฐานลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของกลุ่มในประเทศออสเตรเลียที่เป็นบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ ซึ่งมีโอกาสมาเป็นลูกค้าของกิจการในอนาคต

- กลุ่ม FCL เป็นบริษัทที่อยู่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีประสบการณ์ในการพัฒนาคลังสินค้าสำหรับธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภคในออสเตรเลีย ซึ่งสามารถนำประสบการณ์มาสนับสนุนการพัฒนาคลังสินค้าของกิจการในประเทศไทย และภูมิภาคอาเซียนได้
- กลุ่ม FCL มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรในหลากหลายประเทศทั่วโลก ซึ่งจะสามารถนำความรู้เชิงปฏิบัติการ (Know-How) มาช่วยสนับสนุน และพัฒนาธุรกิจของกิจการ ให้เติบโตยิ่งขึ้น

นอกจากวัตถุประสงค์ข้างต้น กิจการและผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการลงทุนของ FPHT ดังนี้

- FCL เป็นบริษัทชั้นนำระดับโลกที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรมากกว่า 90 ปี และเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์อันดับต้นของประเทศสิงคโปร์ มีประสบการณ์ในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีศักยภาพสูงที่จะจัดหาเงินทุนให้แก่กิจการ อีกทั้ง FCL ยังเป็นผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอาเซียน (ASEAN) ซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหาร โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบบูรณาการ (Integrated Real Estate Projects) ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมในภูมิภาคต่างๆ ทั่วโลก ในขณะที่กิจการ เป็นผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้เข้าอันดับหนึ่งของประเทศที่มีประสบการณ์ยาวนานมาตั้งแต่ปี 2533 มีโรงงานและคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในท่าอากาศยานและมีศักยภาพ รวมทั้งความพร้อมในส่วนของโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ที่จำเป็น ดังนั้นจากประสบการณ์ของ FCL ร่วมกับความพร้อมและศักยภาพของกิจการ ดังกล่าวจะช่วยเสริมสร้างและเพิ่ม โอกาส และการเติบโตให้แก่ธุรกิจของกิจการ ทั้งในด้านความยืดหยุ่นทางการเงินและโอกาสทางธุรกิจในตลาดใหม่ๆ อันได้แก่ตลาดอาเซียน ซึ่งปัจจุบันความต้องการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้ามีการขยายตัวเพิ่มขึ้น จากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของประเทศที่อยู่ในภูมิภาค รวมไปถึงความต้องการใช้คลังสินค้าในอนาคตของบริษัทในกลุ่ม FCL และฐานลูกค้าของกลุ่ม FCL ที่จะสามารถกลายมาเป็นลูกค้าของกิจการ ในอนาคต ซึ่งจะช่วยให้กิจการสามารถปล่อยเช่าคลังสินค้าได้มากขึ้น นอกจากนี้ กิจการจะสามารถนำความรู้และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมของ FCL มาปรับใช้ในการพัฒนาและบริหาร โครงการของกิจการ ดังนั้นการเข้ามาลงทุนของ FPHT จะทำให้กิจการ ได้รับประโยชน์ที่เกิดจากการเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน (synergy) และเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันให้กับธุรกิจของกิจการ ให้สามารถเติบโตและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นกิจการ ได้อย่างมั่นคงต่อไปในอนาคต
- เงินทุนที่มากขึ้นจะช่วยในการขยายธุรกิจของกิจการ ทั้งในและต่างประเทศและทำให้กิจการ ไม่สูญเสียโอกาสทางธุรกิจ กิจการจะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจะนำไปชำระหนี้บางส่วน ซึ่งจะเป็นการลดภาระหนี้ของกิจการ ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะยกระดับกลยุทธ์และธุรกิจของกิจการดังนี้

- ขยายฐานลูกค้า และสร้างความสัมพันธ์เพื่อสร้างเครือข่ายธุรกิจเชิงกลยุทธ์ที่จะช่วยสนับสนุนการขยายกิจการของบริษัทฯ ได้ในอนาคต และพัฒนาขีดความสามารถที่ FCL มีอยู่เพื่อเสริมสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันของกิจการ ในการแสวงหาโอกาสในการดำเนิน โครงการพัฒนาก่อสร้างตามการใช้งาน (built-to-suit) ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศไทยและในภูมิภาคเขตเศรษฐกิจอาเซียน

- ใช้ประโยชน์จากเงินทุนของ FCL ในการเสริมความแข็งแกร่งทางการเงินและลดหนี้ในงบดุลของกิจการ ปลอดภัยทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่มีอยู่ในปัจจุบัน เพื่อลงทุนใหม่ในโอกาสทางธุรกิจในอนาคต และให้ความสำคัญกับการดำเนินกลยุทธ์การลงทุนของกิจการ ในการสร้างความเติบโตของรายได้และเงินปันผล
- อาศัยประสบการณ์ของ FCL ในการบริหารเงินทุนและการจัดการทรัพย์สินเพื่อความยั่งยืน เพิ่มทุนผลตอบแทนทางการเงินและสินทรัพย์เพื่อการลงทุนของกิจการ ในกองทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ผู้ขอผ่อนผันมิได้มีแผนหรือนโยบายที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงซึ่งวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ นโยบาย หรือแผนประกอบธุรกิจของกิจการและบริษัทย่อยของกิจการอย่างมีนัยสำคัญภายในรอบ 12 เดือนนับจากวันที่ขอผ่อนผัน อย่างไรก็ตาม ผู้ขอผ่อนผันคาดว่าเมื่อผู้ขอผ่อนผันได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นของกิจการเรียบร้อยแล้ว ผู้ขอผ่อนผันจะต้องใช้เวลาในการพิจารณาและปรึกษานโยบายร่วมกันกับคณะกรรมการและผู้บริหารของกิจการเกี่ยวกับรายละเอียดการดำเนินธุรกิจของกิจการ การวางแผนด้านนโยบาย แผนการ และกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจของกิจการและการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยของกิจการ รวมทั้งนโยบายเรื่องการจ่ายเงินปันผล การขยายการลงทุน การปรับโครงสร้างองค์กร การบริหาร หรือการปรับโครงสร้างทางการเงิน การได้มาเพิ่มเติมหรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินใดๆ ของกิจการและบริษัทย่อยของกิจการ ซึ่งเรื่องต่างๆ เหล่านี้ จะต้องดำเนินการตามขั้นตอนในการบริหารกิจการตามปกติ ทั้งนี้ การดำเนินธุรกิจของกิจการและพิจารณาดำเนินการใดๆ ดังที่กล่าวมาข้างต้น มิได้อยู่ในอำนาจของผู้ขอผ่อนผันที่จะตัดสินใจโดยลำพัง แต่จะต้องเป็นไปตามหลักการพิจารณาอย่างรอบคอบโดยมติของคณะกรรมการของกิจการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการแล้วแต่กรณี ภายใต้ข้อบังคับของกิจการ กฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆ โดยผู้ขอผ่อนผันจะใช้สิทธิออกเสียงสนับสนุนหรือคัดค้านตามจำนวนสิทธิออกเสียงที่ผู้ขอผ่อนผันมีในกิจการ”

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ภายในรอบ 12 เดือนนับจากวันที่ขอผ่อนผัน ผู้ขอผ่อนผันไม่มีเจตนาที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ นโยบาย และแผนในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ตามที่กล่าวไว้ด้านบน ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และจะส่งกรรมการตัวแทนจำนวน 3 ท่านที่บริษัทฯ เห็นชอบให้เป็นคณะกรรมการ ได้แก่ 1) นายปณต สิริวัฒนภักดี 2) นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และ 3) นายอุเทน โลหิตพิทักษ์ โดยกรรมการทั้ง 3 ท่านคิดเป็นร้อยละ 37.5 ซึ่งเป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และไม่มีเสียงข้างมากในคณะกรรมการของบริษัทฯ นอกจากนี้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และการพิจารณาดำเนินการใดๆ มิได้อยู่ในอำนาจของผู้ขอผ่อนผันที่จะตัดสินใจโดยลำพัง แต่จะต้องเป็นไปตามหลักการพิจารณาอย่างรอบคอบโดยมติของคณะกรรมการของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จะยังคงประกอบธุรกิจตามแผนการดำเนินงานและนโยบายอย่างต่อเนื่องไปตามปกติเช่นเดิม โดยบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบใดๆ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนดังกล่าวข้างต้น แต่จะได้รับประโยชน์จากการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ขอผ่อนผันเพื่อให้ได้มาซึ่งแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อนำไปใช้ในการดำเนินงาน และขยายกิจการของบริษัทฯ รวมถึงนำไปชำระหนี้บางส่วนเพื่อลดภาระดอกเบี้ยตามวัตถุประสงค์การเพิ่มทุนของบริษัทฯ

3.2 โครงสร้างการบริหารและโครงสร้างองค์กร

จากข้อมูลในแบบ 247-7 และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ สรุปได้ว่า ในกรณีที่การทำรายการดังกล่าวประสบความสำเร็จ ผู้ขอผ่อนผันจะแต่งตั้งกรรมการ 3 รายภายหลังจากที่ผู้ขอผ่อนผันได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แทนที่กรรมการของบริษัทฯ ที่จะลาออกไป ส่งผลให้โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทฯ เป็นดังนี้



รายชื่อคณะกรรมการตามทะเบียนกรรมการล่าสุดของกิจการ ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2559 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายชาติ โสภณพนิช	ประธานกรรมการ
2	นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	กรรมการ
3	นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ
4	นายเนตร จรรย์วาศน์	กรรมการ
5	นายวีรพันธ์ พูลเกษ	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
6	นายเดวิด เคสมอนด์ แทร์เร้นท์	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
7	นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
8	นายตรีชวัญ บุญนาค	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

ที่มา: แบบ 247-7

ภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ รายชื่อกรรมการตามที่คาดหมายไว้ภายหลังที่ผู้ซื้อผ่อนผันได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายชาติ โสภณพนิช	ประธานกรรมการ
2	นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ
3	นายปณต สิริวัฒนภักดี	กรรมการ
4	นาย โชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ
5	นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	กรรมการ
6	นายเดวิด แทร์เร้นท์	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
7	นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
8	นายตรีชวัญ บุญนาค	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

ที่มา: แบบ 247-7

จากตารางด้านบน ผู้ซื้อผ่อนผันจะแต่งตั้งกรรมการ 3 รายหลังจากที่ผู้ซื้อผ่อนผันได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ๓ แทนที่กรรมการของบริษัทฯ ที่จะลาออกไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ประวัติ
1	นายปณต สิริวัฒนภักดี	<p>ประวัติการทำงาน: ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการใน FCL FPHT และเป็นกรรมการให้หลายบริษัท เช่น บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น</p> <p>ประวัติการศึกษา: ปริญญาโท ระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ วิทยาลัยเศรษฐศาสตร์และรัฐศาสตร์แห่งลอนดอน สหราชอาณาจักร ปริญญาตรี วิศวกรรมการผลิต มหาวิทยาลัยบอสตัน สหรัฐอเมริกา</p>



ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ประวัติ
2	นาย ชาติพัฒน์ พิษานนท์	<p><u>ประวัติการทำงาน:</u> ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการใน FCL และเป็นกรรมการให้หลายบริษัท เช่น บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน) บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) Fraser and Neave, Limited เป็นต้น</p> <p><u>ประวัติการศึกษา:</u> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยมิสซูรี สหรัฐอเมริกา ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</p>
3	นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	<p><u>ประวัติการทำงาน:</u> ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการใน FPHT และดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง กำกับควบคุมดูแลการลงทุน และวางแผนกลยุทธ์ ของกลุ่มบริษัท FCL</p> <p><u>ประวัติการศึกษา:</u> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ</p>

ทั้งนี้ จากการแต่งตั้งกรรมการ 3 ท่านซึ่งเป็นผู้แทนของ FPHT จากกรรมการทั้งหมด 8 ท่าน ซึ่งแบ่งเป็นกรรมการบริหาร 5 ท่านและกรรมการอิสระ 3 ท่าน กรรมการซึ่งได้รับการเสนอชื่อจาก FPHT จะไม่มีคะแนนเสียงเด็ดขาดในการประชุมคณะกรรมการของกิจการ เนื่องจากการพิจารณาอนุมัติวาระทั่วไปในที่ประชุมคณะกรรมการของกิจการใช้คะแนนเสียงข้างมาก

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การที่ผู้ขอผ่อนผันจะเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือพิจารณาดำเนินการใดๆ ผู้ขอผ่อนผันไม่สามารถที่จะตัดสินใจได้โดยลำพัง แต่จะต้องมีการปรึกษาหาแนวทางร่วมกันกับคณะกรรมการและผู้บริหาร ซึ่งจะทำให้การบริหารงานและการดำเนินงานต่างๆ ของกิจการ เป็นไปอย่างต่อเนื่องและโปร่งใสต่อไปเช่นเดิม

3.3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

FPHT ไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ในปัจจุบัน โดยบริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี โดยบริษัทฯ จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ในปัจจุบันไม่มีสัญญาผูกมัดเงินระหว่างบริษัทฯ กับสถาบันการเงินใดๆ ที่มีข้อกำหนดของอัตราการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ โดยในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลดังนี้

	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	1.56	0.76	0.70
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	1.00	0.50	0.50
อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	64.61	72.15	71.40

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายในการเปลี่ยนนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ FPHT เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ FPHT จะช่วยขยายฐานลูกค้าให้บริษัทฯ ลดภาระหนี้ของบริษัทฯ และช่วยในการขยายกิจการของบริษัทฯ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งจะส่งเสริมให้บริษัทฯ มีผลประกอบการที่ดีขึ้น และเพิ่มความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น โดย FPHT จะมีสิทธิได้รับเงินปันผลจากการดำเนินงานเริ่มตั้งแต่บริษัทฯ ได้จดทะเบียน FPHT เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

3.4 แผนการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักของกิจการหรือบริษัทย่อยของกิจการ

ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบกิจการของกิจการหรือบริษัทย่อยของกิจการ เว้นแต่ในการประกอบกิจการตามปกติวิสัยของกิจการ โดยอาศัยหลักการตามปกติวิสัย (arm's length) การขายทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การบริหารทุนเกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อเสริมความพร้อมและผลกำไรในการรับมือกับสถานการณ์ทางธุรกิจหรือสถานะเศรษฐกิจในอนาคต โดยมุ่งเน้นประโยชน์ของกิจการและของบริษัทย่อย หรือรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของกิจการและของบริษัทย่อย หรือเป็นไปตามแผนงานที่มีอยู่หรือที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาของกิจการหรือบริษัทย่อยของกิจการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสม โดยบริษัทฯ มีรายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT ในสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับรายได้รวม ซึ่งการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในแต่ละปี นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าที่สามารถใช้สิทธิในการซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่า โดยการขายทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการประกอบธุรกิจปกติของบริษัทฯ

ทั้งนี้ หากบริษัทฯ มีการขายทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 ดังนั้น นโยบายของผู้ขอผ่อนผันจึงไม่กระทบการดำเนินงานของบริษัทฯ

3.5 นโยบายเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน

จากข้อมูลในแบบ 247-7 ระบุว่า “หลังจากการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ ผู้ขอผ่อนผันมิได้มีแผนการเปลี่ยนแปลงนโยบายในการเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้ขอผ่อนผันจะจัดให้คณะกรรมการของกิจการจัดทำข้อตกลงและเงื่อนไขว่าด้วยรายการระหว่างกัน เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าตามปกติวิสัยและราคาตลาดที่เทียบเท่ากับราคาที่ได้กระทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอก โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกิจการและผู้ถือหุ้น เช่นเดียวกับธุรกรรมที่ได้ทำขึ้นกับบุคคลภายนอกตามปกติวิสัยของกิจการ โดยอาศัยหลักการตามปกติวิสัย (arm's length) ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันจะจัดมิให้มีการเปลี่ยนแปลงในรายการระหว่างกันอย่างมีนัยสำคัญระหว่าง (1) ผู้ขอผ่อนผันหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ขอผ่อนผัน และ (2) กิจการ

นอกจากนี้ กรณีที่มีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นในอนาคต ภายหลังจากผู้ขอผ่อนผันเข้าเป็นผู้ถือหุ้นของกิจการแล้ว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้คณะกรรมการของกิจการยังต้องปฏิบัติตามนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันของกิจการ กฎระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ และหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้อง โงกัน”

ในปัจจุบันผู้ขอผ่อนผันยังมีได้เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับบริษัท จึงมิได้มีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในงบการเงิน หรือแบบแสดงรายการข้อมูล (56-1)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาสัญญาเช่าที่ลูกค้านำมาพิจารณา พบว่ามีเพียง 1 บริษัทซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในกลุ่มของผู้ขอผ่อนผันที่เช่าคลังสินค้าอยู่กับกลุ่มบริษัทฯ ในเงื่อนไขการเช่าปกติ (รายการข้างต้น จะเป็นรายการระหว่างกันภายหลังจากที่ FPHT เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การทำรายการระหว่างกันกับผู้ขอผ่อนผันอาจจะมีเพิ่มขึ้นในอนาคต หากบริษัทฯ หรือผู้ขอผ่อนผันมีการขยายธุรกิจ โดยการเข้าซื้อที่ดิน โรงงานหรือคลังสินค้าให้เช่าซึ่งกันและกัน หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง โงกันกับผู้ขอผ่อนผันมาเช่า โรงงานหรือคลังสินค้าของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะปฏิบัติตามนโยบายและขั้นตอนการกำกับดูแลบริษัทที่ดี โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่ในการพิจารณาเข้าทำรายการระหว่างกัน เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าได้ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้อง โงกัน พ.ศ. 2546 และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สภาวิชาชีพบัญชี เกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน

นอกจากนี้ ปัจจุบัน FPHT มิได้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับ โกดังให้เช่าในประเทศไทยอันเป็นการประกอบธุรกิจ แข่งขันกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ ทั้งนี้ ทราบว่าที่ FPHT ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หากในอนาคต FPHT ประสงค์จะประกอบธุรกิจดังกล่าวที่อาจเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ บริษัทฯ และ FPHT จะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

3.6 นโยบายการดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียน

ผู้ขอผ่อนผัน ไม่มีนโยบายที่จะเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 12 เดือนข้างหน้าหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ขอผ่อนผันไม่มีอำนาจที่จะตัดสินใจโดยลำพัง เนื่องจากการเพิกถอนบริษัทฯ ออกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยสมัครใจนั้น จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้ รวมถึงต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และไม่มีผู้คัดค้านเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ จึงจะสามารถดำเนินการได้

4. สิทธิออกเสียงทั้งหมดที่ผู้ขอผ่อนผันจะมีภายหลังจากได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และที่จะสามารถได้มาเพิ่มเติมในอนาคตโดยไม่เกิดหน้าที่ในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

สิทธิที่ผู้ขอผ่อนผันจะได้รับภายหลังจาก ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ในครั้งนี้ ได้แก่

4.1 สิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ขอผ่อนผันที่เพิ่มขึ้นภายหลังจากได้มาซึ่งหลักทรัพย์

ณ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,115.94 ล้านบาท เรียกชำระแล้ว 1,099.14 ล้านบาท โดยเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,099,142,375 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท ทั้งนี้ ภายหลังจาก FPHT ทำรายการซื้อหลักทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว จะทำให้ FPHT ถือหุ้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดตามตารางดังต่อไปนี้

ผู้ถือหุ้น	ก่อนการได้มาซึ่งหลักทรัพย์		หลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์	
	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	478,699,619	43.55	478,699,619	26.10
กลุ่มซีทีเรียลตี้	77,383,469	7.04	77,383,469	4.22
กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้ที่เกี่ยวข้อง	24,622,239	2.24	24,622,239	1.34
ผู้ถือหุ้นอื่นๆ	518,437,048	47.17	518,437,048	28.27
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	-	-	735,000,000	40.07
รวม	1,099,142,375	100.00	1,834,142,375	100.00

ทั้งนี้ สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40.07 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ถือเป็นสัดส่วนการถือหุ้นที่มีนัยสำคัญ ถึงแม้ว่าจะไม่สามารถมีเสียงส่วนใหญ่ที่จะควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ แต่สามารถใช้สิทธิถ่วงดุลในบางเรื่อง ที่ขอกฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การขออนุมัติเพิ่มทุน ลดทุน ผ่อนผัน ไม่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การทำรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น

4.2 สิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ขอผ่อนผันที่จะสามารถได้มาเพิ่มเติมในอนาคตโดยไม่เกิดหน้าที่ในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ในครั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันจะสามารถเข้าถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นได้อีกร้อยละ 9.92 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ (หรือสามารถเข้าถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นได้ถึงสัดส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 49.99 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ) โดยไม่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Tender Offer)



5. ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้ถือหุ้น

หากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 มีมติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 735,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ FPHT และอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามมติ Whitewash จะทำให้เกิดผลกระทบ ดังนี้

5.1 ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (CONTROL DILUTION)

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จะทำให้ผู้ถือหุ้นเดิมได้รับผลกระทบในเรื่องสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (Control Dilution) โดยสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นเดิมโดยรวมจะลดลงในอัตราร้อยละ 40.07 (รายละเอียดเพิ่มเติมตาม ข. “4.1 สิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ขอผ่อนผันที่เพิ่มขึ้นภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์”)

5.2 ผลกระทบด้านการลดลงของราคาหุ้น (PRICE DILUTION)

ไม่มีผลกระทบด้านการลดลงของราคาหุ้น เนื่องจากราคาเสนอขาย FPHT หุ้นละ 18 บาท สูงกว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2559 โดยมีราคาเท่ากับ 16.19 บาทต่อหุ้น

5.3 ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรของผู้ถือหุ้น (EARNING PER SHARE DILUTION)

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จะทำให้ผู้ถือหุ้นเดิมได้รับผลกระทบในเรื่องส่วนแบ่งกำไรของผู้ถือหุ้น (Earning per Share Dilution) โดยจะลดลงในอัตราร้อยละ 40.07 (รายละเอียดเพิ่มเติมตาม ก. “4.2 ข้อดีและข้อด้อยของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด”)

6. ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับจากการอนุมัติการทำรายการ

6.1 บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการดำเนินธุรกิจ (Synergy) ร่วมกับ FPHT ในการขยายฐานลูกค้าของบริษัทฯ

เนื่องจาก FPHT เป็นบริษัทในกลุ่ม FCL ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำระดับโลกที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และมีฐานลูกค้าที่เป็นบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ที่เช่าคลังสินค้าในประเทศออสเตรเลีย กอปรกับกลุ่มผู้ถือหุ้นของ FPHT อยู่ในธุรกิจที่เกี่ยวกับสินค้าอุปโภคบริโภคที่มีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการใช้คลังสินค้าเพื่อเป็นศูนย์กลางในการกระจายสินค้าในหลายพื้นที่ ซึ่งจะช่วยขยายฐานลูกค้าที่จะเช่าคลังสินค้าของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะสามารถนำความรู้เชิงปฏิบัติการ (Know-how) เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ FCL มาสนับสนุนและพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้เติบโตยิ่งขึ้น

6.2 บริษัทฯ สามารถได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นโดยทันที และสามารถนำไปชำระคืนหนี้เงินกู้บางส่วนเพื่อลดภาระดอกเบี้ย ใช้ในการลงทุนในโครงการในประเทศและต่างประเทศ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเสริมสภาพคล่อง

ในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 735,000,000 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 18 บาท จะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินทุนจากการจัดสรรหุ้นรวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230,000,000 บาท โดยบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับไปชำระคืนหนี้เงินกู้บางส่วนจำนวน 8,828 ล้านบาทเพื่อลดภาระดอกเบี้ย ใช้ในการลงทุนในโครงการในประเทศและต่างประเทศจำนวน 3,000 ล้านบาทเพื่อให้ได้ผลตอบแทนการลงทุนที่คาดการณ์ไว้ (Equity IRR) ประมาณร้อยละ 10 ถึงร้อยละ 14 และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเสริมสภาพคล่องจำนวนประมาณ 1,402 ล้านบาท เพื่อให้บริษัทฯ มีเงินทุนเพียงพอที่จะสามารถจัดหาที่ดินที่เหมาะสม สามารถพัฒนาโรงงานและ/หรือคลังสินค้าเพื่อส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้อย่างรวดเร็วตามความต้องการของลูกค้า

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะทำรายการดังกล่าวภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 23 ธันวาคม 2559 โดยจะทำรายการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ FPHT และนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในเดือนมกราคม 2560

6.3 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายและจัดสรรหุ้นส่วนหนึ่ง ไปใช้ในการชำระหนี้บางส่วนเพื่อลดภาระดอกเบี้ย จึงทำให้ภาระหนี้ของบริษัทฯ ลดลง และทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ จาก 2.12 เท่า เป็น 0.63 เท่า (อ้างอิงจากงบการเงินสอบทาน ณ 30 กันยายน 2559) ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถขยายธุรกิจต่อไปได้โดยที่สามารถทำตามที่เงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทฯ ที่กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงสัดส่วนดังกล่าวไว้ไม่เกิน 2.50 เท่า

6.4 บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจภายใต้แผนงานและนโยบายเดิมได้อย่างต่อเนื่อง

ภายหลังจากการเข้าทำรายการแล้ว FPHT จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 40.07 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน ได้แก่ 1) นายปณต สิริวัฒนภักดี 2) นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และ 3) นายอุเทน โลหิตพิทักษ์ โดยทั้ง 3 ท่านดังกล่าวมีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะสามารถสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยใช้องค์ความรู้เชิงปฏิบัติการ (Know-how) ของกลุ่ม FCL และถือว่ามีผลสำคัญต่อการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต โดยในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอชื่อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการครั้งนี้ FPHT มิได้มีแผนหรือนโยบาย และมีได้มีการทำความเข้าใจกับบริษัทฯ คณะกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงซึ่งวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ นโยบาย หรือแผนประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญภายในรอบ 12 เดือนนับจากวันที่ขอผ่อนผัน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจภายใต้แผนงานและนโยบายเดิมได้อย่างต่อเนื่อง



7. ความเสี่ยงของการไม่อนุมัติการขอผ่อนผัน

- 1) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำรายการ FPHT มีโอกาสที่จะเปลี่ยนไปเจรจากับบริษัทอื่นๆ ที่เป็นคู่แข่งกับบริษัทฯ แทน ซึ่งบริษัทคู่แข่งดังกล่าวย่อมได้ประโยชน์จาก FPHT ไม่มากนักน้อย เช่น ความสามารถในการแข่งขันที่สูงขึ้น ฐานะทางการเงินที่มั่นคงมากขึ้น ได้รับการถ่ายทอดความรู้จาก FPHT ผ่านบริษัทแม่ FCL และโอกาสในการร่วมงานกับบริษัทในเครือของ FCL นอกเหนือจากนั้น การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT และการขอผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT เป็นเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ไม่อนุมัติการขอผ่อนผัน อาจทำให้สูญเสียโอกาสทางธุรกิจหลายๆ ด้าน ได้แก่
 - เสียโอกาสในการขยายฐานลูกค้าที่มาจากลูกค้าของ FCL ที่เช่าคลังสินค้าในประเทศออสเตรเลียที่เป็นบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่
 - เสียโอกาสจากการนำประสบการณ์ของ FCL ในการพัฒนาคลังสินค้าของบริษัทฯ
 - เสียโอกาสจากการนำประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรของ FCL ในหลายประเทศทั่วโลกที่เป็นความรู้เชิงปฏิบัติการ (Know-how) มาสนับสนุนและพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ
- 2) บริษัทฯ จะไม่สามารถใช้ประโยชน์จากเงินเพิ่มทุนของ FCL ในการเสริมความแข็งแกร่งทางการเงินและลดหนี้ในงบดุลของบริษัทฯ ส่งผลให้บริษัทฯ ยังคงมีสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราสูงประมาณ 2.12 เท่า ทำให้บริษัทฯ มีทางเลือกในการขยายกิจการได้น้อยลงเพราะการกู้เงินเพิ่มอาจจะทำให้บริษัทฯ ผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทฯ ที่กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงสัดส่วนดังกล่าวไว้ไม่เกิน 2.50 เท่า

8. ความเหมาะสมของราคา

ในการพิจารณาความเหมาะสมของราคารันั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีการต่างๆ โดยรายละเอียดปรากฏตาม หัวข้อ “ความเหมาะสมของราคาหลักทรัพย์” หน้า 47

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

เหตุผลและความจำเป็นในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT

ขณะนี้บริษัทฯ มีความต้องการเงินทุนสำหรับการขยายกิจการและการลดภาระหนี้ของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT อันเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด จะทำให้บริษัทฯ เพิ่มทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น เมื่อเทียบกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชน ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่มากกว่า ระยะเวลาที่นานกว่า และมีต้นทุนการดำเนินการที่สูงกว่า นอกจากนี้ การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนหรือผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ นั้น อาจมีความไม่แน่นอนว่าบริษัทฯ

อาจจะไม่สามารถระดมเงินทุนจากประชาชน หรือได้รับการจองซื้อหุ้นเต็มจำนวนจากผู้ถือหุ้นเดิมภายในระยะเวลาที่บริษัทฯ กำหนดไว้

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมนี้เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ไม่เพียงแต่ในด้านความยืดหยุ่นทางการเงิน แต่ยังเป็นประโยชน์ต่อการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคตอีกด้วย ทั้งนี้ เนื่องจาก FPHT มีประสบการณ์ในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีศักยภาพสูงที่จะจัดหาเงินทุนให้แก่บริษัทฯ อีกทั้ง FCL บริษัทแม่ของ FPHT ยังเป็นบริษัทผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ระหว่างประเทศแบบครบวงจรและเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์อันดับต้นของประเทศสิงคโปร์ ซึ่ง FCL มีธุรกิจหลัก 3 ส่วน ได้แก่ ธุรกิจในประเทศสิงคโปร์ ธุรกิจในประเทศออสเตรเลีย และธุรกิจเกี่ยวกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ครอบคลุมมากกว่า 80 เมืองในทวีปเอเชียเหนือ เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ออสเตรเลีย ทวีปยุโรป และภูมิภาคตะวันออกกลาง อีกทั้ง FCL มีธุรกิจระหว่างประเทศที่เน้นไปที่การลงทุนของกลุ่มบริษัทในประเทศจีน ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และสหราชอาณาจักร นอกจากนี้ FCL ยังเป็นบริษัทที่มีหลักทรัพย์จดทะเบียนบนกระดานหลักในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (The Singapore Exchange Securities Trading Limited) และเป็นผู้สนับสนุนการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 4 แห่ง ในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ โดยมีบริษัทย่อยของ FCL เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ดังกล่าว

- **ความเป็นไปได้ของแผนการใช้เงินที่บริษัทฯ ได้รับจากการเสนอขาย**

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าเงินที่ได้รับจากการเสนอขายจะถูกนำไปใช้สำหรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต และใช้สำหรับการชำระหนี้บางส่วน ได้อย่างแน่นอน

- **ความสมเหตุสมผลของการเพิ่มทุน และความเพียงพอของแหล่งเงินทุนในกรณีที่เงินได้จากการเสนอขายหุ้นไม่ครอบคลุมงบประมาณทั้งหมดที่ต้องการใช้ในการดำเนินการตามโครงการ**

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้ศึกษาความจำเป็นของการเพิ่มทุนในครั้งนี้ รวมถึงประโยชน์จากการมี FPHT เป็นพันธมิตรทางธุรกิจตามที่กล่าวข้างต้น คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่า การเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล และจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ

- **ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ อันเนื่องมาจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่าการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ จะได้รับการสนับสนุนเป็นอย่างดีจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของพันธมิตรทางธุรกิจรายใหม่ นอกจากนี้ ฐานะทางการเงินที่มั่นคงของบริษัทฯ หลังการเพิ่มทุนจะช่วยส่งผลให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น ทั้งนี้ จากการประมาณการ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ จะลดลงจาก 2.16 เท่ามาเป็น 0.64 เท่า โดยเป็นการประมาณการจากการหักหนี้สินรวมของงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ด้วยเงินเพิ่มทุนในส่วนที่จะนำไปชำระหนี้จำนวน 8,800 ล้านบาท และหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นของงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บวกด้วยเงินเพิ่มทุนจำนวน 13,230 ล้านบาท

หากอ้างอิงจากงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2559 หนี้สินต่อทุนซึ่งประมาณการโดยใช้วิธีดังกล่าวข้างต้นจะลดลงจาก 2.12 เท่า มาเป็น 0.63 เท่า

นอกจากนี้ การที่เงื่อนไขในสัญญาจองซื้อหุ้นที่บริษัทฯ ทำกับ FPHT ได้ระบุว่าบริษัทฯ จะไม่ขายทรัพย์สินหลักของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการไม่ขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TREIT จำนวนประมาณ 1,443 ล้านบาทในปี 2559 นั้น มิได้ส่งผลกระทบต่อทางลบกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เนื่องจาก เมื่อบริษัทฯ ได้รับเงินจากการเพิ่มทุนครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีเงินทุนมากเพียงพอสำหรับการขยายธุรกิจ อีกทั้งการลดลงของอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนตามที่กล่าวข้างต้น ทำให้บริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT ทั้งนี้ แม้ว่าในปี 2559 บริษัทฯ จะมีกำไรน้อยกว่าที่ประมาณการไว้ประมาณ 330 ล้านบาท อันเนื่องมาจากการยกเลิกจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT แต่บริษัทฯ จะได้รับรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวประมาณปีละ 120 ล้านบาทตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งยังสามารถขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้อีกในอนาคตหากมีความจำเป็น

10. ความครบถ้วนถูกต้องของรายชื่อและจำนวนหุ้นที่ถือโดยบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน

ผู้ขอผ่อนผันได้ระบุในแบบ 247-7 ข้อ 7 ว่า “ไม่มีบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของกิจการ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าประชุมซึ่งตรงกับวันที่ 25 ตุลาคม 2559”

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 26 ตุลาคม 2559 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด ไม่ปรากฏชื่อ FPHT FCL และบุคคลที่มีนามสกุล สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็น ultimate shareholder ของ FPHT อย่างไรก็ตาม ปรากฏชื่อผู้ถือหุ้น 1 ท่าน คือ นายอชิป พิษานนท์ ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 250,000 หุ้น (ร้อยละ 0.023 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วก่อนการเข้าทำรายการ) โดยผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวมีนามสกุลเดียวกับนาย โชติพัฒน์ พิษานนท์ ซึ่งเป็นกรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหารของ FCL และจะเป็นกรรมการของบริษัทฯ ภายหลังจากที่ FPHT ได้มาซึ่งหุ้นสามัญที่ออกใหม่ภายใต้สัญญาการจองซื้อหุ้นระหว่างบริษัทฯ และ FPHT

ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบถาม FPHT (ผ่านบริษัทฯ) ถึงความสัมพันธ์ระหว่างนายอชิป พิษานนท์ และนาย โชติพัฒน์ พิษานนท์ พบว่านายอชิป พิษานนท์ เป็นลูกของอาของนาย โชติพัฒน์ พิษานนท์ ซึ่งมีได้เป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน นอกจากนี้ ผู้ขอผ่อนผันได้ส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ถึงบริษัทฯ ลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2559 แจ้งว่านายอชิป พิษานนท์ ไม่ได้เป็นบุคคลที่ Acting in Concert ของผู้ขอผ่อนผัน

ดังนั้น จึงไม่มีรายชื่อบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของกิจการ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดซึ่งตรงกับวันที่ 26 ตุลาคม 2559

ความเหมาะสมของมูลค่าหลักทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของมูลค่าหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จากข้อมูลเกี่ยวกับหลักทรัพย์ที่ได้รับจากบริษัทฯ การสัมภาษณ์ผู้บริหาร ข้อมูลจากงบการเงินที่ตรวจสอบและสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และข้อมูลจากสื่อสาธารณะทั่วไป โดยความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่า ข้อมูลต่าง ๆ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง สมบูรณ์ครบถ้วน และตั้งอยู่บนสมมติฐานของสภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้น ณ ขณะที่จัดทำรายงานความเห็นเท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

จากข้อมูลดังกล่าวที่ได้รับ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของมูลค่าหลักทรัพย์ด้วยวิธีการต่างๆ ดังนี้

- วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
- วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
- วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Value Approach)
- วิธีการอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach : P/BV Ratio)
- วิธีการอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach : P/E Ratio)
- วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Discount Cash Flow : DCF)

การคำนวณมูลค่าของบริษัทฯ ด้วยวิธีต่าง ๆ ข้างต้น แสดงรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าตามวิธีบัญชีคือวิธีการประเมินมูลค่าของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากมูลค่าตามที่ปรากฏในบัญชี ณ เวลานั้น โดยจะคำนวณจากมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ (สินทรัพย์รวมหักด้วยหนี้สินรวม) หรือมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น ที่ปรากฏตามข้อมูลในงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ณ วันที่จัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อจัดสรรให้แก่ FPHT และรายการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้งบการเงินดังกล่าวได้ผ่านการสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. สำหรับมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 สามารถคำนวณได้ดังนี้

-	ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว	1,099.14	ล้านบาท
▪	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	7,343.38	ล้านบาท
▪	กำไรสะสม		
	จัดสรรแล้ว (สำรองตามกฎหมาย)	126.37	ล้านบาท
	ยังไม่ได้จัดสรร	2,767.87	ล้านบาท
-	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	68.49	ล้านบาท
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	11,405.25	ล้านบาท



ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	4.88	ล้านบาท
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	11,410.14	ล้านบาท
จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดที่ออกและชำระแล้ว (ล้านบาท)	1,099.14	ล้านบาท
ราคาหุ้นตามมูลค่าบัญชี (บาทต่อหุ้น)	10.38	บาทต่อหุ้น

จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 จะได้มูลค่าหุ้นของบริษัทฯ เท่ากับ **10.38 บาทต่อหุ้น**

2) วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นการนำวิธีการประเมินมูลค่าตามบัญชี ซึ่งปรากฏตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และปรับปรุงด้วยรายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ปิดงบการเงิน หรือรายการที่มีผลกระทบที่ทำให้มูลค่าตามบัญชีสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงมากขึ้น เช่น ส่วนเพิ่มจากการปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และ ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ หักด้วยภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต (Commitments and Contingent Liabilities) หลังจากนั้น จึงนำผลลัพธ์ที่คำนวณได้หารด้วยจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้จะสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกิจการที่เป็นปัจจุบัน ได้มากกว่าวิธีมูลค่าตามบัญชี

รายละเอียดสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทฯ ซึ่งปรากฏตามงบการเงินที่ได้รับการสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ แล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สินทรัพย์			หนี้สิน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		176.22	เงินกู้ยืมระยะสั้น		1,520.00
			เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		393.30
เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2	2,945.12	เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		143.20
			เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		297.32
			หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		5,220.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา และพร้อมให้เช่า/ขาย	1	17,945.98	เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		712.17
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1	12,913.04	เงินกู้ยืมระยะยาว		711.76
		379.98	หุ้นกู้		13,320.00
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี		-	สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		41.12
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า		691.89	หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี		55.89
สินทรัพย์อื่น		594.27	เงินมัดจำจากลูกค้า		337.54
			รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า		1,331.36
			หนี้สินอื่น		152.70
รวมสินทรัพย์		35,646.50	รวมหนี้สิน		24,236.36



ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์งบการเงินของบริษัทฯ และมีความเห็นว่ารายการปรับปรุงที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำมาพิจารณาในการประเมินมูลค่าของบริษัทฯ ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก.ล.ต. จำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด บริษัท เวลท์ แอปไฟรซัล จำกัด บริษัท ที.เอ. มานาเจม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด ซึ่งรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาอิสระมีวัตถุประสงค์เพื่อ สาธารณะ และประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยใช้ 1) วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) และ 2) วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) 3) วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method of Valuation)

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีการประเมิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระมีมูลค่าทางบัญชีรวม 30,859.02 ล้านบาท ประกอบไปด้วย

- 1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย
- 2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า ประกอบไปด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ทั้ง ในส่วนที่ดิน โรงงาน และคลังสินค้า

มูลค่าตามบัญชีและราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ สามารถสรุปได้ตามตารางดังต่อไปนี้

	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชีรวมต่อพื้นที่ระหว่าง TPARK และ TICON	ราคาประเมินสูงสุดต่อมูลค่าตามบัญชี
โรงงาน	11,026.99	7,578.31	3,448.68
ภาคกลาง	6,306.80	3,938.91	2,367.89
กรุงเทพมหานคร	33.70	13.35	20.35
ปทุมธานี	453.20	241.38	211.82
ปราจีนบุรี	1,567.90	1,183.11	384.79
พระนครศรีอยุธยา	2,887.50	1,433.02	1,454.48
สมุทรปราการ	1,364.50	1,068.05	296.45
ภาคตะวันออก	4,720.19	3,639.40	1,080.79
ชลบุรี	3,934.66	3,037.06	897.60
ระยอง	785.53	602.34	183.19
คลังสินค้า	25,719.64	23,484.08	2,235.56
ภาคกลาง	12,350.35	11,814.12	536.23
กรุงเทพมหานคร	464.91	447.96	16.95
พระนครศรีอยุธยา	4,238.82	3,448.70	790.12
สมุทรปราการ	5,786.97	5,738.08	48.89
สมุทรสาคร	1,859.65	2,179.38	(319.73)
ภาคตะวันออก	12,343.99	10,712.93	1,631.06
ฉะเชิงเทรา	3,296.11	3,409.88	(113.77)



	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชีรวมดอกเบี้ยระหว่าง TPARK และ TICON	ราคาประเมินสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี
ชลบุรี	7,382.63	6,133.69	1,248.94
ปราจีนบุรี	1,541.16	276.39	145.17
ระยอง	1,243.69	892.98	350.71
ภาคเหนือ	431.02	387.38	43.64
ลำพูน	431.02	387.38	43.64
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	449.06	428.10	20.96
ขอนแก่น	449.06	428.10	20.96
ภาคใต้	145.22	141.55	3.67
สุราษฎร์ธานี	145.22	141.55	3.67
รวม	36,720.33	31,062.40	5,657.93

มูลค่าตามบัญชีตามตารางข้างต้น เป็นมูลค่าที่รวมดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่าง TPARK และ บริษัทฯ เพื่อลงทุนในสินทรัพย์ถาวรจำนวน 210.35 ล้านบาท ดังนั้นมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบการเงินรวมของบริษัทฯ จะเท่ากับ $31,062.40 - 210.35 = 30,852.05$ ล้านบาท ดังนั้น ราคาประเมินสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี 5,868.28 ล้านบาท

หมายเหตุ:

1. รายงานประเมินราคาสินทรัพย์ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด วันที่ประเมิน 12 และ 27 ตุลาคม 2559
2. รายงานประเมินราคาสินทรัพย์ซึ่งจัดทำโดย บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด วันที่ประเมิน 31 ตุลาคม 2559
3. รายงานประเมินราคาสินทรัพย์ซึ่งจัดทำโดย บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด วันที่ประเมิน 10 ตุลาคม 2559
4. รายงานประเมินราคาสินทรัพย์ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด วันที่ประเมิน 20, 25, 26 และ 27 ตุลาคม 2559
5. รายงานประเมินราคาสินทรัพย์ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด วันที่ประเมิน 10 กันยายน 2559 และ 10, 11, 25, 26, 28, 30, และ 31 ตุลาคม 2559
6. โปรดพิจารณาสรุปสมมติฐานการประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 5 รายในเอกสารแนบ 4

2. ส่วนเพิ่มจากการปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ณ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“TFUND”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติกส์ (“TLOGIS”) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินคัสเทรียล โกรท (“TGROWTH”) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“TREIT”) และ PT SLP Surya Ticon Internusa (บริษัทฯ จัดตั้งขึ้นในประเทศอินโดนีเซีย) จำนวน 172,470,000 หน่วย 66,427,000 หน่วย 132,901,000 หน่วย 68,441,000 หน่วย และ 11,600,000 หุ้น หรือร้อยละ 15 ร้อยละ 16.05 ร้อยละ 23.95 ร้อยละ 12.08 และร้อยละ 25 ตามลำดับ ทั้งนี้ มูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วมดังกล่าวได้บันทึกบัญชีด้วยวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินรวมของบริษัทฯ เมื่อพิจารณามูลค่าของหน่วยลงทุนตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 พบว่ามูลค่าของหน่วยลงทุนตามราคาตลาดมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทางบัญชีที่ปรากฏในงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ดังตารางข้างล่างนี้

	ราคาหน่วย ลงทุน (บาท)	จำนวนหน่วยลงทุน (พันหน่วย)	มูลค่าตามราคาตลาด (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ส่วนเพิ่มจากมูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท)
TFUND	10.40	172,470.00	1,793,688.00	798,586.00	995,102.00
TLOGIS	11.80	66,427.00	783,838.60	441,262.00	342,576.60
TGROWTH	12.30	132,901.00	1,634,682.30	782,725.00	851,957.30
TREIT	10.00	68,441.00	684,410.00	486,899.00	197,511.00
SLP		11,600.00	-	432,914.00	-
รวมทั้งสิ้น		451,839.00	4,896,618.90	2,942,386.00	2,387,146.90

หมายเหตุ: PT SLP Surya Ticon Internusa เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โรงงานและคลังสินค้าในประเทศอินโดนีเซีย แต่ไม่ได้มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงไม่มีมูลค่าตามตลาด

3. ส่วนลดจากการปรับปรุงมูลค่าภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

3.1 สัญญาเช่าระยะยาว

ก. สัญญาเช่าที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

จากหมายเหตุประกอบงบการเงินฉบับสอบทานแล้ว ณ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ มีสัญญาเช่าระยะยาว 6 สัญญา ซึ่งบริษัทฯ จะต้องชำระในอนาคต ดังนี้

สัญญาเลขที่	ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า (ล้านบาทต่อปี)
21/2538 - นฉ	13 ธ.ค. 2538 – 12 ธ.ค. 2568	4.70
14/2540 - นฉ	14 พ.ย. 2540 – 13 พ.ย. 2570	0.66
9/2542 - นฉ	18 ส.ค. 2542 – 17 ส.ค. 2572	2.21
9/2544 - นฉ	6 มิ.ย. 2544 – 31 ธ.ค. 2561	5.59
นฉ.ค 002/2548	25 ม.ค. 2548 – 31 ธ.ค. 2561	0.75
นฉ. 005/2549	25 เม.ย. 2549 – 31 ธ.ค. 2561	2.08

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการมูลค่าปัจจุบันของสัญญาเช่าระยะยาวข้างต้นได้จำนวน 91.28 ล้านบาท

ข. สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและบริการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและบริการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยมีค่าเช่าและค่าบริการคิดเป็นจำนวนเงินรวม 17 ล้านบาทต่อปี สัญญาดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2558 ถึงเดือนมิถุนายน 2561 โดยมูลค่าปัจจุบันของสัญญาดังกล่าว ณ 30 กันยายน 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 39.91 ล้านบาท

3.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายตน

จากหมายเหตุประกอบงบการเงินฉบับสอบทานแล้ว ณ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ มีสัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจำนวน 175 ล้านบาท และสัญญาบริการที่ปรึกษาจำนวน 38 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าปัจจุบัน ณ 30 กันยายน 2559 รวมกันทั้งสิ้นเท่ากับ 190.16 ล้านบาท

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงปรับปรุงมูลค่าภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตทั้งสิ้น 321.36 ล้านบาท

จากงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ สามารถคำนวณหามูลค่าทางบัญชีด้วยวิธีการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีได้ดังนี้

รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ 30 กันยายน 2559	11,410.14
บวก รายการปรับปรุงจากส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์	5,868.29
บวก รายการปรับปรุงจากมูลค่าการลงทุนในบริษัทร่วม	2,387.15
ลบ รายการปรับปรุงจากมูลค่าภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต	321.36
มูลค่าทางบัญชีหลังปรับปรุงรายการ	19,344.22
จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดที่ออกและชำระแล้ว ณ 30 กันยายน 2559 (หุ้น)	1,099,142,376
มูลค่าหุ้นตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (บาท/หุ้น)	17.60

จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 หุ้นของบริษัทฯ จะมีมูลค่าเท่ากับ 17.60 บาทต่อหุ้น

3) วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Value Approach)

การประเมินมูลค่าตามราคาตลาดจะใช้ราคาตลาดด้วยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากมูลค่าการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยราคาตลาดตามนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต. คือ ราคาปิดด้วยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาขาย ดังนั้น ราคาตลาดด้วยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในตลาดหลักทรัพย์ 7 วันทำการ และ 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ 7 ตุลาคม 2559” ซึ่งเป็นวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเป็นวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) อนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องโยกกัน และ อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) สามารถสรุปได้ดังนี้

จำนวนวันทำการย้อนหลัง	ช่วงเวลา	มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านบาท)	ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านหุ้น)	ราคาปิดด้วยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักต่อหุ้น (บาท)
7 วัน	23 ก.ย. 2559 - 3 ต.ค. 2559	68.01	4.16	16.34
15 วัน	13 ก.ย. 2559 - 3 ต.ค. 2559	35.30	2.22	16.19

ที่มา: SETSMART

หมายเหตุ: - เนื่องจากวันที่ 4 ต.ค. 2559 – 7 ต.ค. 2559 ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ขึ้นเครื่องหมายแสดงการห้ามซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนเป็นการชั่วคราว (Trading Suspension หรือ “SP”) สำหรับหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ที่ไม่สามารถชี้แจงหรือเปิดเผยข้อมูลได้ในทันทีให้แก่



TICON ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเลือกราคาปิดของหุ้นย้อนหลังจากวันที่ 3 ต.ค. 2559 เพื่อใช้ในการคำนวณราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้ปริมาณการซื้อขายในแต่ละวันมาคำนวณ ราคาปิดตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักต่อหุ้น

การประเมินมูลค่าราคาตลาดตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน วันก่อนวันที่มีมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ พบว่าราคาหุ้นอยู่ในช่วง **16.19 – 16.34 บาทต่อหุ้น** โดยหุ้นของบริษัทฯ มีการซื้อขายประมาณ 2.22 – 4.16 ล้านหุ้นต่อวัน หรือคิดเป็นอัตราหมุนเวียนการซื้อขายร้อยละ 0.20 – 0.38 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

ทั้งนี้ หากพิจารณาจากช่วงระยะเวลาที่กว้างขึ้น เพื่อให้สามารถเห็นถึงความเป็นไปได้ และความสมเหตุสมผลของราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงคำนวณราคาหุ้นของบริษัทฯ ถ่วงน้ำหนักแบ่งตามช่วงเวลาออกมาเป็นเป็นตาราง ดังนี้

จำนวนวันทำการ ย้อนหลัง	มูลค่าซื้อขายรวม (ล้านบาท)	จำนวนหุ้นที่มีการซื้อขายรวม (ล้านหุ้น)	ราคาตัวเฉลี่ย (บาทต่อหุ้น)
	[1]	[2]	[1] ÷ [2]
7	476.09	29.14	16.34
15	539.21	33.30	16.19
30	809.36	51.10	15.84
60	1,891.93	121.92	15.52
90	2,586.66	170.96	15.13
120	3,448.25	233.52	14.77
180	3,923.24	274.25	14.31
270	4,922.92	358.93	13.72
360	6,637.83	481.64	13.78

ที่มา: SETSMART

จากราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามที่แสดงในตาราง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ โดยใช้จำนวนการซื้อขายถ่วงน้ำหนักกับราคาหุ้นของบริษัทฯ ก่อนวันที่ 7 ตุลาคม 2559 (วันประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2559) โดยเริ่มคำนวณย้อนหลัง ตั้งแต่วันที่ 3 ตุลาคม 2559 เนื่องจากตลาดหลักทรัพย์ได้ขึ้นเครื่องหมายพักการซื้อขายหลักทรัพย์ TICON (Trading Suspension หรือ “SP”) ตั้งแต่วันที่ 4 - 7 ตุลาคม 2559 สามารถสรุปได้ว่า ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักราคาของบริษัทฯ ในช่วงที่มีการทำการ ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน ตั้งแต่ 7 วันทำการ จนถึง 360 วัน มีค่าตั้งแต่ **13.72 - 16.34 บาทต่อหุ้น** ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอขายที่ 18 บาทต่อหุ้น ตามสัญญาการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้บุคคลในวงจำกัดของบริษัทฯ โดย FPHT

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับสภาพคล่องในการซื้อขายของบริษัทฯ เปรียบเทียบกับบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดำเนินธุรกิจที่ใกล้เคียงกับบริษัทฯ ซึ่งมีรายได้จากการขายและ/หรือให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้า จำนวน 6 บริษัท ได้แก่ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (AMATA) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) (NNCL) บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) (ROJNA) บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (TFD) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (WHA) และ บริษัท สวนอุตสาหกรรม วิน โอสถ จำกัด (มหาชน) (WIN) มาใช้ในการคำนวณค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาปิดต่อมูลค่าตามบัญชีเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



จำนวนวันทำการ ย้อนหลัง	อัตราการหมุนเวียนซื้อขายเฉลี่ย (Averaged Turnover Ratio) ร้อยละ							ช่วงอัตรา ซื้อขาย
	Ticon	บริษัทจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง						
		amata	NNCL	rojna	TFD	wha	win	
7	0.38	0.22	0.83	0.04	0.21	0.70	0.35	0.04 – 0.83
15	0.20	0.32	0.65	0.05	0.20	0.55	0.06	0.05 – 0.65
30	0.16	0.40	0.65	0.03	0.53	1.25	0.05	0.03 – 1.25
60	0.19	0.43	0.77	0.04	0.53	0.59	0.10	0.04 – 0.77
90	0.17	0.42	0.61	0.02	0.30	0.27	0.01	0.01 – 0.61
120	0.18	0.36	0.58	0.03	0.11	0.12	0.15	0.03 – 0.58
180	0.14	0.33	0.42	0.03	1.46	0.15	0.10	0.03 – 1.46
270	0.12	0.35	0.32	0.09	0.57	0.72	0.38	0.09 – 0.72
360	0.12	0.34	0.26	0.12	0.63	0.68	0.68	0.12 – 0.68

ที่มา: SETSMART

หมายเหตุ: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ใช้อัตราการหมุนเวียนซื้อขายเฉลี่ยในการวัดสภาพคล่องของบริษัทฯ เปรียบเทียบกับบริษัทที่มีความใกล้เคียงกันของธุรกิจ ย้อนหลังตั้งแต่ 7 วัน จนถึง 360 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ 3 ตุลาคม 2559 ย้อนหลังไป ซึ่งเป็นวันที่หลักทรัพย์ของบริษัทฯ เปิดซื้อขายเป็นวันสุดท้ายก่อนตลาดหลักทรัพย์จะทำการขึ้นเครื่องหมาย SP และเป็นวันก่อนการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อให้ข้อมูลอยู่ในสมมติฐานเดียวกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงใช้ข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องในช่วงเวลาเดียวกันกับบริษัทฯ ด้วย

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามตลาดนั้น เป็นการอ้างอิงราคาจากการซื้อขายหลักทรัพย์ซึ่งสะท้อนถึงอุปสงค์และอุปทานจริงของนักลงทุนไว้แล้ว เป็นสมมติฐานในตลาดการเงินที่มีประสิทธิภาพ นักลงทุนสามารถเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศและข่าวสารของบริษัทในตลาดฯ ได้ ลักษณะของธุรกิจบริษัทจดทะเบียน ความสามารถในการทำกำไร การแข่งขันในธุรกิจ สภาพาสภาพและสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ที่อาจส่งผลกระทบต่อกิจการโดยรวม ทั้งนี้ จากข้อมูลตารางอัตราซื้อขายหมุนเวียนเฉลี่ยจะเห็นว่า บริษัทฯ มีการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดฯอย่างต่อเนื่อง และบริษัทฯ มีอัตราการหมุนเวียนการซื้อขายช่วงระยะเวลาดังกล่าว อยู่ในช่วงค่าเฉลี่ยของกลุ่มอุตสาหกรรม ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้มีความเหมาะสม

4) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach : P/BV Ratio)

วิธีการประเมินราคาตามวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม (BV) ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ คูณกับอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีอ้างอิง (Peer Group P/BV) ทั้งนี้จะถือเอาค่าเฉลี่ย (Average) ของอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) ของกลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกันกับบริษัทฯ มาเป็นอัตราส่วน P/BV อ้างอิง โดยคำนวณเฉลี่ยย้อนหลังจากราคาปิดของหุ้นรายวันในช่วงระยะเวลาระหว่าง 7 ถึง 365 วัน นับจากวันที่ 6 ตุลาคม 2559 ซึ่งเป็นวันทำการก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2559 ดังที่กล่าวไว้ข้างต้น ทั้งนี้เพื่อลดความเบี่ยงเบนจากการเคลื่อนไหวของราคาหุ้น ที่อาจเกิดจากเหตุการณ์ผิดปกติ หรือการเคลื่อนไหวตามฤดูกาล ซึ่งอาจทำให้ราคาหุ้นไม่สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมหากใช้ราคา ณ จุดใดจุดหนึ่ง

ในการคำนวณหาอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีอ้างอิง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เลือกบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจที่ใกล้เคียงกับบริษัทฯ ซึ่งมีรายได้จากการขายและหรือให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้า จำนวน 6 บริษัท ได้แก่ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (AMATA) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) (NNCL) บริษัท สวน



อุตสาหกรรม โรจนะ จำกัด (มหาชน) (ROJNA) บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (TFD) บริษัท คับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (WHA) และ บริษัทสวนอุตสาหกรรม วิน โคอส์ จำกัด (มหาชน) (WIN) มาใช้ในการคำนวณค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาปิดต่อมูลค่าตามบัญชีเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

ทั้งนี้ ในการคำนวณอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีอ้างอิงนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รวบรวมข้อมูล P/BV ของบริษัทจดทะเบียนทั้ง 6 บริษัทในช่วงเวลา 7 วัน - 365 วัน ก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2559 ในวันที่ 7 ตุลาคม 2559 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้ข้อมูลของ วันที่ 3 ตุลาคม 2559 เป็นวันเริ่มต้นในการคำนวณย้อนหลัง เนื่องจากตลาดหลักทรัพย์ได้ขึ้นเครื่องหมาย แสดงการห้ามซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนเป็นการชั่วคราว (Trading Suspension หรือ “SP”) วันที่ 4 ต.ค. 2559 – 7 ต.ค. 2559 กับหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อให้การคำนวณอยู่บนสมมติฐานเดียวกัน จึงเลือกใช้กับข้อมูลของบริษัทที่ดำเนินธุรกิจที่ใกล้เคียงกับบริษัทฯ ด้วย และตัด P/BV ของบริษัทจดทะเบียนที่มีค่าสูงหรือต่ำกว่าปกติ เพื่อลดความเบี่ยงเบนในการคำนวณ จากนั้นจึงคำนวณหาค่าเฉลี่ย P/BV ของกลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกันกับบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท		P/BV Ratio เฉลี่ยย้อนหลัง				
		7 วัน	30 วัน	90 วัน	180 วัน	365 วัน
(1)	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (AMATA)	1.08	1.12	1.19	1.19	1.34
(2)	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) (NNCL)	1.05	1.08	1.14	1.13	1.11
(3)	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) (ROJNA)	0.89	0.88	0.89	0.89	1.06
(4)	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (TFD)	2.40	2.50	2.62	2.37	2.38
(5)	บริษัท คับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (WHA)	2.36	2.53	2.48	2.44	3.01
(6)	บริษัท สวนอุตสาหกรรม วิน โคอส์ จำกัด (มหาชน) (WIN)	1.13	1.23	1.35	1.44	2.38
ค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาปิดต่อมูลค่าตามบัญชี		1.49	1.56	1.61	1.58	1.88

ที่มา: SETSMART

หมายเหตุ: รายละเอียดการประกอบธุรกิจของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจที่ใกล้เคียงกับบริษัทฯ

- (1) AMATA พัฒนานิคมอุตสาหกรรมทั้งในประเทศไทยและเวียดนาม โดยมีบริษัทในกลุ่มดำเนินธุรกิจด้านสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการหลังการขาย ทั้งน้ำประปา กระแสไฟฟ้า และจัดจำหน่ายก๊าซธรรมชาติ เป็นต้น
- (2) NNCL พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขายและให้เช่าและการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรม
- (3) ROJNA พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจต่อเนื่อง
- (4) TFD พัฒนาที่ดินและก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า ที่ตั้งอยู่ใน นิคมอุตสาหกรรมของบริษัทเอง และนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมอื่น ธุรกิจก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง และสถานตากอากาศต่างจังหวัด รวมถึงดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และรับบริหาร โครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงาน และโรงงาน อุตสาหกรรมขนาด SME และคลังสินค้า
- (5) WHA พัฒนาและให้เช่าโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่มีลักษณะเฉพาะตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) และแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) นอกจากนี้บริษัทมีนโยบายในการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคับบลิวเอชเอ แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (WHAPF) อย่างต่อเนื่อง
- (6) WIN ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทพื้นที่ อาคาร โรงงาน บริเวณติดถนนบางนา-ตราด กม 52 โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ พื้นที่ให้เช่าในเขตปลอดอากร (Free Zone), พื้นที่ให้เช่าสำนักงานนอกเขตปลอดอากร และพื้นที่ให้เช่าและบริการบนหลังคา



จากข้อมูลงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ แล้ว มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น 10.38 บาท ควบกับอัตราส่วน P/BV อ้างอิงตามตารางข้างต้นซึ่งอยู่ในช่วง 1.49 ถึง 1.88 เท่า จะได้มูลค่าหุ้นของบริษัทอยู่ในช่วงระหว่าง 15.47 ถึง 19.51 บาทต่อหุ้น

5) วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach : P/E Ratio)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น เป็นการนำข้อมูลกำไรต่อหุ้น (EPS) ของบริษัทฯ 4 ไตรมาสย้อนหลัง สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 มาคูณกับอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นอ้างอิง (Peer Group P/E) โดย P/E อ้างอิงจะถือเอาค่าเฉลี่ย (Average) ของอัตราส่วนราคาปิดต่อกำไรสุทธิเฉลี่ยของกลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกันกับบริษัทฯ มาเป็นอัตราส่วน P/E อ้างอิง โดยคำนวณเฉลี่ยย้อนหลังจากราคาปิดของหุ้นรายวันในช่วงระยะเวลา ระหว่าง 7 ถึง 365 วัน นับจากวันที่ 6 ตุลาคม 2559 ซึ่งเป็นวันทำการก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2559 ดังที่ได้กล่าวไว้ก่อนหน้านี้

ในการคำนวณอัตราส่วน P/E อ้างอิงนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รวบรวมข้อมูล P/E ของบริษัทจดทะเบียน ทั้ง 6 บริษัทในช่วงเวลา 7 วัน - 365 วัน ก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2559 ในวันที่ 7 ตุลาคม 2559 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้ข้อมูลของ วันที่ 3 ตุลาคม 2559 เป็นวันเริ่มต้นในการคำนวณย้อนหลัง เนื่องจากตลาดหลักทรัพย์ได้ขึ้นเครื่องหมาย แสดงการห้ามซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนเป็นการชั่วคราว (Trading Suspension หรือ “SP”) วันที่ 4 ต.ค. 2559 – 7 ต.ค. 2559 กับหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อให้การคำนวณอยู่บนสมมติฐานเดียวกัน จึงเลือกใช้กับข้อมูลของบริษัทที่ดำเนินธุรกิจที่ใกล้เคียงกับบริษัทฯ ด้วย และตัด P/E ของบริษัทจดทะเบียนที่มีค่าสูงหรือต่ำกว่าปกติ เพื่อลดความเบี่ยงเบนในการคำนวณ จากนั้นจึงคำนวณหาค่าเฉลี่ย P/E ของกลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกันกับบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท ¹	P/E Ratio เฉลี่ยย้อนหลัง				
	7 วัน	30 วัน	90 วัน	180 วัน	365 วัน
(1) บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (AMATA)	13.27	13.78	12.54	11.22	8.87
(2) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) (NNCL) ¹	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
(3) บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) (ROJNA) ¹	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
(4) บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (TFD) ¹	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
(5) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (WHA)	20.64	22.13	22.03	22.98	29.83
(6) บริษัท สวนอุตสาหกรรม วิน โคอัสท์ จำกัด (มหาชน) (WIN) ²	518.91	567.84	n/a	n/a	n/a
ค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาปิดต่อกำไรสุทธิ	16.96	17.96	17.28	17.10	19.35

ที่มา: SETSMART

หมายเหตุ: /1 ไม่สามารถหาค่า P/E ของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน), บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ได้ เนื่องจากบริษัทมีกำไรต่อหุ้นติดลบในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

/2 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้รวม P/E ของบริษัท สวนอุตสาหกรรม วิน โคอัสท์ จำกัด (มหาชน) ในการคำนวณหาค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาปิดต่อกำไรสุทธิเฉลี่ย เนื่องจากอัตราส่วน P/E ที่ได้จากบริษัทฯ สูงเกินไปมาก จากกำไรต่อหุ้นต่ำ หรือผลประกอบการขาดทุนในบางไตรมาสในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

/3 รายละเอียดการประกอบธุรกิจของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจที่ใกล้เคียงกับบริษัทฯ ได้แสดงในหมายเหตุท้ายตารางคำนวณค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาปิดต่อมูลค่าตามบัญชีเฉลี่ย



จากตาราง ค่าเฉลี่ยอัตราส่วน P/E อ้างอิงอยู่ระหว่าง 16.96 ถึง 19.35 เท่า คำนวณจากกลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับบริษัทฯ ทั้งนี้ ไม่รวม P/E ของบริษัทจดทะเบียนที่มีค่าสูงหรือต่ำกว่าปกติ

มูลค่าของกำไรสุทธิของบริษัทฯ คำนวณจากกำไรสุทธิย้อนหลัง 4 ไตรมาส ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2558 สิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2559 ได้ดังนี้

งวดบัญชี	กำไรสุทธิ (หน่วย: ล้านบาท)
ไตรมาสที่ 4 ปี 2558	792,669
ไตรมาสที่ 1 ปี 2559	256,918
ไตรมาสที่ 2 ปี 2559	(8,813)
ไตรมาสที่ 3 ปี 2559	21,919
รวม 4 ไตรมาส	1,062,693

กำไรสุทธิย้อนหลังรวม 4 ไตรมาสต่อจำนวนหุ้น ณ 30 กันยายน 2559 จะได้กำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.9669 บาทต่อหุ้น ดังนั้น มูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ตามวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น ซึ่งคำนวณจากผลคูณอัตราส่วน P/E อ้างอิงกับประมาณการกำไรต่อหุ้นของบริษัทฯ ดังแสดงไว้ข้างต้น จะได้มูลค่าหุ้นของบริษัทฯ 16.40 ถึง 18.71 บาทต่อหุ้น

6) วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow Approach: DCF)

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีนี้ จะพิจารณาถึงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในอนาคต โดยคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow: FCF) ในอนาคตของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2559-2569 ด้วยอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณหาอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เพื่อใช้เป็นอัตราส่วนคิดลดกระแสเงินสดอิสระดังกล่าว โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าธุรกิจของบริษัทฯ ยังคงจะดำเนินงานไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ซึ่งสมมติฐานที่ใช้ในการคาดการณ์ดังกล่าวอ้างอิงจากข้อมูลหรืออัตราส่วนทางการเงินที่เกิดขึ้นจริงในอดีต และ/หรือจากงบประมาณหรือแผนงานของบริษัทฯ รวมทั้งข้อมูลของอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม การจัดทำประมาณการทางการเงินและการประเมินมูลค่าบริษัทฯ จะไม่รวมถึงการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างเป็นสาระสำคัญ รวมทั้งไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญจากเหตุการณ์ภัยพิบัติทางธรรมชาติในอนาคต

สมมติฐานหลักที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ มีดังนี้

1. ประมาณการรายได้

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจเป็นผู้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมสำเร็จรูป และคลังสินค้าให้เช่า ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และทำเลอื่นที่มีศักยภาพในประเทศไทย

สมมติฐานหลักของประมาณการรายได้ประกอบด้วย

1.1. รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

ประมาณการพื้นที่ให้เช่าและให้บริการ

จากข้อมูลที่ได้รับจากทางบริษัทฯ อัตราการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าเฉลี่ยในอดีตและอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

อัตราการเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)	ข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง				ประมาณการ 2559-2569
	2556	2557	2558	2559 (9 เดือน)	
การเช่าโรงงาน	73	62	49	47	48
การเช่าคลังสินค้า	71	63	68	68	67

อัตราการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทฯ โดยเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในปี 2558 ลดลงจากปี 2556-2557 เนื่องจากในปี 2558 บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ ประกอบกับบริษัทฯ มีการขายโรงงาน/คลังสินค้าที่ส่วนใหญ่มีผู้เช่าแล้วให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราการเช่าโรงงานและคลังสินค้าสำหรับปี 2559 – 2569 อ้างอิงจากอัตราการเช่าปี 2557 - ปี 2559 (9 เดือน) และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ประมาณการราคาเช่าและค่าบริการ

บริษัทฯ จะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในแต่ละปีจากพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าให้เช่า โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราค่าเช่าเฉลี่ยคงที่ในปี 2559-2561 และปรับเพิ่มประมาณการในอัตราร้อยละ 1.67 ต่อปีตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป ประมาณการอ้างอิงจากโครงสร้างการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าตามสัญญาที่บริษัทฯ สามารถปรับอัตราค่าเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า 3 ปี

1.2. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันรายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้านี้มีสัดส่วนสูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัทฯ เนื่องจากในช่วงปี 2556 ถึง 2558 บริษัทฯ มีการขายโรงงาน/คลังสินค้าซึ่งเกือบทั้งหมดมีผู้เช่าแล้วให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำเงินที่ได้มาใช้ขยายธุรกิจของบริษัทฯ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการการขายอสังหาริมทรัพย์ในส่วน โรงงานและคลังสินค้าให้แก่กองทุนทรัสต์ในปี 2559 – 2569 โดยอ้างอิงจากแผนธุรกิจของบริษัทฯ ดังนี้

การขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ กองทุนทรัสต์ (ตารางเมตร)	ประมาณการ					
	ปี 2559*	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564-2569
โรงงาน	-	20,000	20,000	25,000	30,000	50,000
คลังสินค้า	-	35,000	35,000	45,000	50,000	50,000

หมายเหตุ: อ้างอิงจากมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ที่มีการอนุมัติให้บริษัทฯ ยกเลิกการเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ TREAT ในปี 2559



ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการราคาขายโรงงานและคลังสินค้าอ้างอิงจากรายได้ค่าเช่าต่อปีสำหรับปี
นั้นๆ หารด้วยอัตราผลตอบแทนจากการขายทรัพย์สิน โดยอัตราผลตอบแทนดังกล่าวของโรงงานและคลังสินค้า
เท่ากับร้อยละ 7.73 และ 8.99 ตามลำดับ อ้างอิงจากผลตอบแทนของทรัพย์สินที่จะขายให้ TREIT ในปี 2559 (ผ่าน
การอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่ได้มีการยกเลิกการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเนื่องจากข้อตกลงใน
สัญญาของซื้อหุ้นเพิ่มทุนระหว่างบริษัทฯ กับ FPHT)

1.3. รายได้ค่าบริหารจัดการจากบริษัทร่วม

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ขายให้แก่ TFUND
TLOGIS TGROWTH และ TREIT โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงค่าธรรมเนียมจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

รายละเอียด (ร้อยละ)	TFUND	TLOGIS	TGROWTH	TREIT
TICON				
ค่าธรรมเนียมในการบริหาร	ร้อยละ 4.00 ของรายได้ ค่าเช่าและบริการ	ร้อยละ 3.00 ของรายได้ ค่าเช่าและบริการ	ร้อยละ 4.00 ของรายได้ ค่าเช่าและบริการ	ร้อยละ 2.50 ของรายได้ ค่าเช่าและบริการ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive)	ร้อยละ 5.50 - 6.00 ของ รายได้สุทธิ	ร้อยละ 0.50 ของรายได้ สุทธิ	ร้อยละ 6.00 - 7.00 ของ รายได้สุทธิ	ร้อยละ 3.00 - 8.00 ของ รายได้สุทธิ
TPARK				
ค่าธรรมเนียมในการบริหาร	ร้อยละ 2.00 ของรายได้ ค่าเช่าและบริการ	ร้อยละ 3.00 ของรายได้ ค่าเช่าและบริการ	ร้อยละ 2.00 ของรายได้ ค่าเช่าและบริการ	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ ค่าเช่าและบริการ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive)	ร้อยละ 3.00 - 4.00 ของ รายได้สุทธิ	ร้อยละ 4.00 - 5.00 ของ รายได้สุทธิ	ร้อยละ 3.50 - 4.50 ของ รายได้สุทธิ	ร้อยละ 4.50 - 6.00 ของ รายได้สุทธิ

*ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรคงที่ในปี 2559-2561 และปรับเพิ่มประมาณการในอัตราร้อยละ 1.67 ต่อปีตั้งแต่ปี 2562
เป็นต้นไป ประมาณการอ้างอิงจากโครงสร้างการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าตามสัญญาที่ให้บริการฯ สามารถปรับอัตราค่าเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า 3 ปี

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (TMAN) ร้อยละ
0.25 ของมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดของทรัสต์

1.4. รายได้อื่น

ประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยรับจากตัวแลกเงินและพันธบัตร และรายได้อื่นๆ เช่น ภาษีโรงเรือนและเบีย
ประกันภัย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้บริษัทฯ มีรายได้อื่น คงที่เท่ากับค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี ตลอด
ระยะเวลาประมาณการ



2. ต้นทุนขาย

2.1. ต้นทุนในการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

ประมาณการเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง โดยต้นทุนในการให้เช่าที่เกี่ยวข้องของโรงงานและคลังสินค้าจะเท่ากับร้อยละ 5.90 และร้อยละ 7.80 ของรายได้ดังกล่าวตามลำดับ อ้างอิงข้อมูลจากค่าเฉลี่ยในปี 2557 - 2558

2.2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายให้แก่กองทัพเรือประมาณการจากสัดส่วนต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เฉลี่ยระหว่างปี 2556 - 2558 แบ่งเป็น ต้นทุนขายโรงงานร้อยละ 52.23 ของราคาขาย และต้นทุนขายคลังสินค้าร้อยละ 78.08 ของราคาขาย

3. ประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

3.1. ค่าใช้จ่ายในการขาย

คำนวณจากสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องเฉลี่ยย้อนหลังในช่วงปี 2556 - 2558 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.30

3.2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ให้มีการปรับเพิ่มจากปี 2559 ตามอัตราเงินเฟ้อ

3.3. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการภาษีเงินได้โดยคำนวณค่าเฉลี่ยภาษีเงินได้ต่อกำไรก่อนภาษีจากข้อมูลในปี 2557 - 2558 ซึ่งจะได้ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 14.59 และกำหนดให้ใช้อัตรานี้ในการคำนวณภาษีเงินได้ในประมาณการต่อไป ทั้งนี้ การที่อัตราภาษีของบริษัทฯ ต่ำกว่าฐานภาษีที่รัฐบาลกำหนดไว้ที่ร้อยละ 20 เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ซึ่งบัตรส่งเสริมการลงทุนแต่ละบัตรจะได้รับการสิทธิประโยชน์ทางภาษีในระยะเวลา 7 - 8 ปี และบางบัตรจะได้รับลดหย่อนทางภาษีอีกสิ่งหนึ่งไปอีก 5 ปี นอกจากนี้ หากบริษัทฯ มีการพัฒนาโรงงานหรือคลังสินค้าแห่งใหม่ก็仍将ขอรับการส่งเสริมการลงทุนต่อไป

3.4. ค่าเสื่อมราคา

- ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน ไม่มีการตัดค่าเสื่อมราคา
- อาคารและอุปกรณ์ คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงจากอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้



อาคาร 5 และ 20 ปี

สินทรัพย์อื่น 1 – 10 ปี

3.5. เงินปันผลจ่าย

บริษัทฯ คาดว่าจะจ่ายเงินปันผลประมาณ 0.5 บาทต่อหุ้นต่อปี ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณจำนวนรวมจากจำนวนหุ้นปัจจุบัน ณ 30 กันยายน 2559 จำนวนหุ้นรวมทั้งหมด 1,099,142,375 หุ้น ทำให้ต้องจ่ายปันผลประมาณ 549.57 ล้านบาทต่อปีตลอดระยะเวลาการประมาณการ

4. เงินทุนหมุนเวียน

4.1. ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยคิดเป็น 37.57 เท่าหรือประมาณ 10.13 วัน จากข้อมูลปี 2557 – 2558

4.2. ระยะเวลาจ่ายหนี้เฉลี่ยคิดเป็น 4.31 เท่าหรือประมาณ 85.30 วัน จากข้อมูลปี 2557 – 2558

5. สินทรัพย์

5.1. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทร่วม ได้แก่ TFUND, TLOGIS, TGROWTH และ TREIT ในสัดส่วนร้อยละ 15.00 ร้อยละ 16.05 ร้อยละ 23.95 และร้อยละ 12.08 ตามลำดับ ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ คาดว่าจะให้คงสัดส่วนการลงทุนดังกล่าว โดยประมาณการการเติบโตของรายได้ของกองทุน/ กองทรัสต์ เท่ากับอัตราร้อยละ 1.67 ต่อปีตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป ประมาณการอ้างอิงจากโครงสร้างการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าตามสัญญาที่ให้บริการฯ สามารถปรับอัตราค่าเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า 3 ปี

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการให้ บริษัทฯ มีการขายทรัพย์สินให้แก่ TREIT ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีเงินลงทุนใน PT SLP TICON Internusa ซึ่งเป็นบริษัทร่วมในประเทศอินโดนีเซีย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการสัดส่วนการลงทุนในบริษัทร่วมดังกล่าวคงที่ที่ร้อยละ 25.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการซึ่งอ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารว่าบริษัทฯ ยังคงสัดส่วนการลงทุนในอัตราข้างต้น

5.2. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ประมาณการให้มีการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.09 ต่อปี ของมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในปีก่อนหน้า เพื่อให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) โดยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีตดังนี้

ประมาณการการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	มูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ต้นงวด (ล้านบาท)	ซื้อเพิ่ม (ล้านบาท)	ค่าเฉลี่ยการซื้อเพิ่มต่อมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ร้อยละ)
ปี 2557	1,302.33	18.41	1.41
ปี 2558	1,865.85	14.36	0.77
ค่าเฉลี่ยอัตราการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์			1.09

5.3. ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า

เป็นค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าเพื่อสร้างโรงงาน กำหนดให้คงที่เท่ากับปีก่อนหน้าตลอดระยะเวลาประมาณการ เพื่อป้องกันการผันผวนของกระแสเงินสดที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยตรง

6. หนี้สิน

6.1. ภาระหนี้สินและเงินกู้ยืม

ภาระหนี้สินและเงินกู้ยืมของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2558 ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง หุ้นกู้ และหนี้สินจากสัญญาเช่าทางการเงิน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ประมาณการการจ่ายเงินต้นอ้างอิงจากข้อมูลจากทางบริษัทฯ ที่กำหนดให้มีเงินสดในมือขั้นต่ำเท่ากับ 40 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินกิจการ ซึ่งหากกระแสเงินสดที่ใช้ในกิจการตามประมาณการ ไม่เพียงพอ จะกำหนดให้บริษัทฯ จะต้องกู้ยืมเงินมาใช้ในกิจการ ด้วยอัตราดอกเบี้ยประมาณร้อยละ 3.75 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราหนี้สินและเงินกู้ยืมในปัจจุบันของบริษัทฯ

6.2. หนี้สินอื่นๆ

สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน เงินมัดจำจากลูกค้า รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า กำหนดให้คงที่เท่ากับปีก่อนหน้าตลอดระยะเวลาประมาณการเพื่อป้องกันการผันผวนของกระแสเงินสดที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยตรง

7. การประเมินมูลค่า

7.1. อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)

ในประมาณการทางการเงินจึงกำหนดให้มีอัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการที่ร้อยละ 0 ต่อปีตามหลักของความระมัดระวัง (Conservative Basis)



7.2. อัตราส่วนลด (Discount Rate)

อัตราส่วนลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้มาจากการคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ตามโครงสร้างทุนของบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณค่า WACC จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (Kd) และต้นทุนของทุน (Ke) ของ TICON ซึ่งมีรายละเอียดการประมาณการอัตราส่วนลด ดังนี้

$$WACC = Ke * E / (D + E) + Kd * (1 - T) * D / (D + E)$$

- Ke = ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (Re)
- Kd = ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทฯ
- T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล
- E = ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม
- D = หนี้สินที่มีดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน (Ke) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (Re) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$Kc \text{ (หรือ } Re) = Rf + \beta (Rm - Rf)$$

โดยที่

- Risk Free Rate (Rf) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.17 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2559)
- Beta (β) = ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของการเปลี่ยนแปลงของดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index) และผลตามแทนจากการลงทุนในหุ้นสามัญของ TICON เฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี โดยมีค่าเท่ากับ 0.678 (ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2559)
- Market Risk (Rm) = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 30 ปี ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2529 – เดือนตุลาคม 2559 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 17.15 ต่อปี

รายละเอียดของตัวแปร และค่าสมมติฐานในการคำนวณ สามารถสรุปได้ดังนี้

สมมติฐาน	จำนวน
อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงของพันธบัตรรัฐบาล (Rf)	ร้อยละ 3.17
อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Rm)	ร้อยละ 17.15
ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของบริษัทฯ (Beta)	0.678
ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke)	ร้อยละ 12.65
ต้นทุนของหนี้สิน (Kd)	ร้อยละ 3.75
สัดส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมตามเป้าหมาย (Wd)	ร้อยละ 64.33
สัดส่วนส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสินทรัพย์รวมตามเป้าหมาย (We)	ร้อยละ 35.67
WACC	ร้อยละ 6.55



จากสมมติฐานข้างต้น จะได้ผลการคำนวณต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ได้เท่ากับร้อยละ 6.55 ซึ่งจะนำไปใช้เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตของบริษัทฯ



สรุปประมาณการทางการเงินปี 2559 – 2569 ได้ดังต่อไปนี้

	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569
สินทรัพย์หมุนเวียน	180.33	211.35	216.76	230.58	242.75	261.83	269.68	277.81	286.29	294.92	303.79
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	34,824.76	34,888.56	34,968.04	35,094.37	35,266.04	35,508.15	35,777.82	36,075.51	36,401.86	36,757.50	37,143.00
รวมสินทรัพย์	35,005.09	35,099.91	35,184.80	35,324.95	35,508.79	35,769.99	36,047.50	36,353.32	36,688.14	37,052.42	37,446.79
หนี้สินหมุนเวียน	233.02	383.95	387.52	435.09	469.80	530.35	539.49	548.84	558.42	568.22	578.25
หนี้สินไม่หมุนเวียน	23,003.74	22,960.37	22,902.77	22,594.72	22,076.04	21,208.34	20,170.36	18,909.37	17,409.01	15,658.20	13,643.14
รวมหนี้สิน	23,236.76	23,344.31	23,290.29	23,029.80	22,545.84	21,738.69	20,709.84	19,458.21	17,967.43	16,226.42	14,221.39
ส่วนของผู้ถือหุ้น	11,768.33	11,755.59	11,894.50	12,295.15	12,962.95	14,031.30	15,337.66	16,895.11	18,720.71	20,825.99	23,225.40
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	35,005.09	35,099.91	35,184.80	35,324.95	35,508.79	35,769.99	36,047.50	36,353.32	36,688.14	37,052.42	37,446.79
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,297.81	1,498.57	1,699.32	1,931.75	2,171.45	2,418.61	2,673.40	2,936.01	3,206.63	3,485.46	3,772.69
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	950.12	950.12	1,226.97	1,433.37	1,890.45	1,971.96	1,953.99	1,986.56	2,019.67	2,053.33
รายได้การบริหารจัดการจากริมทรัพย์	187.46	201.99	204.39	214.59	225.51	238.24	246.85	257.55	272.78	285.19	297.73
รายได้อื่น	175.78	175.78	175.78	175.78	175.78	175.78	175.78	175.78	175.78	175.78	175.78
รวมรายได้	1,661.05	2,826.45	3,029.62	3,549.09	4,006.11	4,723.08	5,017.98	5,323.33	5,641.75	5,966.09	6,299.53
ต้นทุนขายไม่การให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	93.91	109.33	124.75	142.51	160.82	179.71	199.18	219.25	239.93	261.24	283.19
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	635.30	635.30	822.61	953.97	1,196.13	1,216.07	1,236.33	1,256.94	1,277.89	1,299.19
รวมต้นทุน	93.91	744.63	760.05	965.12	1,114.80	1,375.84	1,415.24	1,455.58	1,496.87	1,539.13	1,582.38
รวมกำไรจ่าย	984.93	1,008.61	1,028.22	1,053.74	1,077.38	1,103.31	1,134.86	1,167.39	1,200.78	1,235.05	1,270.31
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	336.83	358.58	368.33	387.10	408.06	432.75	457.98	483.77	510.13	537.08	564.62
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงินและภาษี	919.04	1,431.80	1,609.68	1,917.34	2,222.00	2,676.68	2,925.86	3,184.12	3,454.24	3,729.00	4,011.47
ต้นทุนทางการเงิน	825.72	796.35	794.72	792.56	781.00	761.55	728.99	690.05	642.74	586.45	520.77
กำไรก่อนหักภาษี	93.31	635.45	814.96	1,124.77	1,441.00	1,915.13	2,196.87	2,494.07	2,811.50	3,142.54	3,490.70
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	14.48	98.62	126.47	174.55	223.63	297.21	340.93	387.06	436.32	487.69	541.72
กำไรสุทธิ	78.83	536.83	688.48	950.22	1,217.37	1,617.92	1,855.94	2,107.02	2,375.18	2,654.85	2,948.98
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน	514.78	1,492.89	1,505.02	1,778.07	1,995.52	2,366.33	2,506.65	2,693.34	2,888.09	3,084.97	3,286.30
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน	(0.00)	(103.60)	(103.13)	(127.89)	(146.27)	(187.51)	(190.10)	(192.74)	(195.42)	(198.13)	(200.90)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงิน	(1,608.67)	(1,389.29)	(1,401.89)	(1,650.19)	(1,849.25)	(2,178.82)	(2,316.55)	(2,500.60)	(2,692.67)	(2,886.83)	(3,085.40)
กระแสเงินสดอิสระ (FCF)	514.78	1,389.29	1,401.89	1,650.19	1,849.25	2,178.82	2,316.55	2,500.60	2,692.67	2,886.83	3,085.40
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ณ 31 ธันวาคม 2559	14,999.30										
มูลค่าปัจจุบันของ Terminal Value	24,978.52										
รวมมูลค่าปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม 2559	39,977.82										



รายละเอียด	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม	39,977.82
บวก: เงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	40.00
หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	21,226.37
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด – สุทธิ	18,791.45
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว (หุ้น)	1,099,142,375
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (บาทต่อหุ้น)	17.10

หมายเหตุ: * มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value) คำนวณจากกระแสเงินสดของกิจการในปี 2569 ซึ่งเป็นปีสุดท้ายของช่วงเวลาประมาณการ (FCFF2569) จากสูตรการคำนวณดังต่อไปนี้

Terminal Value = $FCFF_{2569} * (1+g) / (WACC-g)$ โดย

g คืออัตราการเติบโตระยะยาวของ TICON หลังจากปี 2566 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ตั้งสมมติฐาน ให้อยู่ที่ร้อยละ 0 ต่อปี ตามหลักของความระมัดระวัง

WACC คือต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

ดังนั้น ผลการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด จะได้ 17.10 บาทต่อหุ้น

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน (Sensitivity Analysis) สำหรับประมาณการของบริษัทฯ โดยปรับค่าของอัตราส่วนลด (Discount Rate) หรือ WACC อัตราการเติบโตของค่าเช่าต่อตารางเมตรจากเดิมเพิ่มขึ้นและลดลงประมาณร้อยละ 0.5 ต่อปี และอัตราการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่ขายเข้ากองทรัสต์ ดังนี้

อัตราส่วนลด (Discount Rate): WACC (ร้อยละต่อปี)			
WACC เปลี่ยนแปลง	+0.5% (ร้อยละ 7.05)	Based (ร้อยละ 6.55)	-0.5% (ร้อยละ 6.05)
ราคาหุ้น TICON (บาทต่อหุ้น)	14.16	17.10	20.54
อัตราการเติบโตของค่าเช่าต่อตารางเมตร (ร้อยละต่อปี)			
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	+0.5% (ร้อยละ 2.50)	Based (ร้อยละ 2.00)	-0.5% (ร้อยละ 1.50)
ราคาหุ้น TICON (บาทต่อหุ้น)	18.85	17.10	15.42
อัตราการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่ขายเข้ากองทรัสต์			
การขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์	เพิ่มขึ้น 10%	Base Case	ลดลง 10%
ราคาหุ้น TICON (บาทต่อหุ้น)	17.67	17.10	16.52

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้จัดทำโดยอ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ภายใต้สถานะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับแผนธุรกิจและนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ หรือสถานะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของบริษัทฯ หรือเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการและตัวแปรที่กำหนดไว้ อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการด้วยวิธีการต่างๆ ดังนี้

- วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
- วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
- วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Value Approach)
- วิธีการอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach : P/BV Ratio)
- วิธีการอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach : P/E Ratio)
- วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Discount Cash Flow : DCF)

ข้อพิจารณาของวิธีต่างๆ มีดังนี้

1. วิธีมูลค่าตามบัญชี เป็นวิธีที่สะท้อนถึงฐานะของบริษัทฯ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยวิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์บางรายการที่อาจมีการปรับเพิ่มขึ้น / ลดลง จากมูลค่าตามบัญชี และไม่ได้คำนึงถึงความสามารถทำกำไรและผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทฯ ดังนั้น วิธีมูลค่าตามบัญชีจึงไม่สะท้อนมูลค่าหุ้นที่เหมาะสมของบริษัทฯ

2. วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นวิธีที่ได้มีการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีให้สอดคล้องกับราคายุติธรรมของสินทรัพย์ในปัจจุบัน โดยปรับปรุงจาก 1) ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้ใช้วิธีคิดจากรายได้เป็นหนึ่งในวิธีการประเมินมูลค่า ซึ่งสะท้อนถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการนำให้เช่าอาคารและคลังสินค้า 2) ส่วนเพิ่มจากการปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม ซึ่งได้แก่ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT ที่บริษัทฯ ได้มีการลงทุน และ 3) ส่วนลดจากการปรับปรุงมูลค่าภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ให้เป็นมูลค่าตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ดังนั้น วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีจึงสะท้อนมูลค่าหุ้นที่เหมาะสมของบริษัทฯ

3. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด จะพิจารณาราคาตลาดของหุ้นบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงเป็นวิธีที่สะท้อนให้เห็นถึงอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน ซึ่งนักลงทุนจะพิจารณาจากข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ข้อมูลภาวะตลาดโดยรวม รวมถึงการคาดการณ์สถานการณ์ต่าง ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือสถานะเศรษฐกิจ นอกจากนี้ หุ้นของบริษัทฯ มีการซื้อขายเฉลี่ยประมาณ 2.22 – 4.16 ล้านหุ้นต่อวัน หรือคิด

เป็นร้อยละ 0.20 – 0.38 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งแสดงได้ว่าในช่วงที่ผ่านมาหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งถือได้ว่ามีสภาพคล่องในการซื้อขาย ดังนั้น วิธีมูลค่าตามราคาตลาดจึงสะท้อนมูลค่าหุ้นที่เหมาะสมของบริษัทฯ

4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี ใช้มูลค่าตามบัญชีซึ่งเป็นข้อมูลในอดีตของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 มาเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับบริษัทฯ ทั้งนี้การนำมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 มาเปรียบเทียบกับอาจไม่เหมาะสม เนื่องจากมูลค่าตามบัญชีมิได้คำนึงถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์บางรายการที่อาจมีการปรับเปลี่ยนหรือลดลงจากมูลค่าตามบัญชี นอกจากนี้ ยังมีได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของบริษัทฯ และมีได้สะท้อนแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม กอปรกับ โครงสร้างทางการเงินและลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบมีความแตกต่างจากบริษัทฯ ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี อาจไม่สะท้อนมูลค่าหุ้นที่เหมาะสมของบริษัทฯ

5. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น คำนวณจากกำไรต่อหุ้นย้อนหลัง 4 ไตรมาส สิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2559 ซึ่งเป็นข้อมูลในอดีตของบริษัทฯ มาเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับบริษัทฯ ทั้งนี้ การนำผลประกอบการในอดีตมาเปรียบเทียบกับอาจไม่เหมาะสม เนื่องจากมิได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของบริษัทฯ และมีได้สะท้อนแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม แม้ว่าในการคำนวณมูลค่าหุ้นด้วยวิธีดังกล่าวจะไม่รวมถึงบริษัทที่มีผลการดำเนินงานขาดทุน หรือมีอัตราส่วน P/E ของบริษัทสูงหรือต่ำกว่าปกติในช่วงดังกล่าว แต่จากโครงสร้างทางการเงินและลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบมีความแตกต่างจากบริษัทฯ ส่งผลให้การประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนมูลค่าหุ้นที่เหมาะสมของบริษัทฯ

6. วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ เป็นวิธีที่วิเคราะห์ผลการดำเนินการในอดีต เพื่อประมาณการความสามารถในการสร้างรายได้ และกระแสเงินสดในอนาคต โดยประมาณการที่จัดทำขึ้นอยู่ภายใต้สมมติฐาน ทั้งปัจจุบันและอนาคตที่สมเหตุสมผลที่จัดทำขึ้น จากการสอบถามผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งได้สะท้อนถึงแนวโน้มของรายได้และต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินงานและต้นทุนทางการเงินต่างๆ ในอนาคต ดังนั้นการประเมินประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิจึงสะท้อนมูลค่าหุ้นที่เหมาะสมของบริษัทฯ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคตที่มีผลกระทบต่อสมมติฐานดังกล่าว อาจส่งผลให้ผลประกอบการในอนาคตไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าหุ้นเปลี่ยนแปลงไปด้วย

จากวิธีประเมินมูลค่าทั้งหมด สามารถสรุปเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการต่างๆ ได้ดังนี้

	วิธีการประเมินราคาหุ้น	มูลค่าบริษัทฯ (บาทต่อหุ้น)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) เมื่อเทียบกับ ราคา 18 บาทที่เสนอขาย
1	วิธีมูลค่าตามบัญชี	10.38	(7.62)
2	วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	17.60	(0.40)
3	วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด	16.19 - 16.34	(1.81) - (1.66)
4	วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่า ตามบัญชี	15.47 - 19.51	(2.53) - 1.51
5	วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไร สุทธิต่อหุ้น	16.40 - 18.71	(1.60) - 0.71
6	วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแส เงินสดสุทธิ	17.10	(0.90)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของมูลค่าหลักทรัพย์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีร่วมกับวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด และวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของบริษัทฯ ในครั้งนี้ จากการใช้วิธีการประเมินมูลค่าทั้ง 3 วิธี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ช่วงราคาหุ้นที่เหมาะสมของบริษัทฯ อยู่ระหว่าง **16.19 - 17.60 บาทต่อหุ้น**

จากการประเมินมูลค่าหลักทรัพย์ด้วยวิธีต่างๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการหุ้นละ 18.00 บาท มีความเหมาะสม เนื่องจากราคาดังกล่าวสูงกว่าช่วงราคาที่เหมาะสมจากการประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “กิจการ”) ครั้งที่ 4/2559 ในวันที่ 7 ตุลาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อรองรับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 735,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) ในราคาหุ้นละ 18 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230,000,000 บาท โดยภายหลังจากการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ FPHT จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ

ภายหลังจาก FPHT จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จะส่งผลให้ FPHT ถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หลังการจัดสรรหุ้น ซึ่งมากกว่าร้อยละ 25 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้ FPHT มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (และที่มิมีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ หนึ่งในเงื่อนไขบังคับก่อนของการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ คือการที่ FPHT จะต้องได้รับการผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 36/2546 เรื่องหลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การดำเนินการดังกล่าว มีวาระที่เกี่ยวข้องที่จะต้องให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 23 ธันวาคม 2559 เพื่อพิจารณาและอนุมัติต่อไป ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. รายการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ FPHT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 735,000,000 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 18 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,099,142,375 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,834,142,375 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
2. รายการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ดังนั้น ในการเข้าทำรายการทั้ง 2 รายการดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมการออกเสียงลงคะแนนของ FPHT ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้บริษัท เบแคร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรชั่น แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”) เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น

การเข้าทำรายการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) มีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก FPHT เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เฟรเซอร์ส (ไทยแลนด์) พีทีอี แอลทีดี (Fraser's (Thailand) Pte Ltd.) โดยบริษัท เฟรเซอร์ส (ไทยแลนด์) พีทีอี แอลทีดี เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เฟรเซอร์ส เซ็นเตอร์พอยท์ ลิมิเต็ด (Fraser's Centrepoint Limited หรือ “FCL”) ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำระดับโลกที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร เป็นผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอาเซียนที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหาร โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบบูรณาการ (Integrated Real Estate Projects) อีกทั้งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในภูมิภาคต่างๆ ทั่วโลกซึ่งเป็นธุรกิจเดียวกันกับบริษัทฯ

ดังนั้น การเข้ามาลงทุนของ FPHT จะช่วยเสริมสร้างและเพิ่มโอกาส และการเติบโตให้แก่ธุรกิจของบริษัทฯ ในตลาดใหม่ ๆ อันได้แก่ ตลาดอาเซียน ซึ่งมีความต้องการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าเพิ่มขึ้น รวมไปถึงความต้องการใช้คลังสินค้าในอนาคตของบริษัทในกลุ่ม FCL และฐานลูกค้าของกลุ่ม FCL ที่จะสามารถกลายมาเป็นลูกค้าของบริษัทฯ ในอนาคต ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถปล่อยเช่าคลังสินค้าได้มากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ จะสามารถนำความรู้และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมของ FCL มาปรับใช้ในการพัฒนาและบริหาร โครงการของบริษัทฯ เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันให้กับธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตต่อไปในอนาคต ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์ที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจร่วมกัน (synergy) นอกจากนี้ FPHT ยังไม่มีแผนหรือนโยบายในการดำเนินการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ นโยบาย หรือแผนประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญภายใน 12 เดือนนับจากวันที่ขอผ่อนผัน

นอกจากนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินทุนเพื่อใช้ขยายธุรกิจได้ตามแผนที่วางไว้และทำให้สัดส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญเพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อทุนให้เป็นไปตามเงื่อนไขสัญญากู้เงินกับสถาบันการเงินและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีร่วมกับวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด และวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของบริษัทฯ ในครั้งนี้ จากการใช้วิธีการประเมินมูลค่าทั้ง 3 วิธี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ช่วงราคาหุ้นที่เหมาะสมของบริษัทอยู่ระหว่าง **16.19 – 17.60 บาทต่อหุ้น**

ราคาในการเข้าทำรายการหุ้นละ 18 บาท สูงกว่าช่วงราคาที่เหมาะสมของบริษัทฯ จากการประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาหุ้นในการเข้าทำรายการที่หุ้นละ 18 บาท มีความเหมาะสม

ตามเงื่อนไขและข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มเติม ราคาเสนอขายหุ้นละ 18 บาทนี้ ไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายในราคาที่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาราคาตลาดตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับราคาตลาดที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดลงวันที่ 28 ตุลาคม 2558 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนที่คณะกรรมการของบริษัทฯ จะมีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 13 กันยายน 2559 ถึง 3 ตุลาคม 2559 โดยมีราคาเท่ากับ 16.19 บาทต่อหุ้น

ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ หนึ่ง การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงตรงตามมาตรฐานแห่งผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ได้รับจากทางผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับและจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ซึ่งเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) รายการที่เกี่ยวข้องโยกกันและรายการขอผ่อนผันการทำคำสั่งซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ เท่านั้น โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ไม่มีเหตุการณ์อื่นใดรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ การเมือง หรือกฎหมาย ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ขอแสดงความนับถือ




(บรรยง ตันตวิรมานนท์)
หุ้นส่วนอาวุโส

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

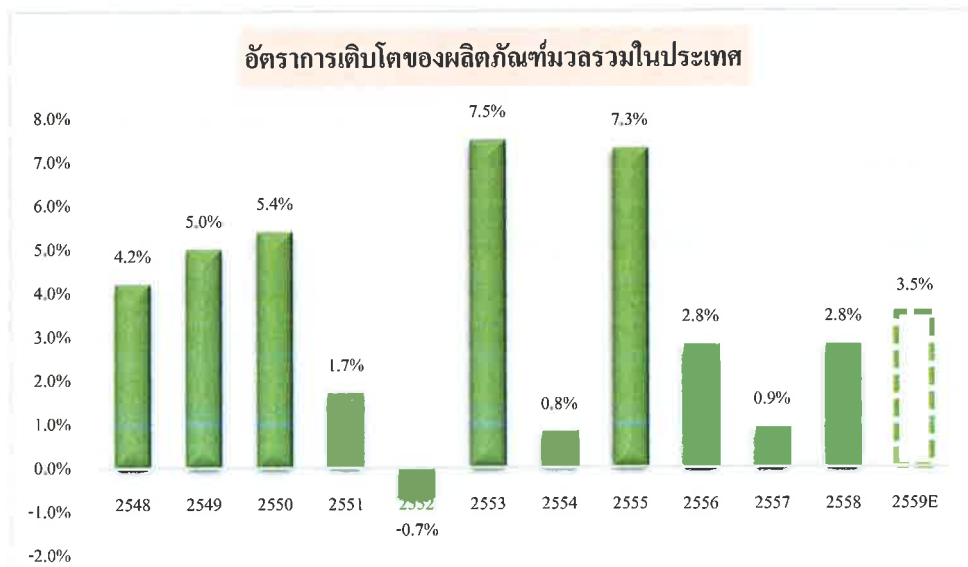
เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของอุตสาหกรรม

ข้อมูลทั่วไปของอุตสาหกรรม

1. ภาวะเศรษฐกิจไทย

ในปี 2558 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.8 เปรียบเทียบกับปี 2557 ขยายตัวเพียงร้อยละ 0.9 เท่านั้น โดยด้านการใช้จ่ายมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวเร่งขึ้นของการลงทุนภาครัฐ การใช้จ่ายภาครัฐเร็วและภาครัฐ และการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน ในขณะที่การส่งออกสินค้าลดลงซึ่งเป็นข้อจำกัดสำหรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ในด้านการผลิต สาขาก่อสร้างขยายตัวสูง สาขาโรงแรมและภัตตาคาร และสาขาบริการอื่นๆ ขยายตัวในเกณฑ์ดี สาขาอุตสาหกรรมขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่สาขาเกษตรกรรมได้รับผลกระทบจากภัยแล้ง

แนวโน้มเศรษฐกิจในปี 2559 คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ 3.0 – 3.5 ปรับตัวขึ้นจากในปี 2558 (ร้อยละ 2.8) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การใช้จ่ายและการลงทุนของภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวต่อเนื่องจากครึ่งปีแรก (2) การขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยว ส่งผลให้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวขยายตัวดีตามไปด้วย (3) ด้านการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากรายได้และการจ้างงานในภาคบริการที่ขยายตัวดี (4) การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มฟื้นตัวจากปีก่อน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ และ (5) การลงทุนภาครัฐในโครงการสำคัญต่างๆ มีความก้าวหน้าและชัดเจนขึ้น อย่างไรก็ตาม การชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า คาดว่าจะส่งผลให้การส่งออกสินค้าจะลดลงร้อยละ 1.9 การบริโภคของครัวเรือนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.7 และร้อยละ 3.3 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ในช่วงร้อยละ 0.1 – 0.6 และบัญชีเดินสะพัด เกินดุลร้อยละ 9.8 ของ GDP



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และกระทรวงการคลัง

2. ภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่า

เนื่องจากการเติบโตของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูป และคลังสินค้าให้เช่าของไทย จะขึ้นอยู่กับธุรกิจของลูกค้าที่มาเช่าพื้นที่เพื่อทำธุรกิจเป็นหลัก ซึ่งลูกค้าของโรงงานสำเร็จรูปส่วนใหญ่มักดำเนินธุรกิจอยู่ในอุตสาหกรรมยานยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และอิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมอาหาร เป็นอันดับต้นๆ ส่วนกลุ่มลูกค้าหลักของคลังสินค้าจะอยู่ในธุรกิจผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ การผลิตกลุ่มยานยนต์ การค้าส่งระหว่างประเทศ ธุรกิจค้าปลีก และธุรกิจ e-commerce

2.1. อุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับโรงงานสำเร็จรูป และคลังสินค้าให้เช่า

2.1.1. อุตสาหกรรมยานยนต์ อุตสาหกรรมการผลิตรถยนต์ในประเทศไทยมีการต่อเนื่องกว่า 50 ปี และมีความสามารถด้านการผลิตสูงสุดในอาเซียน โดยเฉพาะภายหลังรัฐบาลประกาศนโยบายเปิดเสรียานยนต์ในปี 2534 ยอดจำหน่ายยานยนต์ในประเทศและการประกอบรถยนต์ขยายตัวอย่างต่อเนื่องทั้งในด้านการผลิต การตลาด การจ้างงาน การพัฒนาเทคโนโลยี และความเชื่อมโยงต่ออุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่นๆ รวมทั้งการลงทุนในประเทศ ประเทศไทยถือเป็นฐานการผลิตของผู้ผลิตรถยนต์ทั่วโลก และเป็นฐานการผลิตรถยนต์ปีกอล์ฟและรถจักรยานยนต์อันดับต้นๆ ของโลก

แต่หากพิจารณาการผลิตโดยรวมของประเทศในกลุ่มอาเซียน พบว่าปี 2558 การผลิตรถยนต์มีจำนวน 3.89 ล้านคัน ลดลงจากปี 2557 ร้อยละ 15 โดยมีประเทศไทยเป็นผู้ผลิตรถยนต์ใหญ่ที่สุดในกลุ่มอาเซียน (จำนวน 1.9 ล้านคัน) เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากปี 2557 ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 1 ของปี 2558 และ 2559 พบว่าในปี 2559 มีปริมาณการผลิตรถยนต์รวม 506,874 คัน ลดลงร้อยละ 3.22 ปริมาณการจำหน่าย 181,560 คัน ลดลงร้อยละ 8.21 และปริมาณการส่งออก 307,760 คัน ลดลงร้อยละ 6.24 แต่หากประเมินเป็นมูลค่าการส่งออก รถยนต์จะเพิ่มขึ้น ร้อยละ 11.35 จากช่วงเวลาเดียวกัน การคาดการณ์อุตสาหกรรมยานยนต์รวมทั้งรถยนต์และจักรยานยนต์ในปี 2559 มีแนวโน้มทรงตัว หรืออาจโตขึ้นเพียงแค่น้อย เนื่องจากผลพวงของสภาพเศรษฐกิจทั้งในและนอกประเทศยังคงกดดัน ทั้งนี้ ภาคอุตสาหกรรมยังคงรอเม็ดเงินจากการกระตุ้นเศรษฐกิจจากทางรัฐบาล

2.1.2. อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ภาวะการผลิตอุตสาหกรรมไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ในปี 2558 มีดัชนีผลผลิตอยู่ที่ระดับ 107.71 ลดลงร้อยละ 3.56 เมื่อเทียบกับปี 2557 โดยมีสาเหตุจากกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ปรับตัวลดลงร้อยละ 2.98 เมื่อเทียบกับปี 2557 เนื่องจากความต้องการคอมพิวเตอร์และโน้ตบุ๊กในตลาดโลกลดลง ประกอบกับเศรษฐกิจโลกชะลอตัว จึงทำให้ความต้องการผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์ในตลาดโลกลดลง

ส่วนกลุ่มอุตสาหกรรมไฟฟ้ามีการปรับตัวลดลงร้อยละ 4.13 เมื่อเทียบกับปี 2557 เนื่องจากกำลังซื้อในประเทศชะลอตัวลงจึงส่งผลกระทบต่อความต้องการเครื่องใช้ไฟฟ้าลดลงตามไปด้วย สำหรับเครื่องรับโทรทัศน์มีผู้ผลิตบางรายย้ายฐานการผลิตไปประเทศในกลุ่มอาเซียน

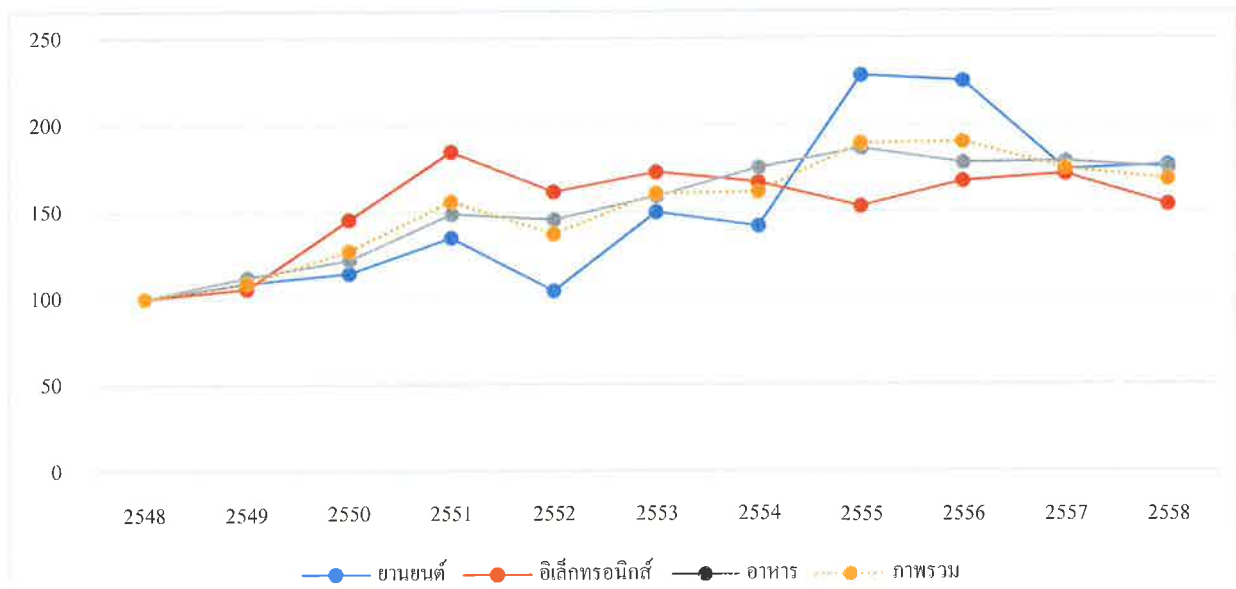
ในปี 2559 คาดว่าอุตสาหกรรมไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์มีการผลิตเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.81 เมื่อเทียบกับปี 2558 โดยจะเริ่มฟื้นตัวในไตรมาสที่ 3 ของปี 2559 ซึ่งคาดว่าไตรมาส 3 ของปี 2559 จะปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ

6.55 โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสินค้าหลายรายการ โดยเฉพาะสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ เช่น IC (วงจรรวม) ซึ่งเป็นชิ้นส่วนสำคัญในอุปกรณ์หรือผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์สำเร็จรูป

2.1.3. อุตสาหกรรมอาหาร ภาพรวมด้านการผลิตของอุตสาหกรรมอาหารในปี 2558 มีปริมาณการผลิตเพิ่มขึ้นจากปี 2557 ร้อยละ 2.42 เนื่องจากการผลิตน้ำตาล และปศุสัตว์ที่เพิ่มขึ้น แต่หากไม่รวมการผลิตน้ำตาล การผลิตในภาพรวมจะชะลอลงจากปี 2557 ร้อยละ 0.71 เนื่องจากแนวโน้มเศรษฐกิจในประเทศยังคงชะลอตัว และความเชื่อมั่นทางเศรษฐกิจของผู้บริโภคยังไม่ดีนัก ส่วนการส่งออกปรับตัวลดลงจากปี 2557 ร้อยละ 5.66 จากสินค้ากลุ่มประมง กลุ่มข้าวและธัญพืช โดยมีสาเหตุจากการตั้งชื่อของประเทศผู้นำเข้าลดลง เนื่องจากแนวโน้มเศรษฐกิจโลกมีการฟื้นตัวที่ไม่ชัดเจน ส่งผลให้การค้าและการลงทุนซบเซาตามไปด้วย ประกอบกับเศรษฐกิจในประเทศจีนซึ่งเป็นประเทศคู่ค้าหลักมีการเติบโตในอัตราที่ลดลง

ในปี 2559 แนวโน้มการผลิตอุตสาหกรรมอาหารในภาพรวมจะมีอัตราการเติบโตเพียงเล็กน้อยประมาณร้อยละ 0 – 5 ส่วนการส่งออกในภาพรวมจะมีการเติบโตชะลอลงร้อยละ -3 – 0 จากแนวโน้มการประกาศตัดสิทธิ GSP ที่อาจส่งผลกระทบต่อระดับราคาสินค้าที่แพงขึ้น การพิจารณาการประกาศปรับระดับการค้าจากปัญหาในเรื่องการใช้แรงงานผิดกฎหมาย และการทำประมงผิดกฎ IUU ของสหภาพยุโรป อุปสงค์จากจีนที่ชะลอลงต่อเนื่องจากสถานการณ์เศรษฐกิจจีน และราคาส่งออกปรับลดตามระดับราคาน้ำมัน

ดัชนีมูลค่าการจำหน่ายของอุตสาหกรรม ยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์และอาหาร ตั้งแต่ปี 2548 – 2558



ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม คำนวณดัชนีจากมูลค่าการจำหน่ายของอุตสาหกรรมยานยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ และอาหาร และเครื่องคัม ปี 2548 – 2558 โดยใช้ปี 2548 เป็นปีฐาน ทั้งนี้ ในปี 2558 มีมูลค่าการจำหน่ายของอุตสาหกรรมยานยนต์จำนวน 1,237,084.34 ล้านบาท เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์จำนวน 154,003.56 ล้านบาท และอาหารและเครื่องคัมจำนวน 748,543.47 ล้านบาท

2.1.4. การคาดการณ์เกี่ยวกับตลาด โลจิสติกส์ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ใน 12 ประเทศ (ฮ่องกง สิงคโปร์ ออสเตรเลีย ญี่ปุ่น ไต้หวัน เกาหลี อินเดีย มาเลเซีย ไทย จีน เวียดนาม และอินโดนีเซีย) มีการเติบโตต่อปีเฉลี่ย (CAGR) ที่ร้อยละ 7.6 ตั้งแต่ปี 2554-2559 โดยคาดว่าจะมีมูลค่ากว่า 4.09 ล้านล้านเหรียญสหรัฐภายในปี 2559

สำหรับประเทศไทย ตลาดโลกดิจิทัลที่ผ่านมาเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 7.5 (CAGR) โดยคาดว่ามูลค่าสูงถึง 85.9 พันล้านเหรียญสหรัฐภายในปี 2559 โดยจะได้รับผลกระทบในเชิงบวกจากการลงทุนและมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐ รวมทั้งความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจในกลุ่มอาเซียนหลังการเปิดเสรี AEC มูลค่าการลงทุนก่อสร้างในปี 2559 อาจเติบโตในกรอบร้อยละ 5.5-7.5 เมื่อเทียบกับในปี 2558 ที่ขยายตัวราวร้อยละ 10 แม้ว่าจะมีการก่อสร้างเมกะโปรเจกต์ต่าง ๆ ของรัฐบาล การเติบโตคาดว่าจะเกิดขึ้นในช่วงปลายปี 2559 ทำให้ความต้องการใช้สินค้าทั้งอุปโภค-บริโภคของประชาชนทั่วประเทศน่าจะเท่ากับปีที่ผ่านมา การแข่งขันของตลาดขนส่งนั้นจะรุนแรงมากยิ่งขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการแข่งขันกันลดราคาค่าขนส่ง การถูกผู้ว่าจ้างปรับลดราคาลงมาเนื่องจากราคาน้ำมันดีเซลที่ลดลง

2.1.5. ตลาดอีคอมเมิร์ซ ในปี 2558 ธุรกิจอีคอมเมิร์ซในประเทศไทยมีมูลค่า 2,245,147.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ร้อยละ 10.41 ในขณะที่ปี 2559 คาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นจากปี 2558 ร้อยละ 12.42 ขยับไปอยู่ที่ 2,523,994.46 ล้านบาท โดยการค้าแบบ B2C (ธุรกิจไปยังผู้บริโภค) จะมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 29 ของมูลค่าตลาด และจะมีการเติบโตร้อยละ 43 จากปี 2558 (โตขึ้นร้อยละ 23.87 จากปี 2557) อย่างไรก็ตาม แม้ว่าการค้าแบบ B2B (ธุรกิจต่อธุรกิจ) จะมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 54 ของมูลค่าตลาด แต่จะมีการเติบโตเพียงร้อยละ 3.5 จากปี 2558 (โตขึ้นร้อยละ 8.15 จากปี 2557)

อุตสาหกรรมที่มีการซื้อขายออนไลน์มากที่สุดในปี 2559 ได้แก่ กลุ่มอุตสาหกรรมค้าปลีก และค้าส่งเติบโตขึ้นร้อยละ 36.35 ขยับจากอันดับ 2 ในปี 2558 ขึ้นมาเป็นอันดับ 1 ด้วยมูลค่า 731,828.33 ล้านบาท (ร้อยละ 34.55 ของมูลค่าตลาด) ในขณะที่อุตสาหกรรมให้บริการที่พัก เติบโตขึ้นร้อยละ 14.89 อยู่อันดับ 2 ในปี 2559 (ร้อยละ 30.35 ของมูลค่าตลาด) ส่วนอุตสาหกรรมการผลิตคงอยู่ในอันดับ 3 แต่มูลค่าลดลงร้อยละ 19.8 เหลือ 343,866.80 ล้านบาท (ร้อยละ 16.23 ของตลาด) ทั้งนี้ มูลค่าการค้าออนไลน์แบบ B2C เฉลี่ยต่อประชากรจะเห็นว่าค่าเฉลี่ยของประเทศไทยเท่ากับ 230.89 ดอลลาร์สหรัฐ (เพิ่มขึ้นจาก 172.76 ดอลลาร์สหรัฐในปี 2557) ซึ่งอยู่ในอันดับ 3 ของกลุ่มอาเซียน โดยเป็นรองประเทศสิงคโปร์และประเทศมาเลเซีย ที่ในปี 2558 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 648.60 ดอลลาร์สหรัฐ และ 392.34 ดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ

การเติบโตของตลาดโทรศัพท์มือถือ ความก้าวหน้าทางด้านเทคโนโลยีการสื่อสาร นวัตกรรมใหม่ การผลักดันนโยบายเศรษฐกิจดิจิทัล (Digital Economy) ของภาครัฐ และความสะดวกในการทำธุรกรรมทางการเงิน รวมถึงการแข่งขันด้านราคา ส่งผลให้ตลาดอีคอมเมิร์ซไทยเติบโตขึ้นมาก และคาดว่าจะยังสามารถเติบโตได้อีกในระยะยาว

3. แนวโน้มอุตสาหกรรมโรงงานสำเร็จรูป และคลังสินค้าให้เช่า

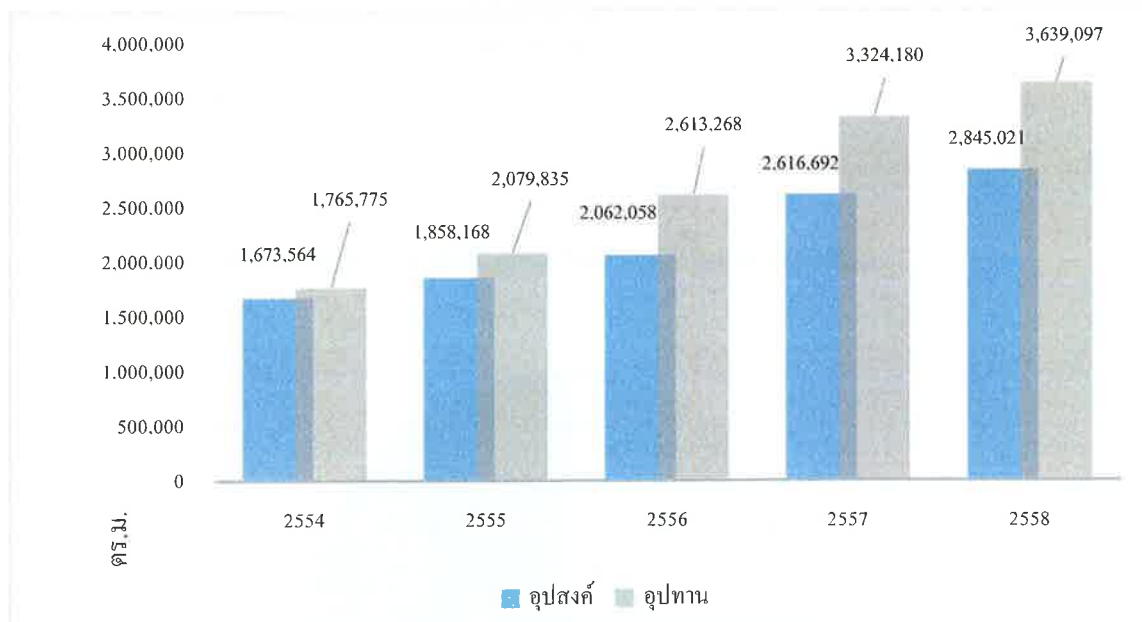
การเติบโตของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่า แปรผันโดยตรงกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ซึ่งคาดการณ์ว่าการเติบโตทางเศรษฐกิจภายในประเทศเริ่มส่งสัญญาณในทางบวกมากขึ้น มีอัตราการขยายตัวได้แต่ค่อนข้างช้า อย่างไรก็ตาม นโยบายการส่งเสริมการลงทุนและการปรับเปลี่ยนกฎเกณฑ์หรือเงื่อนไขต่างๆ จะดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการส่งออก ซึ่งลูกค้าของกลุ่มอุตสาหกรรมโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เข้านั้น ส่วนใหญ่เป็นบริษัทต่างชาติมากกว่าร้อยละ 60 โดยสัดส่วนลูกค้าหลักของโรงงานสำเร็จรูปคือญี่ปุ่นและยุโรป ซึ่งดำเนิน

ธุรกิจอยู่ในอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ และอิเล็กทรอนิกส์เป็นหลัก ส่วนคลังสินค้ามักจะเป็นกลุ่มลูกค้าหลักจากยุโรป ญี่ปุ่น และไทย ซึ่งดำเนินธุรกิจเป็นผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ และชิ้นส่วนยานยนต์เป็นหลัก

ในปี 2558 ธุรกิจคลังสินค้ายังสามารถเติบโตได้ช้า เนื่องจากยังคงมีปัจจัยในเชิงลบอยู่ค่อนข้างมากจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ขยายตัวได้ไม่เต็มที่ การส่งออกของประเทศไทยยังคงติดลบ ส่งผลให้อุตสาหกรรมการผลิตและการส่งออกสินค้าลดลง ทั้งนี้ ในปี 2558 ความต้องการการใช้คลังสินค้ามีอัตราการเติบโตต่ำกว่าการให้บริการเช่าพื้นที่ โดยข้อมูลในปี 2558 พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าเพิ่มขึ้นจากปี 2557 ร้อยละ 9.5 ในขณะที่การเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 8.7 เท่านั้น

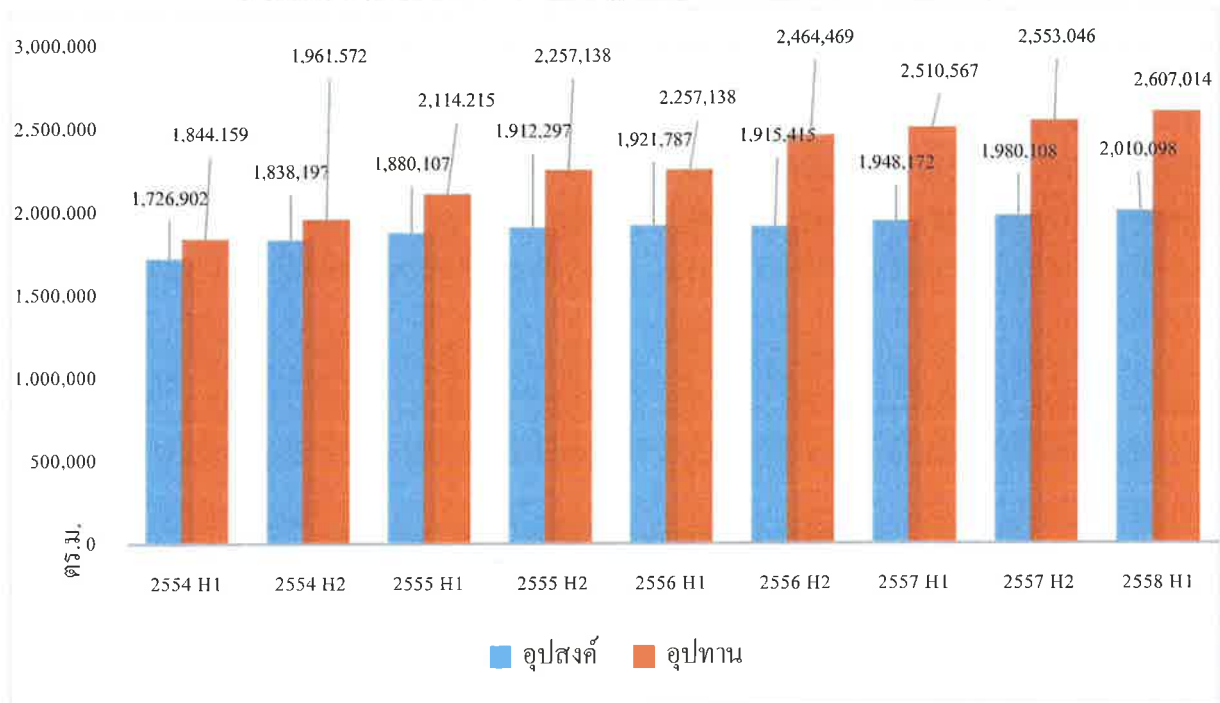
ในส่วนของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในครึ่งปีแรกของ 2558 โรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 2,607,014 ตารางเมตร (เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ประมาณ 58,927 ตารางเมตร) โดยมีพื้นที่โรงงานถูกเช่าไปแล้วประมาณ 2,010,098 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 77.1 ซึ่งลดลงจากกลางปี 2557 เพียงเล็กน้อย (ร้อยละ 77.6)

อุปสงค์และอุปทานของคลังสินค้าในปี พ.ศ. 2554 - 2558



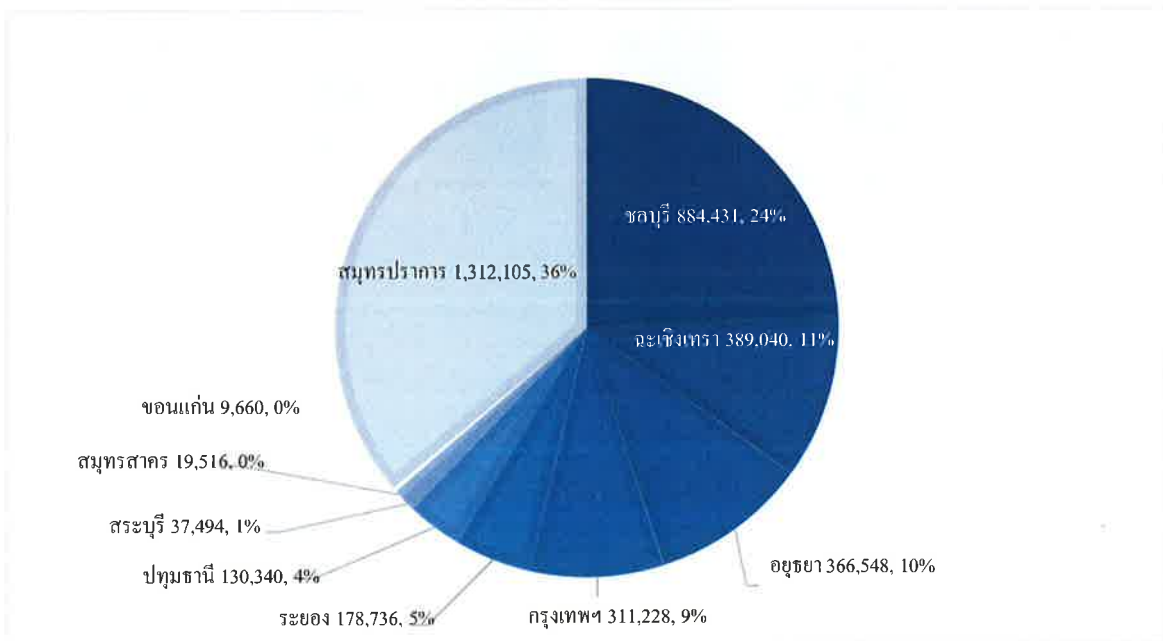
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย จำกัด

อุปสงค์และอุปทานของโรงงานสำเร็จรูปในปี พ.ศ. 2554 – ไตรมาสที่ 2/2558



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย จำกัด

อุปทานคลังสินค้า แยกตามจังหวัด ปี พ.ศ. 2558 (ตร.ม.)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย จำกัด

อย่างไรก็ตาม การสนับสนุนในโครงสร้างพื้นฐานของประเทศจากภาครัฐ ที่ต้องการให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์ของอาเซียน ยังเป็นปัจจัยหลักที่ส่งเสริมการขยายตัวของอุตสาหกรรมคลังสินค้าให้เข้า โดยในช่วงปี 2558 อุตสาหกรรมสามารถเติบโตได้เฉพาะบางพื้นที่ที่สำคัญ อาทิเช่น อีสเทิร์นซีบอร์ดอยุธยา และพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ โดยเฉพาะ ซึ่งถือว่าเป็นพื้นที่ที่มีการแข่งขันค่อนข้างสูง โดยจังหวัดที่มีการเติบโตของคลังสินค้าอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ ฉะเชิงเทราร้อยละ 14.9 ชลบุรีร้อยละ 14.7 อยุธยาร้อยละ 13.7 และสมุทรปราการร้อยละ 4.2

แนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมดังกล่าวมีทิศทางที่เน้นเรื่องการนำเทคโนโลยีพัฒนากลังสินค้าที่ออกแบบให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า (Built to Suit) และแบบสมัยใหม่ (Premium Warehouse) มากขึ้น และลดความสำคัญของคลังสินค้าแบบดั้งเดิมลง ซึ่งธุรกิจที่ยังคงให้บริการคลังสินค้าแบบดั้งเดิมจำเป็นต้องเร่งปรับตัวเพื่อรองรับโครงสร้างของอุตสาหกรรมที่กำลังจะเปลี่ยนไป

เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุป บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“TICON” หรือ “บริษัทฯ”) จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทและเริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2533 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ในชื่อ “บริษัท ไทย คอนเน็คชั่น จำกัด” ซึ่งก่อตั้งโดย กลุ่มซีดีเรียลตี้ และกลุ่ม H&Q Asia Pacific ในเวลาต่อมาบริษัทฯ ได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท ไทย อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด” และ “บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)” ตามลำดับ บริษัทฯ ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2544 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในวันที่ 13 มิถุนายน 2545 ประวัติการดำเนินงานที่สำคัญในช่วงเวลาที่ผ่านมามีดังนี้

ปี	รายละเอียด
2548	<ul style="list-style-type: none"> - ก่อตั้งบริษัทย่อย “บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์พาร์ก จำกัด” ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า - เข้าร่วมการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TICON Property Fund, “TFUND”) และได้ทำการขายโรงงาน 39 หลัง รวมมูลค่า 1,730 ล้านบาท ให้แก่ TFUND โดยบริษัทฯ เข้าลงทุนในกองทุนดังกล่าวและได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนดังกล่าว
2551	<ul style="list-style-type: none"> - TPARK ได้รับการอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ให้จัดตั้งเป็นเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (Logistics Park) แห่งที่สองบนถนนพหลโยธิน กม.55-56 รวมถึงได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี - โอนขายโรงงาน 38 หลัง รวมมูลค่า 2,158 ล้านบาท ให้แก่ TFUND
2552	<ul style="list-style-type: none"> - มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ได้แก่ TICON-W3 (219.35 ล้านบาท) และ TICON-W4 (109.68 ล้านบาท) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และ TICON-W5 (32.88 ล้านบาท) ให้แก่กรรมการและพนักงาน โดยบริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,037.25 ล้านบาท เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว - เข้าร่วมการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์ก โลจิสติกส์ (TPARK Logistics Property Fund, “TLOGIS”) และได้ทำการขายคลังสินค้า 15 หลัง รวมมูลค่า 1,530 ล้านบาท ให้แก่ TLOGIS โดยบริษัทฯ เข้าลงทุนในกองทุนดังกล่าว และได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนดังกล่าว
2553	<ul style="list-style-type: none"> - จัดตั้งบริษัทย่อยชื่อบริษัท Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในประเทศจีน - โอนขายโรงงาน 35 หลัง รวมมูลค่า 1,707 ล้านบาท ให้แก่ TFUND
2554	<ul style="list-style-type: none"> - โอนขายโรงงาน 13 หลัง รวมมูลค่า 943.50 ล้านบาท ให้แก่ TLOGIS ในเดือนกันยายน - ในเดือนตุลาคม โรงงานที่เป็นทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 70 โรง และคลังสินค้า 12 หลัง ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาและจังหวัดปทุมธานีได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วม

ปี	รายละเอียด
2555	<ul style="list-style-type: none"> - จัดตั้งบริษัทย่อยชื่อ บริษัท TICON Property, Inc. เพื่อรองรับการขายธุรกิจในประเทศสหรัฐอเมริกา - โอนขายโรงงาน 11 หลัง รวมมูลค่า 761.50 ล้านบาท ให้แก่ TFUND - ทำการเพิ่มทุน โดยการออกใบแสดงสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวนรวม 97.63 ล้านหน่วย โดยบริษัทฯ ได้รับเงินทุนจากการใช้สิทธิแปลงเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ รวมเป็นจำนวน 964.65 ล้านบาท เมื่อเดือนตุลาคม 2555
2556	<ul style="list-style-type: none"> - จัดตั้งบริษัทย่อยชื่อ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (TMAN) เพื่อวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เข้าร่วมการจัดตั้ง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (TICON Industrial Growth Leasehold Property Fund : TGROWTH) และได้ทำการขาย/ให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าเป็นครั้งแรก ให้แก่ TGROWTH รวมมูลค่า 5,515 ล้านบาท โดยบริษัทฯ เข้าลงทุนในกองทุนดังกล่าวและได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนดังกล่าว
2557	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ ทำการเพิ่มทุน โดยการออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (TSRs) ครั้งที่ 2 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม 182.76 ล้านหน่วย จำนวน 2,365 ล้านบาท และเสนอขายหุ้นส่วนที่เหลือให้แก่บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) จำนวน 465 ล้านบาท - TPARK ได้เข้าร่วมลงทุนในกิจการร่วมกับบริษัท เดิมโก้ จำกัด (มหาชน) เพื่อการพัฒนาโครงการผลิต และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ให้แก่บริษัท ไทคอน เดิมโก้ พาวเวอร์ 6 จำกัด และ บริษัท ไทคอน เดิมโก้ พาวเวอร์ 11 จำกัด - บริษัทฯ เข้าทำสัญญาจำหน่ายเงินลงทุนใน TMAN ให้แก่ Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ TMAN โดยบริษัทฯ ได้รับเงินจำนวน 70 ล้านบาท - บริษัทฯ ได้ร่วมสนับสนุนการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน (TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust : TREIT) และได้ขาย/ให้เช่าโรงงาน และคลังสินค้าเป็นครั้งแรกให้แก่ TREIT รวมมูลค่า 4,228 ล้านบาท โดยมี TMAN เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทฯ เข้าลงทุนในกองทรัสต์ดังกล่าวและได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ดังกล่าว
2558	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ ร่วมลงทุนในบริษัท PT SLP Surya TICON Internusa : SLP ร่วมกับบริษัท Mitsui & Co., Ltd. และบริษัท PT Surya Semesta Internusa Tbk ซึ่งเป็นผู้ประกอบการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศอินโดนีเซีย เพื่อการลงทุนในโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือขายในประเทศอินโดนีเซีย โดยบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ SLP ซึ่งลงทุนผ่านบริษัทย่อยในประเทศฮ่องกง (ในปี 2558 มีมูลค่าการลงทุนกว่า 400 ล้านบาท) - จัดตั้งบริษัทย่อยชื่อ TICON (HK) Limited ในประเทศฮ่องกง เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในกิจการในต่างประเทศ (ปัจจุบันมีการลงทุนในประเทศอินโดนีเซีย) - จัดทะเบียนเลิกบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกา ชื่อ TICON Property, Inc. (ไม่มีการลงทุนใดๆ)

1.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และทำเล้าอื่นที่มีศักยภาพในประเทศไทย โดยมีผลิตภัณฑ์และบริการ ดังนี้

1. โรงงานสำเร็จรูป

บริษัทฯ ได้จัดสร้างโรงงานสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องกรถือกรรมสิทธิในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น นอกเหนือจากโรงงานสำเร็จรูปแล้ว บริษัทฯ ยังให้บริการสร้างโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ โดยบริษัทฯ ได้เลือกที่ตั้งที่มีศักยภาพในนิคม/สวน/เขต/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 15 แห่ง ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อโยธยา	พระนครศรีอยุธยา
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (4 แห่ง)	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	ระยอง
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	สมุทรปราการ
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	สมุทรปราการ
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ระยอง	ระยอง
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ปราจีนบุรี
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี

สัญญาเช่าระหว่างลูกค้ากับบริษัทฯ เกือบทั้งหมดมีอายุสัญญา 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการเปลี่ยนไปเช่าโรงงานอื่นของบริษัทฯ ในทำเลที่ตั้งหรือขนาดที่แตกต่างไป ตลอดจนให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการซื้อโรงงาน โดยบริษัทฯ กำหนดให้ลูกค้าชำระเงินมัดจำเป็นจำนวน 3 - 6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการตามแต่จะตกลงกัน

ณ สิ้นปี 2557 2558 และ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ มีโรงงานให้เช่าแก่ลูกค้า โรงงานว่างพร้อมให้เช่า โรงงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และ โรงงานที่อยู่ในแผนการพัฒนา ดังนี้

	ณ 31 ธ.ค. 2557		ณ 31 ธ.ค. 2558		ณ 30 ก.ย. 2559	
	จำนวนโรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวนโรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวนโรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานที่มีสัญญาเช่า	64	175,080	64	165,380	74	196,505
โรงงานว่างพร้อมให้เช่า	55	160,200	71	195,250	66	179,975
โรงงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	28	67,325	21	41,850	15	23,300
โรงงานที่อยู่ในแผนการพัฒนา	175	431,350	157	404,100	157	404,100
รวม	322	833,955	313	806,580	312	803,880



ตารางข้างต้นแสดงข้อมูลของ โรงงานภายหลังการขาย โรงงานจำนวนหนึ่ง ซึ่งเกือบทั้งหมดมีผู้เช่าแล้วให้แก่ TFUND TGROWTH และ TREIT ดังนี้

	ปี 2557		ปี 2558		9 เดือน ปี 2559	
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานที่ขายให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	3	20,250	2	5,325	-	-
โรงงานที่ขายให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	20	54,000	7	21,900	-	-

อัตราการเช่าโรงงานเฉลี่ยในช่วงที่ผ่านมา มีดังนี้

	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559 (9 เดือน)
อัตราการเช่าโรงงานเฉลี่ย (ร้อยละ)	62	49	47

ณ 31 ธันวาคม 2558 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการอุตสาหกรรมยานยนต์ ร้อยละ 35 และอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ เครื่องไฟฟ้า ร้อยละ 27 ทั้งนี้ หากแบ่งตามประเทศ/ภูมิภาค พบว่าส่วนใหญ่เป็นประเทศญี่ปุ่น ร้อยละ 42.2 และยุโรป ร้อยละ 27.5

2. คลังสินค้า

บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“TPARK”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-built warehouses) ที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า โดยคลังสินค้าของบริษัทฯ อยู่ในพื้นที่ 33 ท่าเล ซึ่งเป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กลางสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ นอกเหนือจากคลังสินค้าสำเร็จรูปแล้ว บริษัทฯ มีการสร้างคลังสินค้าตามรูปแบบและในท่าเลที่ลูกค้าต้องการ (Custom-built warehouses) และยังมีบริการซื้อคลังสินค้าจากลูกค้าเพื่อให้เช่ากลับคืน (Sale and Leaseback) อีกด้วย

ที่ตั้ง	จังหวัด
เขตอุตสาหกรรม โลจิสติกส์ไทยคอน บางนา	ฉะเชิงเทรา
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง	ชลบุรี
เขตอุตสาหกรรม โลจิสติกส์ไทยคอน แหลมฉบัง	ชลบุรี
เขตอุตสาหกรรม โลจิสติกส์ไทยคอน วังน้อย (3 แห่ง)	พระนครศรีอยุธยา
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี
เขตอุตสาหกรรม โลจิสติกส์ไทยคอน ลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นชิปบอร์ด	ระยอง
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นชิปบอร์ด (5 แห่ง)	ชลบุรี
เขตอุตสาหกรรม โลจิสติกส์ไทยคอน ศรีราชา	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน)	ชลบุรี
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง (3 แห่ง)	ชลบุรี
เขตอุตสาหกรรม โลจิสติกส์ไทยคอน บางปะกง	ฉะเชิงเทรา



ที่ตั้ง	จังหวัด
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี (6 แห่ง)	สมุทรปราการ
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี
ศูนย์คลังสินค้าขอนแก่น	ขอนแก่น
ศูนย์คลังสินค้าสุราษฎร์ธานี	สุราษฎร์ธานี
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	ระยอง
ศูนย์คลังสินค้าสมุทรสาคร	สมุทรสาคร
ศูนย์คลังสินค้าลำพูน	ลำพูน

สัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยมีการเปิดโอกาสให้ลูกค้าต่อสัญญาได้ และบริษัทฯ มีการกำหนดให้ลูกค้าชำระค่ามัดจำเป็นจำนวน 3-6 เดือนของค่าเช่า

ณ สิ้นปี 2557 2558 และ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ มีคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้าคลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า และคลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

	ณ 31 ธ.ค. 2557		ณ 31 ธ.ค. 2558		ณ 30 ก.ย. 2559	
	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คลังสินค้าที่สัญญาเช่า	73	324,927	80	418,307	93	459,364
คลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า	65	173,923	66	174,207	83	202,599
คลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	37	151,797	34	110,641	12	98,848
คลังสินค้าที่อยู่ในแผนการพัฒนา	193	1,865,281	196	2,142,313	188	2,069,963
รวม	368	2,515,928	376	2,845,468	376	2,830,774

ตารางข้างต้นแสดงข้อมูลภายหลังการขายคลังสินค้าจำนวนหนึ่ง ซึ่งเกือบทั้งหมดมีผู้เช่าแล้วให้แก่ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT ดังนี้

	ปี 2557		ปี 2558		9 เดือน ปี 2559	
	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คลังสินค้าที่ขายให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
คลังสินค้าที่ขายให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	25	160,523	46	133,282	-	-

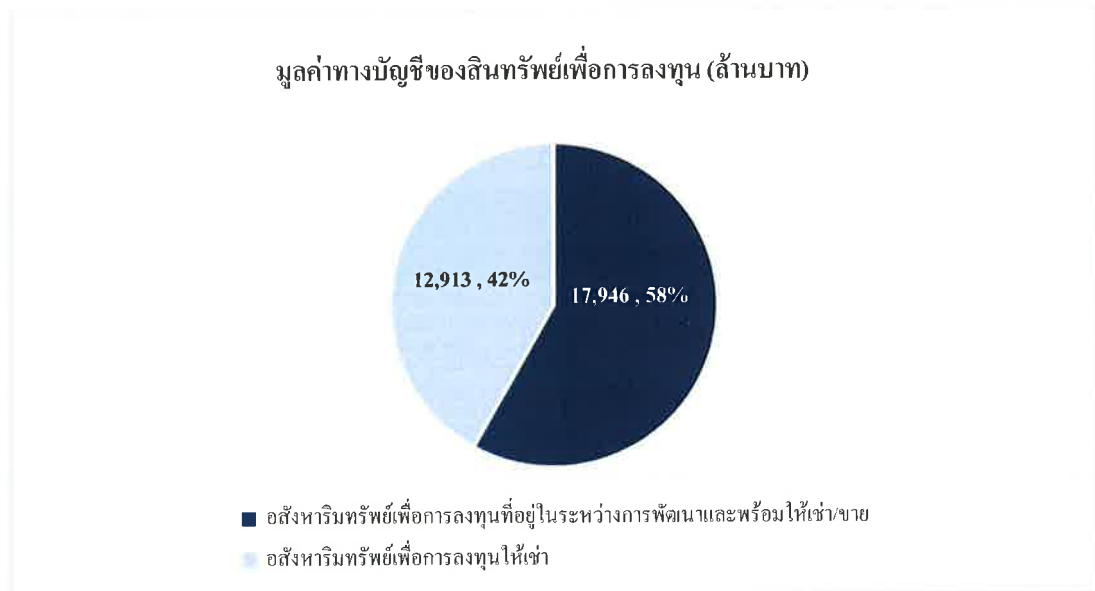
อัตราการเช่าคลังสินค้าเฉลี่ยในช่วงที่ผ่านมา มีดังนี้

	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559 (9 เดือน)
อัตราการเช่าคลังสินค้าเฉลี่ย (ร้อยละ)	63	68	68

ณ 31 ธันวาคม 2558 ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นผู้ให้บริการโลจิสติกส์ ร้อยละ 60.3 ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมยานยนต์ ร้อยละ 8.4 ทั้งนี้ หากแบ่งตามประเทศ/ภูมิภาค พบว่าส่วนใหญ่เป็นยุโรป ร้อยละ 51.9 ประเทศไทย ร้อยละ 23.2 และประเทศญี่ปุ่น ร้อยละ 14.8



มูลค่าทางบัญชีของโรงงานและคลังสินค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 มีจำนวน 30,859.01 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 86.57 ของสินทรัพย์รวม) ซึ่งบริษัทฯ บันทึกงบบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้



หมายเหตุ: อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า เป็นสินทรัพย์ที่จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

3. บริการ บริการที่เสนอให้ลูกค้า ได้แก่

- การดัดแปลงงานอาคารโรงงาน/คลังสินค้า บริษัทฯ มีทีมงานออกแบบ ก่อสร้าง ตลอดจนบริหารจัดการโครงการด้วยตนเอง ทำให้บริษัทฯ สามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคาร โรงงาน/คลังสินค้า ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้
- การจัดหาสาธารณูปโภค บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอกับความต้องการของลูกค้า
- การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการในเวลาอันรวดเร็ว เช่น ใบอนุญาตประกอบกิจการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอและต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้าซึ่งเป็นคนต่างด้าว
- บริการอื่นๆ นอกจากที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ มีการให้ความช่วยเหลือแก่ลูกค้าในเรื่องต่างๆ ตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าเท่าที่จะสามารถกระทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้า และแนะนำบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

1.2 โครงสร้างรายได้

ปัจจุบัน รายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้ามีส่วนสูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัทฯ เนื่องจากปี 2558 บริษัทฯ มีการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนรวม (TFUND, TLOGIS, และ TGROWTH) และกองทุนทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ (TREIT) เป็นจำนวนมาก เพื่อนำเงินที่ได้มาใช้ขยายธุรกิจของบริษัทฯ รายได้ที่มีสัดส่วนรองลงมา ได้แก่ รายได้จากการให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าและการบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้าเพียงเล็กน้อย

ในปี 2557 และ 2558 รายได้ทั้งสองประเภทดังกล่าวคิดเป็นประมาณร้อยละ 80-90 ของรายได้รวมทั้งหมดของบริษัทฯ และบริษัทฯ ยังมีรายได้อื่นๆ อีกหลายประเภท ซึ่งมีสัดส่วนเล็กน้อยแตกต่างกันไปในแต่ละปี ดังตารางแสดงโครงสร้างรายได้ ดังนี้

รายได้	ณ 31 ธ.ค. 2557		ณ 31 ธ.ค. 2558		ณ 30 ก.ย. 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,561.28	73.99	3,345.61	62.55	63.07	3.59
รายได้จากการให้เช่าและการบริการ	966.06	15.67	1,048.55	19.60	838.13	47.77
รายได้ค่าบริหารจัดการจากบริษัทร่วม	165.34	2.68	204.12	3.82	151.08	8.61
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย	267.13	4.33	248.47	4.65	196.32	11.19
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	41.37	0.67	246.69	4.61	294.95	16.81
รายได้อื่นๆ	163.78	2.66	255.65	4.78	211.04	12.03
รวม	6,164.96	100.00	5,349.09	100.00	1,754.59	100.00

2. รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อคณะกรรมการบริษัท และรายชื่อคณะกรรมการบริหารบริษัท

2.1 รายชื่อผู้ถือหุ้น

ณ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,115.94 ล้านบาท เรียกชำระแล้ว 1,099.14 ล้านบาท โดยเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,099,142,375 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนตามบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 26 ตุลาคม 2559 เป็นดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 26 ตุลาคม 2559	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1 บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	478,699,619	43.55
2 กลุ่มซีดีเรียลตี้		
บริษัท ซีดี วิลล่า จำกัด	38,568,150	3.51
นายชาติ โสภณพนิช	24,773,910	2.25
นางศิริญา โสภณพนิช	11,458,725	1.04
บริษัท ซีดีเรียลตี้ จำกัด	2,582,684	0.24
	77,383,469	7.04
3 กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้ที่เกี่ยวข้อง		
นายวีรพันธ์ พูลเกษ (กรรมการผู้จัดการ) และคู่สมรส	11,673,823	1.06
นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา (ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ) และคู่สมรส	10,481,800	0.95
นายตรีชวัญ บุณนาค (กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ) และคู่สมรส	1,349,362	0.12
นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ (กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ)	794,135	0.07
นางสาววรัญญา อินทรไพโรจน์ (ผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อ)	170,000	0.02



รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 26 ตุลาคม 2559	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
นางยูโกะ โยชิ (ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด)	100,078	0.00
นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล (ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด)	12,011	0.00
นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ (ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชี การเงิน และ สารสนเทศและเลขานุการบริษัท)	79	0.00
นางสาวปรีมา โอภา ณิชชาจารุวิทย์ (ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์)	61	0.00
	24,581,349	2.24
4 นายจตุพล เกรียงไชยกิจกุล	46,249,100	4.21
5 นางสาวดา ลีสวัสดิ์ตระกูล	45,848,770	4.17
6 นางสาวนีย์ ภัทรวานิชานนท์	40,311,700	3.67
7 บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	37,105,943	3.38
8 Nortrust Nominee Limited Group	33,004,532	3.00
9 กองทุนรวมสารพัดกิจทาวเวอร์	19,503,194	1.77
10 East Fourteen Limited Group	17,886,088	1.63
11 CLSA Limited	14,988,400	1.36
12 อื่นๆ	263,580,211	23.98
รวม	1,099,142,375	100.00

ที่มา: บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

2.2 รายชื่อคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2559 ประกอบด้วยกรรมการ 8 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายชาติ โสภณพนิช	ประธานกรรมการ
2	นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	กรรมการ
3	นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ
4	นายเนตร จริญวาสน์	กรรมการ
5	นายวีรพันธ์ พูลเกษ	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
6	นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เร็นท์	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
7	นายชัชวาลย์ เขียววนนท์	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
8	นายตรีชวิญ บุญนาค	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

ที่มา: บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

2.3 รายชื่อคณะกรรมการบริหารบริษัทฯ

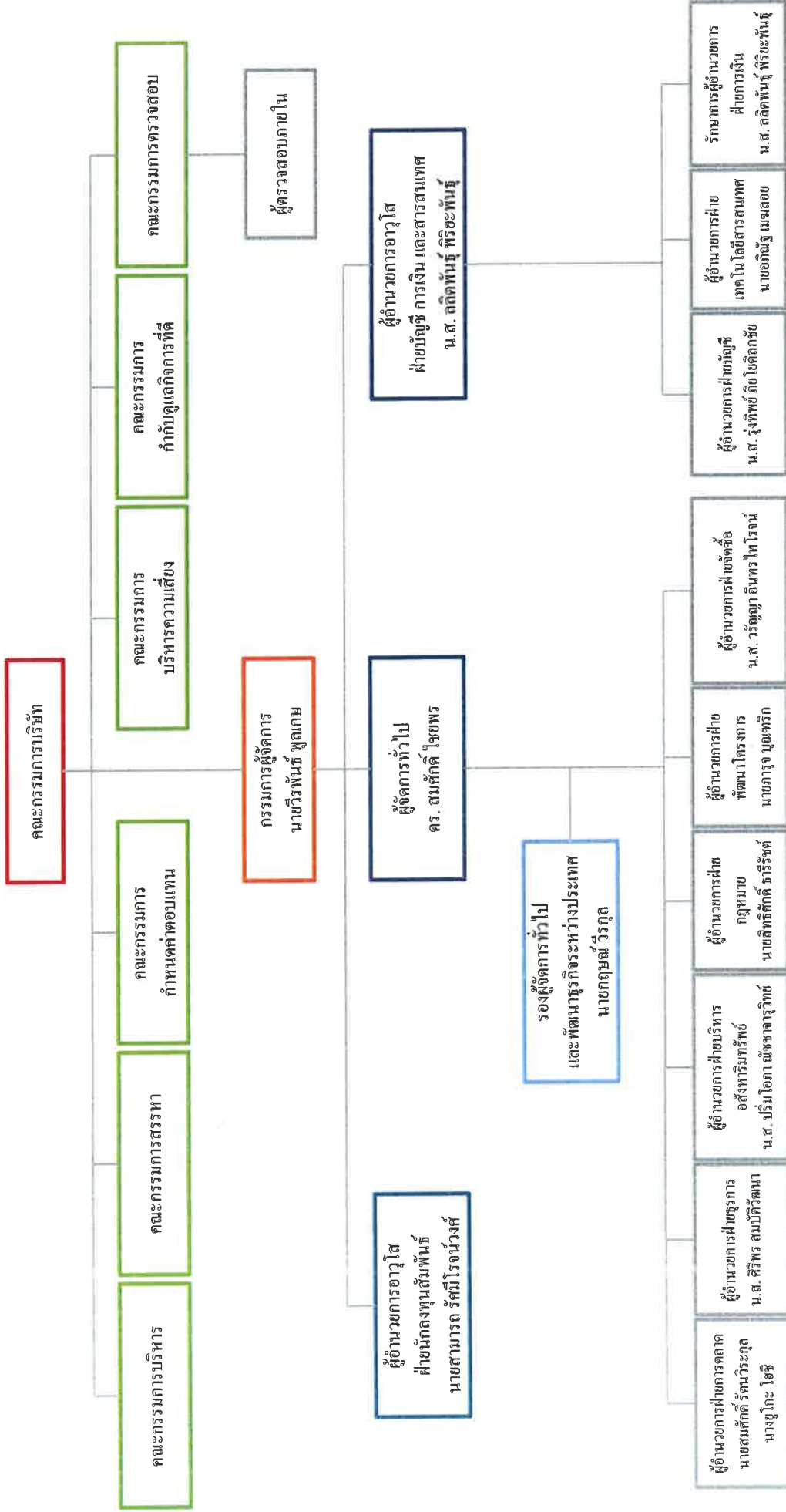
คณะกรรมการบริหารบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ประกอบด้วยบุคคลดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายวีรพันธ์ พูลเกษ	ประธานกรรมการบริหาร
2	นายชาติ โสภณพนิช	กรรมการบริหาร
3	นายจิระพงษ์ วิณิชบุตร	กรรมการบริหาร
4	ดร.สมศักดิ์ ไชยพร	กรรมการบริหารและเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

ที่มา: บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)



3. โครงสร้างองค์กร ณ 26 ตุลาคม 2559




4. รายงานฐานะทางการเงินของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานที่แสดงประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงิน งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสด รวมถึงตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่ได้รับการตรวจสอบข้อมูลจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบสอบทานฐานะทางการเงิน งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

4.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 31 ธันวาคม 2558 และ 30 กันยายน 2559

(หน่วย: พันบาท)	ร้อยละต่อ		ร้อยละต่อ		30-ก.ย-59	ร้อยละต่อ
	2557	สินทรัพย์รวม	2558	สินทรัพย์รวม		
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	202,080	0.65%	1,133,890	3.12%	176,223	0.49%
เงินลงทุนชั่วคราว	257,685	0.83%	22,183	0.06%	22,382	0.06%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	87,093	0.28%	94,959	0.26%	149,559	0.42%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	170,401	0.55%	73,933	0.20%	31,575	0.09%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	142,860	0.46%	223,657	0.62%	251,728	0.71%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	860,118	2.76%	1,548,622	4.27%	631,467	1.77%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	70,623	0.23%	57,431	0.16%	240	0.00%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	49,649	0.16%	80,316	0.22%	111,667	0.31%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	4,205	0.01%	4,068	0.01%	4,482	0.01%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	3,316,427	10.63%	3,574,454	9.85%	2,940,386	8.25%
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	257	0.00%	256	0.00%	256	0.00%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา และพร้อมให้เช่าขาย	17,179,746	55.05%	20,305,645	55.95%	17,945,975	50.34%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	6,734,568	21.58%	9,769,270	26.92%	12,913,036	36.23%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,593,453	5.11%	183,226	0.50%	379,977	1.07%
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับดัดบัญชี	90,974	0.29%	28,297	0.08%	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน	461,742	1.48%	-	-	-	-
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	758,269	2.43%	714,984	1.97%	691,890	1.94%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	89,090	0.29%	27,190	0.07%	27,123	0.08%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	30,349,004	97.24%	34,745,137	95.73%	35,015,032	98.23%
รวมสินทรัพย์	31,209,122	100.00%	36,293,759	100.00%	35,646,499	100.00%

(หน่วย: พันบาท)	2557	ร้อยละต่อ สินทรัพย์รวม	2558	ร้อยละต่อ สินทรัพย์รวม	30-ก.ย-59	ร้อยละต่อ สินทรัพย์รวม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	660,000	2.11%	2,040,000	5.62%	1,520,000	4.26%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	660,754	2.12%	606,337	1.67%	393,296	1.10%
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	686	0.00%	1,150	0.00%	1,497	0.00%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	71,600	0.20%	143,200	0.40%
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	55,000	0.18%	304,899	0.84%	297,324	0.83%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,170,000	6.95%	3,250,000	8.95%	5,220,000	14.64%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	83,498	0.27%	684	0.00%	751	0.00%
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	39,406	0.13%	76,328	0.21%	15,025	0.04%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	139,188	0.45%	134,226	0.37%	126,874	0.36%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,808,532	12.20%	6,485,224	17.87%	7,717,967	21.65%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2,532	0.01%	2,911	0.01%	2,470	0.01%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	748,380	2.40%	676,780	1.86%	712,166	2.00%
เงินกู้ยืมระยะยาว	952,383	3.05%	721,981	1.99%	711,762	2.00%
หุ้นกู้	12,640,000	40.50%	14,940,000	41.16%	13,320,000	37.37%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	28,405	0.09%	32,205	0.09%	41,116	0.12%
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	93,785	0.30%	59,691	0.16%	6,094	0.02%
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	-	-	55,887	0.16%
เงินมัดจำจากลูกค้า	283,719	0.91%	302,984	0.83%	337,540	0.95%
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	1,185,762	3.80%	1,382,487	3.81%	1,331,362	3.73%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	15,934,965	51.06%	18,119,039	49.92%	16,518,397	46.34%
รวมหนี้สิน	19,743,497	63.26%	24,604,263	67.79%	24,236,364	67.99%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (หุ้นสามัญ 1,099,142,375 หุ้น หุ้นละ 1 บาท)	1,099,142	3.52%	1,099,142	3.03%	1,099,142	3.08%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	7,343,380	23.53%	7,343,380	20.23%	7,343,380	20.60%
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	126,374	0.40%	126,374	0.35%	126,374	0.35%
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	2,831,851	9.07%	3,052,854	8.41%	2,767,868	7.76%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	63,614	0.20%	65,265	0.18%	68,489	0.19%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	11,464,361	36.73%	11,687,015	32.20%	11,405,253	32.00%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,264	0.00%	2,481	0.01%	4,882	0.01%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	11,465,625	36.74%	11,689,496	32.21%	11,410,135	32.01%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	31,209,122	100.00%	36,293,759	100.00%	35,646,499	100.00%

4.2 กำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559

(หน่วย: พันบาท)	2557	ร้อยละต่อ		2558	ร้อยละต่อ		30 ก.ย. 59	ร้อยละต่อ	
		รายได้รวม			รายได้รวม			รายได้รวม	
รายได้									
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	966,057	16.50%	1,048,547	21.60%	838,129	66.34%			
รายได้จากการให้บริการ	54,159	0.92%	30,158	0.62%	36,869	2.92%			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,561,276	77.88%	3,345,606	68.93%	63,067	4.99%			
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	37,952	0.65%	35,625	0.73%	19,141	1.52%			
รายได้ค่าบริหารจัดการจากบริษัทร่วม	165,341	2.82%	204,123	4.21%	151,078	11.96%			
ดอกเบี้ยรับ	8,249	0.14%	6,521	0.13%	4,983	0.39%			
รายได้อื่น	63,425	1.08%	183,350	3.78%	150,043	11.88%			
รวมรายได้	5,856,457	100.00%	4,853,930	100.00%	1,263,310	100.00%			
ค่าใช้จ่าย									
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	243,451	4.16%	306,395	6.31%	223,691	17.71%			
ต้นทุนการให้บริการ	46,923	0.80%	22,956	0.47%	29,023	2.30%			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	3,192,139	54.51%	2,401,416	49.47%	46,503	3.68%			
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	34,495	0.59%	29,090	0.60%	16,230	1.28%			
โอนกลับประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์	117,963	2.01%	33,317	0.69%	(50,426)	-3.99%			
ค่าใช้จ่ายในการขาย	68,110	1.16%	36,437	0.75%	19,428	1.54%			
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	445,599	7.61%	435,854	8.98%	344,413	27.26%			
ค่าเสื่อมราคา	255,746	4.37%	284,595	5.86%	141,258	11.18%			
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,012	0.07%	9,693	0.20%	17,312	1.37%			
รวมค่าใช้จ่าย	4,408,439	75.27%	3,559,752	73.34%	787,432	62.33%			
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1,448,018	24.73%	1,294,178	26.66%	475,878	37.67%			
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	267,126	4.56%	248,467	5.12%	196,321	15.54%			
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(385)	-0.01%	(136)	0.00%	413	0.03%			
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	41,367	0.71%	246,688	5.08%	294,952	23.35%			
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(213,420)	-3.64%	(166,262)	-3.43%	-	0.00%			
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,542,707	26.34%	1,622,934	33.44%	967,564	76.59%			
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(642,613)	-10.97%	(762,213)	-15.70%	(608,998)	-48.21%			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	900,094	15.37%	860,721	17.73%	358,566	28.38%			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(138,523)	-2.37%	(89,762)	-1.85%	(88,542)	-7.01%			
กำไรสำหรับงวด	761,570	13.00%	770,959	15.88%	270,024	21.37%			
การแบ่งปันกำไร									
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	761,735	13.01%	769,741	15.86%	267,623	21.18%			
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(165)	0.00%	1,218	0.03%	2,401	0.19%			
กำไรสำหรับปี	761,570	13.00%	770,959	15.88%	270,024	21.37%			

4.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559

(หน่วย: พันบาท)	2557	2558	9 เดือน 2559
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	4,098,342	3,247,265	(92,208)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(8,016,380)	(6,672,439)	(233,478)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,493,538	4,230,119	(630,453)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	215	(5,635)	(1,528)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(424,285)	799,310	(957,667)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	758,865	334,580	1,133,890
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	334,580	1,133,890	176,223

4.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2557	2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง		
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.23	0.24
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	21.04	23.48
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	17.66	15.33
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	0.72	1.41
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	499	255
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร		
อัตรากำไรขั้นต้น (%) - รวมรายได้จากการขาย	37.84	38.38
อัตรากำไรขั้นต้น (%) - ไม่รวมรายได้จากการขาย	74.80	70.78
อัตรากำไรสุทธิ (%)	13.00	15.88
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	7.59	6.65
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน		
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	5.15	4.63
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน		
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.72	2.10
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.50	1.88

4.5 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จากงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 ก.ย. 2559 มีทั้งสิ้น 35,646.50 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากสิ้นปี 2558 (36,293.76 ล้านบาท) ร้อยละ 1.78 แต่เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.22 จากมูลค่าสินทรัพย์ 31,209.12 ล้านบาท

บริษัทฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการสร้างโรงงานสำเร็จรูป และคลังสินค้าให้เช่า จัดอยู่ในอุตสาหกรรมประเภท อสังหาริมทรัพย์ สัดส่วนของสินทรัพย์มักจะอยู่ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเป็นส่วนใหญ่ โดย ณ สิ้นปี 2557 2558 และ ณ 30 กันยายน 2559 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 97.24, 95.73 และ 98.23 ของสินทรัพย์รวม ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในรายละเอียด พบว่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า มีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 50.34 และ 36.23 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ 30 กันยายน 2559 ซึ่งมีมูลค่า 17,945,975 ล้านบาท และ 12,913,036 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวถือว่าเป็นสินทรัพย์ที่จะสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในอนาคต โดยในปี 2557 และ 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ในส่วนดังกล่าวมูลค่ารวมกันจำนวน 23,914.31 และ 30,074.92 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงให้เห็นถึงการลงทุนเพื่อขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีมูลค่าสินทรัพย์หมุนเวียนที่ค่อนข้างต่ำ เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ซึ่ง ณ สิ้นปี 2557 2558 และ ณ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนเพียงร้อยละ 2.76, 4.27 และ 1.77 ของสินทรัพย์รวม โดยจากงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 ก.ย. 2559 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจากสิ้นปี 2558 ร้อยละ 59.22 สาเหตุหลักเกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงร้อยละ 84.46

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย จากงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 ก.ย. 2559 มีทั้งสิ้น 24,236.36 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากสิ้นปี 2558 (24,604.26 ล้านบาท) ร้อยละ 1.50 และ เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2557 (19,743.50 ล้านบาท) ร้อยละ 22.76

บริษัทฯ มีหนี้สินหลักจากหุ้นกู้ (ณ 30 กันยายน 2559 มีจำนวน 13,320 ล้านบาท) ซึ่งเป็นหนี้สินระยะยาวสูงถึงร้อยละ 37.37 ของสินทรัพย์รวม หรือคิดเป็นร้อยละ 54.96 ของหนี้สินรวม ซึ่งมีจำนวนลดลงจากปี 2558 ร้อยละ 10.84 (ปี 2558 เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ร้อยละ 18.20) ส่วนของหนี้สินหมุนเวียนของบริษัทฯ ซึ่งมีอยู่ร้อยละ 21.65 ของสินทรัพย์รวม หรือร้อยละ 31.85 ของหนี้สินรวม จะถูกใช้ไปกับเงินหมุนเวียนภายในบริษัทฯ เช่น การบริหารกระแสเงินสดภายในบริษัทฯ รวมไปถึงเป็นเงินสำรองจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน หรือวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างก่อนได้รับเงินกู้ตามการอนุมัติจากสถาบันการเงินหรือเงินกู้ระยะยาวอื่นๆ

หากพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 2 ข้อ 4.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ) จะเห็นว่า ณ สิ้นปี 2557 และปี 2558 มีค่าเท่ากับ 1.72 และ 2.10 เท่า ซึ่งบริษัทฯ มีการตกลงเงื่อนไขการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินและผู้ถือหุ้นกู้โดยจะดำรงอัตราส่วนดังกล่าวไว้ไม่เกิน 2.5 – 3.0 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 จากงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ มีจำนวน 11,410.14 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.39 จากสิ้นปี 2558 (11,689.50 ล้านบาท) ซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้น จะประกอบด้วยส่วนหลัก 3 ส่วน ได้แก่ หุ้นสามัญที่ชำระแล้ว 1,099.14 ล้านบาท ราคาหุ้นละ 1 บาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ 7,343.38 ล้านบาท และกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 2,767.87 ล้านบาท

นอกจากนี้ กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร บริษัทฯ ได้มีนโยบายการจ่ายปันผลให้ผู้ถือหุ้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิ โดยตั้งแต่ปี 2557 ถึง ณ 30 กันยายน 2559 ได้มีการจ่ายปันผลไปแล้ว 3 ครั้ง (หุ้นละ 1 บาท ในปี 2557 และหุ้นละ 0.5 บาท ในปี 2558 และ 2559) บริษัทฯ ได้จ่ายปันผลสำหรับผลประกอบการปี 2558 ซึ่งจ่ายในปี 2559 ไปเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2559 จากกำไรสุทธิและกำไรสะสม ตามที่ประชุมกรรมการบริษัทฯ มีมติในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2559 ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ตามงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ มีกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 2,767.87 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากสิ้นปี 2558 (3,052.85 ล้านบาท) ร้อยละ 9.34

4.6 ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในปี 2558 กำไรสุทธิของบริษัทฯ เท่ากับ 770.96 ล้านบาท จากปี 2557 เติบโตขึ้น 761.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.23 แม้ว่ารายได้โดยรวมของบริษัทฯ จะลดลงร้อยละ 17.12 จากปี 2557 เนื่องจากรายได้การขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการ และรายได้จากสาธารณูปโภคที่ลดลง

อย่างไรก็ตาม แม้รายได้ในปี 2558 จะลดลง จากงบแสดงฐานะทางการเงิน จะเห็นว่าการบริหารจัดการเรื่องต้นทุนที่ดีขึ้น ทำให้ค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ลดลงหลายรายการ โดยในปี 2558 ค่าใช้จ่ายรวมลดลงร้อยละ 19.25 จึงส่งผลบวกให้กำไรสุทธิสูงขึ้นจากปี 2557

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

รายได้รวมของบริษัทฯ ในปี 2558 ลดลงร้อยละ 17.12 จาก 5,856.46 ล้านบาทในปี 2557 เป็น 4,853.93 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีรายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้า และรายได้จากค่าเช่าและการบริการที่เกี่ยวข้อง เป็นสัดส่วนสูงที่สุด สองอันดับแรก เมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัทฯ โดยในปีที่ 2557 บริษัทฯ มีการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (TGROWTH) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (TREIT) เป็นจำนวนมาก เพื่อนำเงินที่ได้มาใช้ขยายธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งในปี 2557-2558 รายได้จากการขายดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 77.88 และ 68.93 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยในปี 2558 รายได้ดังกล่าวลดลงจากปีก่อนหน้า ร้อยละ 26.65 จาก 4,561.28 ล้านบาท เป็น 3,345.61 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้าเพียงเล็กน้อย

รายได้ที่มีสัดส่วนรองลงมาได้แก่รายได้จากการให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าและการบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยมีสัดส่วนรายได้ในปี 2557 2558 และ 9 เดือนแรกของปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 16.50, 21.60 และ 66.34 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งในปี 2558 รายได้ในส่วนดังกล่าวได้เพิ่มขึ้น 82.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.54

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในดำเนินงาน

ในปี 2557 และ 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายก่อน “กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้” 4,408.44 และ 3,559.75 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2558 ลดลงจากปี 2557 ร้อยละ 19.25 ทั้งนี้ ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนสูงที่สุด คิดเป็นร้อยละ 67.46 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ในปี 2558 รองลงมาได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ร้อยละ 12.24) ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง (ร้อยละ 8.61) และค่าเสื่อมราคา (ร้อยละ 7.99) ตามลำดับ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยของทรัพย์สินของโรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2557 และ 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 642.61 ล้านบาท และ 762.21 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมีจำนวนเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 18.61 องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยจ่าย ที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาเงินกู้ยืมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2558 เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าของบริษัทฯ สำหรับค่าใช้จ่ายทางการเงินในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 มีจำนวน 609 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 52.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.41

จากงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ ในปี 2558 ค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 3,559.75 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2557 (4,408.44 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 19.25 จากการลดลงของต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง

กำไร

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ ในปี 2557 2558 และ 9 เดือนแรกของปี 2559 เท่ากับ 761.57 ล้านบาท 770.96 และล้านบาท 270.02 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.76 บาท 0.70 บาท และ 0.24 บาท ตามลำดับ และอัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 13.06 ร้อยละ 15.86 และร้อยละ 21.37 ตามลำดับ

สภาพคล่องทางการเงิน

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 957.67 ล้านบาท โดยรายการหลักประกอบด้วยรายการเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 92.21 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 233.48 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน 630.45 ล้านบาท ทำให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวดลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 (1,133.89 ล้านบาท) ร้อยละ 84.46 หรือเท่ากับ 62.83 ล้านบาท

เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ ปลายงวดไตรมาสที่ 3 ปี 2559 พิจารณาจากอัตราส่วนสภาพคล่อง คำนวณได้เท่ากับ 0.08 เท่า ซึ่งลดลงจาก ณ สิ้นปี 2558 (0.24 เท่า) เนื่องจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 30 กันยายน 2559 ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 957.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.46

อย่างไรก็ตาม การคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ไม่สามารถอธิบายสภาพคล่องของบริษัทได้ เนื่องจากบริษัทไม่มีการบันทึกรายการสินค้าคงเหลือในสินทรัพย์หมุนเวียน (เนื่องจากลักษณะสินทรัพย์ของบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นที่ดินและโรงงาน ซึ่งจะไม่นับบันทึกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัท) ในขณะที่รายการเจ้าหนี้การค้าค่าที่ดิน และค่าก่อสร้างจะถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียน จึงทำให้อัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนมีค่าต่ำ

เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุป บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท เฟรเซอร์ส เซ็นเตอร์พ้อยท์ ลิมิเต็ด

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (Fraser's Property Holdings (Thailand) Co.,Ltd. หรือ "FPHT") เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2558 โดย ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2559 มีทุนจดทะเบียน 13,500,000,000 บาทและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 3,382,500,000 บาท ซึ่ง FPHT เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เฟรเซอร์ส ไทยแลนด์ จำกัด (Fraser's (Thailand) Pte Ltd.) และ บริษัท เฟรเซอร์ส ไทยแลนด์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เฟรเซอร์ส เซ็นเตอร์พ้อยท์ ลิมิเต็ด (Fraser's Centrepoint Limited หรือ "FCL") ซึ่งเป็นผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ระหว่างประเทศแบบครบวงจรและเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในอันดับต้นในประเทศสิงคโปร์ โดยสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 มีมูลค่ากว่า 24,000 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

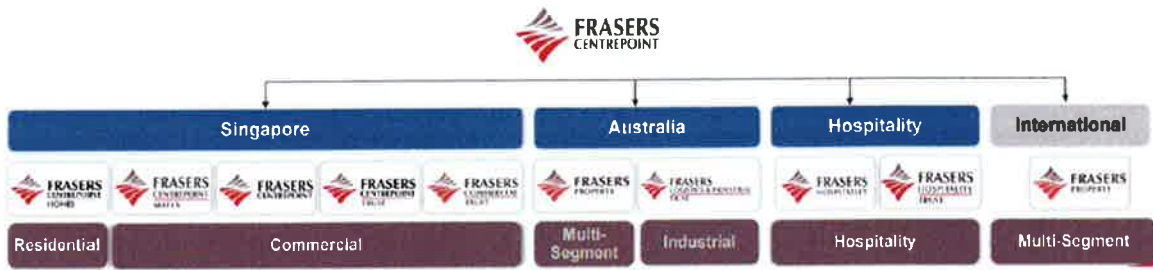
ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมธุรกิจ

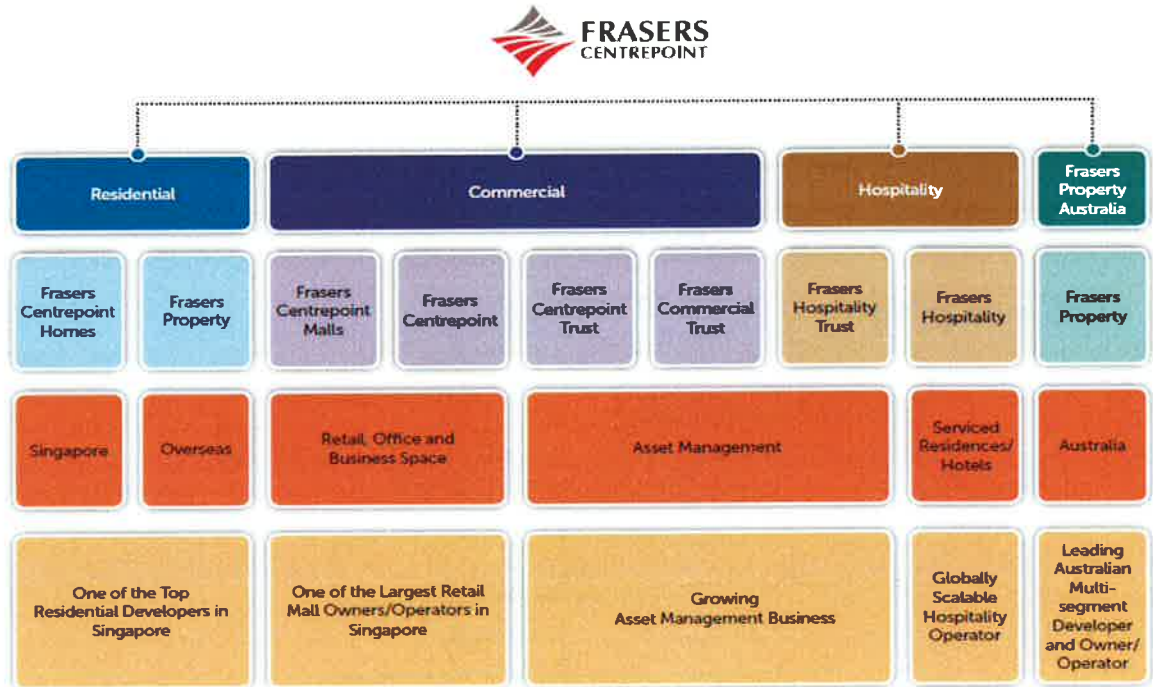
FCL มีธุรกิจหลัก 3 ส่วน ได้แก่ ธุรกิจในประเทศสิงคโปร์ ธุรกิจในประเทศออสเตรเลีย และธุรกิจเกี่ยวกับงานบริการ (Hospitality) ซึ่งมุ่งเน้นการให้บริการในด้านที่พักอาศัยการพาณิชย์การค้าปลีกและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศสิงคโปร์ ออสเตรเลีย และธุรกิจบริการ (Hospitality) มากกว่า 80 เมืองในเอเชียเหนือ เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ออสเตรเลีย ทวีปยุโรป และภูมิภาคตะวันออกเฉียงใต้ อีกทั้ง FCL มีธุรกิจระหว่างประเทศที่เน้นไปที่การลงทุนของกลุ่มบริษัทในประเทศจีน ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และสหราชอาณาจักร

นอกจากนี้ FCL ยังเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (The Singapore Exchange Securities Trading Limited หรือ "SGX-ST") อีกทั้ง ยังเป็นสปอนเซอร์และมีบริษัทย่อยเป็นผู้บริหารจัดการ (Manager) ของทรัสต์จำนวน 3 ทรัสต์ ซึ่งจดทะเบียนบนกระดานหลักในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ได้แก่ Fraser's Centrepoint Trust ("FCT"), Fraser's Commercial Trust ("FCOT"), Fraser's Logistics & Industrial Trust ("FLT") เน้นการลงทุนธุรกิจพื้นที่ให้เช่ารายย่อย สำนักงานและธุรกิจพื้นที่ให้เช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ตามลำดับ นอกจากนี้ ยังมี Stapled Trust อีกจำนวน 1 ทรัสต์ ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ได้แก่ Fraser's Hospitality Trust (ประกอบด้วย Fraser's Hospitality Real Estate Investment Trust และ Fraser's Hospitality Business Trust) ซึ่งลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงแรมเป็นหลัก

โครงสร้างธุรกิจของ FCL แบ่งตามภูมิภาค

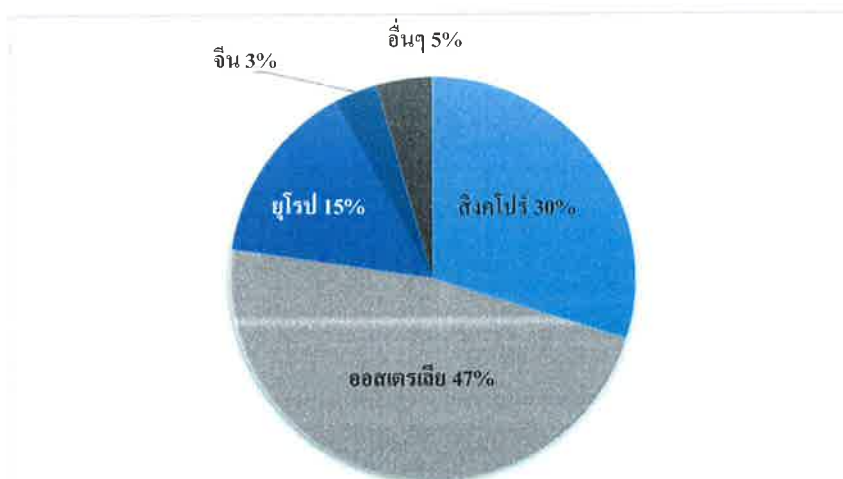


โครงสร้างธุรกิจของ FCL แบ่งตามลักษณะธุรกิจ



ที่มา: รายงานประจำปี 2558 ของ FCL

สัดส่วนยอดขายสิ้นงวด 2559 ตั้งแต่วันที่ 1/10/58 ถึง 30/9/59 แบ่งตามภูมิภาค



ที่มา: งบการเงินสิ้นงวดตั้งแต่ 1 ต.ค. 2558 ถึง 30 ก.ย. 2559 บริษัท เฟรเซอร์ส เซ็นเตอร์พอยท์ ลิมิเต็ด (Fraser's Centrepoint Limited)

2. รายชื่อผู้ถือหุ้น ของ FPHT ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2559 มีดังนี้

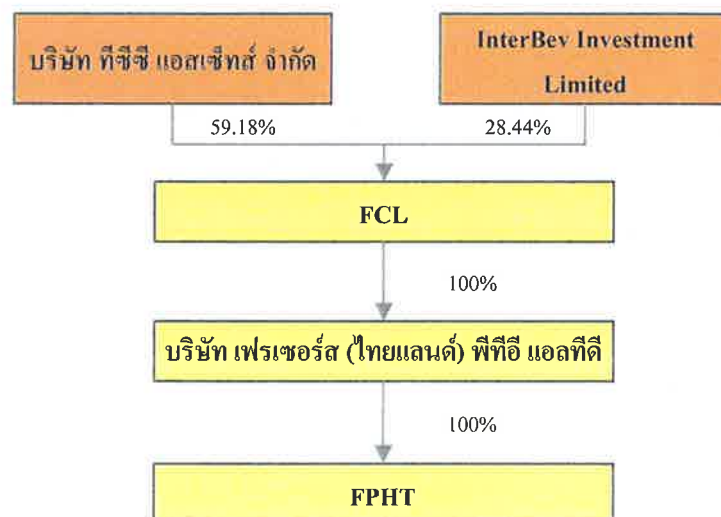
ลำดับที่	ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวน หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออก เสียงทั้งหมด
1	บริษัท เฟรเซอร์ส (ไทยแลนด์) พีทีอี แอลทีดี	13,499,998	100.00	100.00
2	นายเจีย คงชุง	1	-	-
3	นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	1	-	-

หมายเหตุ: FCL ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนร้อยละ 100 ในบริษัท เฟรเซอร์ส (ไทยแลนด์) พีทีอี แอลทีดี

3. รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FCL ณ วันที่ 7 ตุลาคม 2559 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวน หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออก เสียงทั้งหมด
1	TCC Asset Limited	1,716,160,124	59.18	59.18
2	InterBev Investment Limited	824,847,644	28.44	28.44

4. โครงสร้างการถือหุ้นมีดังนี้




5. รายงานฐานะการเงินของ FCL

รายงานที่แสดงประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงิน งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 วันที่ 30 กันยายน 2557 และ วันที่ 30 กันยายน 2558 ที่ได้รับการตรวจสอบข้อมูลจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบแสดงฐานะทางการเงิน งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ (ปีทางบัญชีสิ้นสุดเดือนกันยายน)

5.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2556, 30 กันยายน 2557, 30 กันยายน 2558 และ 30 กันยายน 2559

(หน่วย: พันดอลลาร์สิงคโปร์)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์		ร้อยละต่อ สินทรัพย์		ร้อยละต่อ สินทรัพย์		ร้อยละต่อ สินทรัพย์	
	2556	รวม	2557	รวม	2558	รวม	2559	รวม
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
สินทรัพย์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	3,115,234	29.82	11,423,373	53.65	12,951,192	56.15	13,494,019	55.75
สินทรัพย์ประเภทโรงงาน และอุปกรณ์ เครื่องมือ	31,599	0.30	1,414,902	6.65	1,991,014	8.63	1,972,282	8.15
การลงทุนใน:								
- บริษัทสาขาย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-
- บริษัทร่วมทุน	-	-	589,385	2.77	334,928	1.45	240,213	0.99
- บริษัทในเครือ	1,055,983	10.11	216,226	1.02	250,460	1.09	552,800	2.28
สินทรัพย์ทางการเงิน	2,164	0.02	2,164	0.01	2,165	0.01	2,162	0.01
สินทรัพย์ที่จับต้องไม่ได้	64,478	0.62	503,413	2.36	721,164	3.13	681,736	2.82
ยอดชำระล่วงหน้า	43,200	0.41	4,530	0.02	8,349	0.04	3,074	0.01
ยอดค้างรับอื่น ๆ	168,104	1.61	598,657	2.81	241,476	1.05	228,644	0.94
สินทรัพย์ภาษีธุรกิจรอการตัดบัญชี	2,937	0.03	112,226	0.53	169,724	0.74	55,160	0.23
เครื่องมืออนุพันธ์ทางการเงิน	-	-	7,256	0.03	55,935	0.24	2,136	0.01
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม	4,483,699	42.93	14,872,132	69.85	16,726,407	72.51	17,232,226	71.19
สินทรัพย์หมุนเวียน								
สินค้าคงคลัง	3,578	0.03	4,119	0.02	7,473	0.03	5,679	0.02
อสังหาริมทรัพย์รอการขาย	4,737,053	45.35	4,188,067	19.67	3,922,672	17.01	3,997,551	16.52
ที่ดินชำระล่วงหน้า และต้นทุนพัฒนาที่ดิน	302,763	2.90	480,143	2.26	19,877	0.09	60,455	0.25
เงินชำระล่วงหน้าอื่น ๆ	398,033	3.81	31,292	0.15	41,328	0.18	52,602	0.22
ลูกหนี้การค้าและอื่น ๆ	11,901	0.11	811,573	3.81	843,505	3.66	677,821	2.80
เครื่องมืออนุพันธ์ทางการเงิน	-	-	30,366	0.14	20,167	0.09	9,361	0.04
เงินสดและสินทรัพย์เทียบเท่าเงินสด	1,478	0.01	873,378	4.10	1,373,140	5.95	437,337	1.81
สินทรัพย์รอการขาย	506,784	4.85	-	-	112,123	0.49	1,731,343	7.15
สินทรัพย์หมุนเวียนรวม	5,961,590	57.07	6,418,938	30.15	6,340,285	27.49	6,972,149	28.81
สินทรัพย์รวม	10,445,289	100.00	21,291,070	100.00	23,066,692	100.00	24,204,375	100.00

(หน่วย: พันดอลลาร์สิงคโปร์)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์		ร้อยละต่อ สินทรัพย์		ร้อยละต่อ สินทรัพย์		ร้อยละต่อ สินทรัพย์	
	2556	รวม	2557	รวม	2558	รวม	2559	รวม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เจ้าหนี้การค้าและอื่น ๆ	1,725,158	16.52	1,593,939	7.49	1,314,648	5.70	1,694,961	7.00
เครื่องมืออนุพันธ์ทางการเงิน	3,232	0.03	11,520	0.05	24,602	0.11	46,924	0.19
เงินโอนไปหรือข้อกำหนดทางภาษี	112,674	1.08	145,794	0.68	192,953	0.84	236,971	0.98
เงินกู้ยืม	629,135	6.02	1,537,757	7.22	1,020,137	4.42	1,470,116	6.07
หนี้สินหมุนเวียนรวม	2,470,199	23.65	3,289,010	15.45	2,552,340	11.07	3,448,972	14.25
ทรัพย์สินหมุนเวียนสุทธิ	3,491,391	33.43	3,129,928	14.70	3,787,945	16.42	3,523,177	14.56
	7,975,090	76.35	18,002,060	84.55	20,514,352	88.93	20,755,403	85.75
หนี้สินไม่หมุนเวียน				0.00				
ค่าค้างจ่ายอื่น ๆ	1,200,444	11.49	347,414	1.63	253,751	1.10	290,426	1.20
เครื่องมืออนุพันธ์ทางการเงิน	3,059	0.03	9,077	0.04	36,592	0.16	89,994	0.37
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	117,928	1.13	198,067	0.93	317,736	1.38	206,078	0.85
เงินกู้ยืม	1,175,373	11.25	7,823,952	36.75	9,255,320	40.12	8,325,421	34.40
หนี้สินไม่หมุนเวียนรวม	2,496,804	23.90	8,378,510	39.35	9,863,399	42.76	8,911,919	36.82
สินทรัพย์สุทธิ (สินทรัพย์รวม – หนี้สินรวม)	5,478,286	52.45	9,623,550	45.20	10,650,953	46.17	11,843,484	48.93
ส่วนของผู้ถือหุ้นและเงินสำรอง								
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,083,977	10.38	1,753,977	8.24	1,759,858	7.63	1,766,800	7.30
กำไรสะสม	4,363,384	41.77	4,543,167	21.34	4,995,420	21.66	5,222,073	21.57
เงินสำรองอื่น ๆ	3,725	0.04	117,154	0.55	(245,798)	(1.07)	(327,733)	(1.35)
เงินทุนส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	6,414,298	30.13	6,509,480	28.22	6,661,140	27.52
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	597,654	2.81	1,293,254	5.61	1,391,783	5.75
	5,451,086	52.19	7,011,952	32.93	7,802,734	33.83	8,052,923	33.27
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมอื่น ๆ	27,200	0.26	2,611,598	12.27	2,848,219	12.35	3,790,561	15.66
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,478,286	52.45	9,623,550	45.20	10,650,953	46.17	11,843,484	48.93

ที่มา: www.fraserscentrepoint.com

5.2 งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556 และตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557 และตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558 และตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559

(หน่วย: พันดอลลาร์สิงคโปร์)	2556	ร้อยละ รายได้รวม	2557	ร้อยละ รายได้รวม	2558	ร้อยละ รายได้รวม	2559	ร้อยละ รายได้รวม
รายได้								
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในสิงคโปร์							1,003,663	29.18
- ธุรกิจในประเทศ							253,368	7.37
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และการลงทุน	138,570	6.75	459,405	20.85	460,631	12.93	30,347	0.88
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,682,379	81.96	719,300	32.65	1,203,531	33.79	-	-
- ธุรกิจการบริการ	193,978	9.45	288,414	13.09	698,931	19.62	938,203	27.28
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในออสเตรเลีย	-	-	834,043	37.86	1,383,298	38.84	1,454,596	42.29
- ธุรกิจอื่นๆ	104,797	5.11	8,039	0.36	39,436	1.11	-	-
- รายการตัดออก	(66,975)	(3.26)	(106,175)	(4.82)	(224,302)	(6.30)	(240,585)	(6.99)
รายได้รวม	2,052,749	100.00	2,203,026	100.00	3,561,525	100.00	3,439,592	100.00
ต้นทุนการขาย	(1,241,094)	(60.46)	(1,431,541)	(64.98)	(2,479,360)	(69.62)	(2,406,856)	(69.98)
กำไรขั้นต้น	811,655	39.54	771,485	35.02	1,082,165	30.38	1,032,736	30.02
กำไรขาดทุนอื่นๆ	(2,561)	(0.12)	(8,063)	(0.37)	(8,400)	(0.24)	(6,527.00)	(0.19)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ								
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(144,771)	(7.05)	(143,018)	(6.49)	(248,433)	(6.98)	(259,387)	(7.54)
- ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(60,599)	(2.95)	-	-	-	-	-	-
- ต้นทุนการบริหาร	(92,122)	(4.49)	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	(297,492)	(14.49)	(143,018)	(6.49)	(248,433)	(6.98)	(259,387)	(7.54)
กำไรจากการขาย	511,602	24.92	620,404	28.16	825,332	23.17	766,822	22.29
ส่วนแบ่งจากผู้ร่วมค้า และบริษัทในเครือ	59,536	2.90	144,583	6.56	279,430	7.85	171,377	4.98
กำไรก่อนดอกเบี้ย มูลค่ายุติธรรม ภาษี และรายการพิเศษ	571,138	27.82	764,987	34.72	1,104,762	31.02	938,199	27.28
ดอกเบี้ยรับ	18,459	0.90	44,885	2.04	36,799	1.03	25,296	0.74
ดอกเบี้ยจ่าย	(79,428)	(3.87)	(88,668)	(4.02)	(186,157)	(5.23)	(167,504)	(4.87)
ดอกเบี้ยรับ/จ่ายสุทธิ	(60,969)	(2.97)	(43,783)	(1.99)	(149,358)	(4.19)	(142,208)	(4.13)
กำไรก่อนมูลค่ายุติธรรม ภาษีและรายการพิเศษ	510,169	24.85	721,204	32.74	955,404	26.83	795,991	23.14
การเปลี่ยนแปลงของราคาอสังหาริมทรัพย์ตามวิธียุติธรรม	165,883	8.08	234,537	10.65	243,350	6.83	159,711	4.64
การเปลี่ยนแปลงของราคาอสังหาริมทรัพย์ตามวิธียุติธรรม บริษัทในเครือ	109,860	5.35	-	-	-	-	-	-
กำไรก่อนภาษี และรายการพิเศษ	785,912	38.29	955,741	43.38	1,198,754	33.66	955,702	27.79
รายการพิเศษ	46,409	2.26	(148,454)	(6.74)	(2,205)	(0.06)	4,641	0.13

(หน่วย: พันดอลลาร์สิงคโปร์)	2556	ร้อยละต่อ รายได้รวม	2557	ร้อยละต่อ รายได้รวม	2558	ร้อยละต่อ รายได้รวม	2559	ร้อยละต่อ รายได้รวม
กำไรก่อนภาษี	832,321	40.55	807,287	36.64	1,196,549	33.60	960,343	27.92
ภาษีจ่าย	(96,583)	(4.71)	(127,520)	(5.79)	(184,174)	(5.17)	(194,197)	(5.65)
กำไรสุทธิของปี	735,738	35.84	679,767	30.86	1,012,375	28.43	766,146	22.27
ส่วนที่เป็นของบริษัทฯ								
- กำไรก่อนมูลค่ายุติธรรม ภาษีและ รายการพิเศษ	401,080	19.54	469,817	21.33	543,830	15.27	479,863	13.95
- ราคาสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงตามวิธี ยุติธรรม	275,682	13.43	171,309	7.78	219,612	6.17	106,250	3.09
- รายการพิเศษ	45,541	2.22	(140,415)	(6.37)	7,832	0.22	11,106	0.32
	722,303	35.19	500,711	22.73	771,274	21.66	597,219	17.36
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	13,435	0.65	179,056	8.13	241,101	6.77	168,927	4.91
กำไรสุทธิของปี	735,738	35.84	679,767	30.86	1,012,375	28.43	766,146	22.27

ที่มา: www.fraserscentrepoin.com

5.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556 และตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557 และตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558 และตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559

(หน่วย: พันดอลลาร์สิงคโปร์)	2556	2557	2558	2559
งบกระแสเงินสด				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(302,878)	(491,400)	684,064	1,096,979
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	219,513	(4,891,915)	(1,400,530)	(721,696)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(613,110)	5,775,408	1,219,026	(56,223)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(696,475)	392,093	502,560	319,060
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	1,202,222	478,983	867,938	1,367,505
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนในเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	(3,138)	(2,993)	41,632
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	505,747	867,938	1,367,505	1,728,197

ที่มา: www.fraserscentrepoin.com

5.4 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์ ณ สิ้นงวด 2559 วันที่ 30 กันยายน 2559 มีมูลค่า 24,204.38 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันปี 2558 ร้อยละ 4.93 และ ณ สิ้นงวด ปี 2558 วันที่ 30 กันยายน 2558 มีสินทรัพย์รวม 23,066.69 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ในช่วงเวลาเดียวกัน ร้อยละ 8.34 โดยปี 2559 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีมูลค่า 17,232.23 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ คิดเป็นร้อยละ 71.19 ของสินทรัพย์รวม และมีสินทรัพย์หมุนเวียนมูลค่า 6,972.15 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ คิดเป็นร้อยละ 28.49 ของสินทรัพย์รวม FCL มีรายการสินทรัพย์สำคัญคือ สินทรัพย์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 13,494.02

ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ คิดเป็นร้อยละ 55.75 ของสินทรัพย์รวม มีการเติบโตขึ้นจากปี 2558 ร้อยละ 4.19 จากการลงทุนเพิ่มของธุรกิจโรงแรมบลูทีก MHDV group ในสหราชอาณาจักร และการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศออสเตรเลีย

หนี้สิน

จากงบการเงินรวมของ FCL ณ สิ้นงวด ปี 2559 วันที่ 30 กันยายน 2559 มีหนี้สินรวม 12,360.89 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ลดลงจากปี 2558 (12,415.74 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์) ร้อยละ 0.44 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 3,448.97 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ คิดเป็นร้อยละ 14.25 ของสินทรัพย์รวม และหนี้สินไม่หมุนเวียน 8,911.92 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ คิดเป็นร้อยละ 36.82 ของสินทรัพย์รวม หรือร้อยละ 72.10 ของหนี้สินรวม โดยรายการหนี้สินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาว ณ สิ้นงวด 2559 มีมูลค่าตามบัญชี 8,325.42 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ คิดเป็นร้อยละ 34.40 ของสินทรัพย์รวม หรือร้อยละ 67.35 ของหนี้สินรวม ลดลงจากปี 2558 ร้อยละ 10.05 เพื่อใช้ในการเข้าควบคุมกิจการธุรกิจโรงแรม MHDV group

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของ FCL ณ วันสิ้นงวด 2559 มีจำนวน 11,843.48 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นงวดปี 2558 จะเพิ่มขึ้น 1,192.53 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ คิดเป็นร้อยละ 11.20 หรือร้อยละ 48.93 ของสินทรัพย์รวม ซึ่ง ณ สิ้นงวดปี 2559 ประกอบไปด้วยเงินทุนส่วนของผู้ถือหุ้น 6,661.14 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ คิดเป็นร้อยละ 27.52 ของสินทรัพย์รวม หรือร้อยละ 56.24 ของส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด รายการหลักประกอบด้วยกำไรสะสม 5,222.07 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2558 ร้อยละ 4.54 นอกเหนือจากนั้น ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมมีมูลค่าทางบัญชี 1,391.78 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ คิดเป็นร้อยละ 5.75 ของสินทรัพย์รวม หรือร้อยละ 11.75 ของส่วนของผู้ถือหุ้น เมื่อเทียบกับปี 2558 เพิ่มขึ้น 98.53 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ คิดเป็นร้อยละ 7.62



เอกสารแนบ 4: สรุปสมมติฐานการประเมินทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน อิสระ

ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 5 ราย ดังนี้

1. บริษัท ที.เอ.มานาเจม้นท์ คอร์โปเรชั่น (1999) จำกัด
2. บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
3. บริษัท เวลท์ แอฟไพร์ซัล จำกัด
4. บริษัท ไทยประเมินราคา ดินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด
5. บริษัท ทีปรีกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

โครงการ	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
ภาคกลาง	
กรุงเทพมหานคร	
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	33.70
ปทุมธานี	
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	453.20
ปราจีนบุรี	
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	506.00
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	1,035.60
พระนครศรีอยุธยา	
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	95.10
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	694.50
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	2,097.90
สมุทรปราการ	
นิคมอุตสาหกรรมบางปู บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	112.80
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	1,251.70

ราคาประเมิน (ล้านบาท)	
ภาคตะวันออก	
ชลบุรี	
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด	842.46
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	34.40
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	303.90
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	498.30
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	2,255.60
ระยอง	
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	762.50
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ระยอง บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด	23.03
คลังสินค้า	
ภาคกลาง	
กรุงเทพมหานคร	
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ลาดกระบัง บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด	464.91
พระนครศรีอยุธยา	
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 1 บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด	1,014.93
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 2 บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด	3,146.53
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 3 บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด	77.36
สมุทรปราการ	
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 1 บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	507.70
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 2 บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด	2,093.76
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 3 บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด	331.30 1,026.49
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 4 บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด	800.75
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 5 บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด	273.71
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 6 บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด	753.26
สมุทรสาคร	
ศูนย์คลังสินค้าสมุทรสาคร บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด	1,859.65

ภาคตะวันออก	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
ฉะเชิงเทรา	
เขตอุตสาหกรรม โลจิสติกส์ไทคอน บางนา บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	712.20
บริษัท เวลท์ แอฟ ไพรซ์ จำกัด	1,603.01
เขตอุตสาหกรรม โลจิสติกส์ไทคอน บางปะกง บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด	980.90
ชลบุรี	
เขตอุตสาหกรรม โลจิสติกส์ไทคอน ศรีราชา บริษัท ที.เอ.มานาเจเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด	1,514.49
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน) บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	314.77
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	64.60
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง 1 บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	713.52
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง 2 บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด	185.40
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง 3 บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด	206.17
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง 1 บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด	50.50
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง 2 บริษัท ที.เอ.มานาเจเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด	2,414.57
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด	153.91
บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	123.17
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 2 บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด	228.45
บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	429.51
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 3 บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	836.28
อำเภอพนัสนิคม บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด	147.28
ปราจีนบุรี	
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี บริษัท เวลท์ แอฟ ไพรซ์ จำกัด	421.56
ระยอง	
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	647.84
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 บริษัท เวลท์ แอฟ ไพรซ์ จำกัด	595.85
ภาคเหนือ	
ลำพูน	
ศูนย์คลังสินค้าลำพูน บริษัท ที.เอ.มานาเจเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด	431.02

	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	
ขอนแก่น	
ศูนย์คลังสินค้าขอนแก่น บริษัท ที.เอ.มานจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด	449.06
ภาคใต้	
สุราษฎร์ธานี	
ศูนย์คลังสินค้าสุราษฎร์ธานี บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด	145.22
รวม	36,746.63

สรุปสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระแต่ละราย ดังนี้

1. บริษัท ที.เอ.มานอเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ประเมินทรัพย์สินทั้งสิ้น 4 ทำเลที่ตั้ง โดยสรุปวิธีการประเมินและสมมติฐานดังนี้

ทำเลที่ตั้ง	วิธีประเมิน	สมมติฐาน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
1. เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ศรีราชา จังหวัดชลบุรี	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโกดังสินค้าใกล้เคียงจำนวน 4 แห่ง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : ร้อยละ 10 ทุก 3 ปี • อัตราการเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1 -3 ร้อยละ 80 - ปีที่ 4 - 6 ร้อยละ 85 - ปีที่ 7 - 9 ร้อยละ 90 - ปีที่ 10 - 11 ร้อยละ 95 • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> - เงินเดือนและสวัสดิการ 2,016,000 บาทต่อปี ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี - ค่าการตลาด ร้อยละ 1 ของรายได้ - ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 1 ของรายได้ - ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคารครั้งใหญ่ทุก 5 ปี ร้อยละ 2 ของรายรับ - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1 ของรายได้ • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน): ร้อยละ 9 (จากการสอบถามจากนักลงทุนในธุรกิจประเภทเดียวกัน) • อัตราคิดลด : ร้อยละ 11 	916.09
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ราคาตลาด : อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 5 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน 	598.40
2. ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโกดังสินค้าใกล้เคียงจำนวน 4 แห่ง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : ร้อยละ 10 ทุก 3 ปี • อัตราการเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1 -3 ร้อยละ 80 - ปีที่ 4 - 6 ร้อยละ 85 - ปีที่ 7 - 9 ร้อยละ 90 - ปีที่ 10 - 11 ร้อยละ 95 • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> - เงินเดือนและสวัสดิการ 2,016,000 บาทต่อปี ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี - ค่าการตลาด ร้อยละ 1 ของรายได้ - ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 1 ของรายได้ - ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคารครั้งใหญ่ทุก 5 ปี ร้อยละ 2 ของรายรับ - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1 ของรายได้ • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน): ร้อยละ 9 (จากการสอบถามจากนักลงทุนในธุรกิจประเภทเดียวกัน) • อัตราคิดลด : ร้อยละ 11 	1,205.25
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ราคาตลาด : อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 8 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน 	1,209.32
3. ศูนย์คลังสินค้าขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโกดังสินค้าใกล้เคียงจำนวน 4 แห่ง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : ร้อยละ 10 ทุก 3 ปี • อัตราการเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1 -3 ร้อยละ 80 - ปีที่ 4 - 6 ร้อยละ 85 	129.10



ทางเลือกที่	วิธีประเมิน	สมมติฐาน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
4. ศูนย์คลังสินค้าลำพูน จังหวัดลำพูน		<ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 7 - 9 ร้อยละ 90 - ปีที่ 10 - 11 ร้อยละ 95 • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> - เงินเดือนและสวัสดิการ 972,000 บาทต่อปี ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี - ค่าการตลาด ร้อยละ 1 ของรายได้ - ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 1 ของรายได้ - ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคารครั้งใหญ่ทุก 5 ปี ร้อยละ 2 ของรายรับ - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1 ของรายได้ • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน): ร้อยละ 9 (จากการสอบถามจากนักลงทุนในธุรกิจประเภทเดียวกัน) • อัตราคิดลด : ร้อยละ 11 	
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ราคาตลาด : อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 4 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน 	311.09
	วิธีคิดลดกระแสเงินสด ¹ (Discount Cash Flow)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : ร้อยละ 3 ของมูลค่าตลาดที่ดิน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : ร้อยละ 10 ทุก 3 ปี • ระยะเวลาเช่า : 20 ก.พ. 2556 - 19 ก.พ. 2586 อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน • อัตราคิดลด : ร้อยละ 11 	8.87
4. ศูนย์คลังสินค้าลำพูน จังหวัดลำพูน	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโกดังสินค้าใกล้เคียงจำนวน 4 แห่ง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : ร้อยละ 10 ทุก 3 ปี - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • อัตราการเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1 - 3 ร้อยละ 80 - ปีที่ 4 - 6 ร้อยละ 85 - ปีที่ 7 - 9 ร้อยละ 90 - ปีที่ 10 - 11 ร้อยละ 95 - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> - เงินเดือนและสวัสดิการ 972,000 บาทต่อปี ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี - ค่าการตลาด ร้อยละ 1 ของรายได้ - ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 1 ของรายได้ - ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคารครั้งใหญ่ทุก 5 ปี ร้อยละ 2 ของรายรับ - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1 ของรายได้ • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน): ร้อยละ 9 (จากการสอบถามจากนักลงทุนในธุรกิจประเภทเดียวกัน) • อัตราคิดลด : ร้อยละ 11 	125.60
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ราคาตลาด : อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 4 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน 	305.42

¹/1 วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) เป็นส่วนหนึ่งของการประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) โดยตามตารางคำนวณวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ใช้ประเมินทรัพย์สินที่มีผู้เช่าอยู่

ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดย บริษัท ที.เอ.มานจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด

1. โรงงานและคลังสินค้า ใช้วิธีรายได้ (Income Approach) และวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ซึ่ง โรงงานและคลังสินค้าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเองภายใต้สมมติฐานว่าประมาณการรายได้อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน หรืออ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโรงงาน/คลังสินค้าใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน ดังนั้น ที่ปรึกษาการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ
 2. ที่ดิน ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ โดยอ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินทั้งทำเลที่ตั้ง ขนาดแปลงที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค ศักยภาพในการพัฒนา รวมถึงประโยชน์ใช้สอยของที่ดิน ดังนั้น ที่ปรึกษาการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัทฯ
2. บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมินทรัพย์สินทั้งสิ้น 17 ทำเลที่ตั้ง โดยสรุปวิธีการประเมินและสมมติฐานดังนี้

ทำเลที่ตั้ง	วิธีประเมิน	สมมติฐาน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
1. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโรงงานใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : ร้อยละ 2 ในปี 2 และ ร้อยละ 3 ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1-3 : 5 เดือน - ปีที่ 4-11 : 3 เดือน • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> - ค่าสาธารณูปโภค 1,000 บาทต่อไร่ต่อเดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าบริหารจัดการ 7 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าการตลาด และค่านายหน้าในการหาผู้เช่า เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน ต่อสัญญาเช่า 3 ปี • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 8 • อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.5 	95.10
2. นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโรงงานใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : ร้อยละ 2 ในปี 2 และ ร้อยละ 3 ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1-3 : 3 เดือน - ปีที่ 4-11 : 2 เดือน 	1,611.00

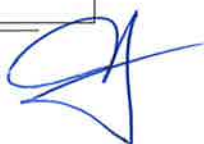


ค่าที่ตั้ง	วิธีประเมิน	สมมติฐาน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
		<ul style="list-style-type: none"> • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> - ค่าสาธารณูปโภค 900 บาทต่อไร่ต่อเดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าบริหารจัดการ 7 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าการตลาด และค่านายหน้าในการหาผู้เช่า เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน ต่อสัญญาเช่า 3 ปี • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 8 • อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.5 	
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน	279.60
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินในปัจจุบัน และปรับมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ 4 % ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ที่อัตราคิดลด ร้อยละ 7	77.80
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินในปัจจุบัน และปรับมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ 4 % ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ที่อัตราคิดลด ร้อยละ 7	287.20
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินในปัจจุบัน และปรับมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ 4 % ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ที่อัตราคิดลด ร้อยละ 7	64.60
3. นิคมอุตสาหกรรมแหลมมั่งงังหัวชบบุรี	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโรงงานใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : ร้อยละ 3 ต่อปี - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1-2 : 2 เดือน - ปีที่ 3 เป็นต้นไป 1 เดือน • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> - ค่าสาธารณูปโภค 1,200 บาทต่อไร่ต่อเดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าบริหารจัดการ 7 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าการตลาด และค่านายหน้าในการหาผู้เช่า เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน ต่อสัญญาเช่า 3 ปี • อัตราคิดลด <ul style="list-style-type: none"> - อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 1-5 ปี อัตราคิดลด ร้อยละ 15 - อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 6-8 ปี อัตราคิดลด ร้อยละ 14 - อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 9-12 ปี อัตราคิดลด ร้อยละ 13 	437.00
	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโรงงานใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : ร้อยละ 3 ต่อปี - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1-2 : 2 เดือน - ปีที่ 3 เป็นต้นไป 1 เดือน • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : 	61.30

ท่าอากาศยาน	วิธีประเมิน	สามเดือน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
		<ul style="list-style-type: none"> - ค่าสาธารณูปโภค 1,200 บาทต่อไร่ต่อเดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าบริหารจัดการ 7 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าการตลาด และค่านายหน้าในการหาผู้เช่า เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน ต่อสัญญาเช่า 3 ปี • อัตราคิดลด - อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 1-5 ปี อัตราคิดลด ร้อยละ 15 - อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 6-8 ปี อัตราคิดลด ร้อยละ 14 • - อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 9-12 ปี อัตราคิดลด ร้อยละ 13 	
4. นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโรงงานใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : ร้อยละ 2 ในปีที่ 2 และ ร้อยละ 3 ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : - ปีที่ 1-3 : 4 เดือน - ปีที่ 4-11 : 2 เดือน • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : - ค่าสาธารณูปโภค 1,000 บาทต่อไร่ต่อเดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าบริหารจัดการ 7 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าการตลาด และค่านายหน้าในการหาผู้เช่า เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน ต่อสัญญาเช่า 3 ปี • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 8 • อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.5 	502.30
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน	161.70
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินในปัจจุบัน และปรับมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ 4 % ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ที่อัตราคิดลด ร้อยละ 7	30.50
5. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโรงงานใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : ร้อยละ 2 ในปีที่ 2 และ ร้อยละ 3 ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : - ปีที่ 1-3 : 3 เดือน - ปีที่ 4-11 : 2 เดือน • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : - ค่าสาธารณูปโภค 900 บาทต่อไร่ต่อเดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าบริหารจัดการ 7 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าการตลาด และค่านายหน้าในการหาผู้เช่า เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน ต่อสัญญาเช่า 3 ปี • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 8 • อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.5 	647.10
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน	78.80

ทำเลที่ตั้ง	วิธีประเมิน	สมมติฐาน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินในปัจจุบัน และปรับมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ 4 % ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ที่อัตราคิดลด ร้อยละ 7	36.60
6. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> ● ค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโรงงานใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ● การปรับเพิ่มค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : ร้อยละ 2 ในปีที่ 2 และ ร้อยละ 3 ตั้งแต่ว่าปี 3 เป็นต้นไป - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ● ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1-3 : 4 เดือน - ปีที่ 4-11 : 2 เดือน ● ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> - ค่าสาธารณูปโภค 800 บาทต่อไร่ต่อเดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าบริหารจัดการ 7 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าการตลาด และค่านายหน้าในการหาผู้เช่า เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน ต่อสัญญาเช่า 3 ปี ● อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 8 ● อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.5 	1,664.10
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินและมีอาคารโรงงานอยู่ระหว่างก่อสร้าง 5 หลัง เปรียบเทียบงานก่อสร้างประมาณ 10-20% ของค่าก่อสร้าง คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 15,300,000 บาท	383.20
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินในปัจจุบัน และปรับมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ 4 % ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ที่อัตราคิดลด ร้อยละ 7	50.60
7. นิคมอุตสาหกรรมบางปูจังหวัดสมุทรปราการ	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> ● ค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโรงงานใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ● การปรับเพิ่มค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : ร้อยละ 3 ต่อปี - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ● ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1-3 : 2 เดือน - ปีที่ 4-11 : 1.5 เดือน ● ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> - ค่าสาธารณูปโภค 1,000 บาทต่อไร่ต่อเดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าบริหารจัดการ 7 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าการตลาด และค่านายหน้าในการหาผู้เช่า เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน ต่อสัญญาเช่า 3 ปี ● อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 8 ● อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.5 	112.80
	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> ● ค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโรงงานใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ● การปรับเพิ่มค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : ร้อยละ 3 ต่อปี - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ● ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : 	
8. นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> ● ค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโรงงานใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ● การปรับเพิ่มค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : ร้อยละ 3 ต่อปี - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ● ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : 	33.70

ท่าอากาศยาน	วิธีประเมิน	ภาพเคลื่อนไหว	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
		<ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1-3 : 0.5 เดือน - ปีที่ 4-11 : 0.5 เดือน • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : - ค่าบริหารจัดการ 7 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าการตลาด และค่านายหน้าในการหาผู้เช่า เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน ต่อสัญญาเช่า 3 ปี • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 8 • อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.5 	
9. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโรงงานใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : ร้อยละ 2 ในปี 2 และ ร้อยละ 3 ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : - ปีที่ 1-3 : 4 เดือน - ปีที่ 4-11 : 2 เดือน • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : - ค่าสาธารณูปโภค 800 บาทต่อไร่ต่อเดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าบริหารจัดการ 7 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าการตลาด และค่านายหน้าในการหาผู้เช่า เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน ต่อสัญญาเช่า 3 ปี • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 8 • อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.5 	430.70
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินในปัจจุบัน และปรับมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ 4% ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ที่อัตราคิดลด ร้อยละ 7	22.50
10. นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี จังหวัดชลบุรี (บ่อวิน)	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโรงงานใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : ร้อยละ 2 ในปี 2 และ ร้อยละ 3 ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : - ปีที่ 1-3 : 4 เดือน - ปีที่ 4-11 : 2 เดือน • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : - ค่าสาธารณูปโภค 1,050 บาทต่อไร่ต่อเดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าบริหารจัดการ 7 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) - ค่าการตลาด และค่านายหน้าในการหาผู้เช่า เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน ต่อสัญญาเช่า 3 ปี • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 8 • อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.5 	303.90
11. เขตอุตสาหกรรมบึงนาราง จังหวัดพิจิตร	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโรงงานใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : - อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : ร้อยละ 2 ในปี 2 และ ร้อยละ 3 ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป - อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน 	257.00



ท่าอากาศยาน	วิธีประเมิน	สมมติฐาน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
		<ul style="list-style-type: none"> ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : <ul style="list-style-type: none"> -ปีที่ 1-3 : 4 เดือน -ปีที่ 4-11 : 3 เดือน ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> -ค่าสาธารณูปโภค 700 บาทต่อไร่ต่อเดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) -ค่าบริหารจัดการ 7 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) -ค่าการตลาด และค่านายหน้าในการหาผู้เช่า เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน ต่อสัญญาเช่า 3 ปี อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 8 อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.5 	
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน	249.00
12. นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จังหวัดสมุทรปราการ	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> ค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> -อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโรงงานใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน -อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน การปรับเพิ่มค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> -อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : ร้อยละ 2 ในปีที่ 2 และ ร้อยละ 3 ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป -อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : <ul style="list-style-type: none"> -ปีที่ 1-3 : 3 เดือน -ปีที่ 4-11 : 2 เดือน ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> -ค่าสาธารณูปโภค 1,415 บาทต่อไร่ต่อเดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) -ค่าบริหารจัดการ 7 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) -ค่าการตลาด และค่านายหน้าในการหาผู้เช่า เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน ต่อสัญญาเช่า 3 ปี อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 8 อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.5 	930.10
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน	321.60
13. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ- ปราจีนบุรี จังหวัดปราจีนบุรี	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> ค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> -อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : อ้างอิงจากราคาเสนอเช่าโรงงานใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน -อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน การปรับเพิ่มค่าเช่า : <ul style="list-style-type: none"> -อาคารส่วนที่ไม่มีผู้เช่า : ร้อยละ 2 ในปีที่ 2 และ ร้อยละ 3 ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป -อาคารส่วนที่มีผู้เช่า : อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : <ul style="list-style-type: none"> -ปีที่ 1-3 : 4 เดือน -ปีที่ 4-11 : 3 เดือน ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> -ค่าสาธารณูปโภค 900 บาทต่อไร่ต่อเดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) -ค่าบริหารจัดการ 7 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) -ค่าการตลาด และค่านายหน้าในการหาผู้เช่า เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน ต่อสัญญาเช่า 3 ปี อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 8 อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.5 	408.50

ค่าที่ตั้ง	วิธีประเมิน	สมมติฐาน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน	627.10
14. นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง จังหวัดชลบุรี	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินในปัจจุบัน และปรับมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ 4% ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ที่อัตราคิดลด ร้อยละ 7	34.40
15. เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ท่าคอน บางนา จังหวัดฉะเชิงเทรา	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินในปัจจุบัน และปรับมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ 4% ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ที่อัตราคิดลด ร้อยละ 7	651.40
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินในปัจจุบัน และปรับมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ 4% ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ที่อัตราคิดลด ร้อยละ 7	38.40
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินในปัจจุบัน และปรับมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ 4% ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ที่อัตราคิดลด ร้อยละ 7	22.40
16. ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 1 จังหวัดสมุทรปราการ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินในปัจจุบัน และปรับมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ 4% ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ที่อัตราคิดลด ร้อยละ 7	477.70
	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินในปัจจุบัน และปรับมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ 4% ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ที่อัตราคิดลด ร้อยละ 7	30.00
17. ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 3 จังหวัดสมุทรปราการ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินในปัจจุบัน และปรับมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ 4% ตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ที่อัตราคิดลด ร้อยละ 7	331.30

ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดย บริษัท เน็กซ์ซิส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

1. โรงงานและคลังสินค้า ใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่ง โรงงานและคลังสินค้าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเองภายใต้สมมติฐานว่าประมาณการรายได้อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน หรืออ้างอิงจากราคาเสนอขายโรงงาน/คลังสินค้าใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน ดังนั้น ที่ปรึกษาการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ
2. ที่ดิน ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ โดยอ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน ดังนั้น ที่ปรึกษาการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัทฯ



3. บริษัท เพลท แอปไฟรชัล จำกัด ประเมินทรัพย์สินทั้งสิ้น 8 ท่าเลที่ตั้ง โดยสรุปวิธีการประเมินและสมมติฐานดังนี้

ท่าเลที่ตั้ง	วิธีประเมิน	สมมติฐาน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
1. ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 2 จังหวัดสมุทรปราการ	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : ร้อยละ 3 ต่อปี • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : ร้อยละ 10 • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมในการบริหาร ร้อยละ 2 ของรายได้รวม - ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า ร้อยละ 3 ของรายได้รวม - ค่าบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม - รายจ่ายค่าภาษีโรงเรือน ร้อยละ 6.25 ของรายได้รวม - ค่าเบี้ยประกันภัย ร้อยละ 0.1 ของต้นทุนทดแทนอาคารใหม่ (Replacement Cost) - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1 ของรายได้รวม - ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 10 บาทต่อ ตร.ม. • อัตราคิดลด : ร้อยละ 10 	2,093.76
2. ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 จังหวัดระยอง	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : ร้อยละ 3 ต่อปี • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : ร้อยละ 10 • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมในการบริหาร ร้อยละ 2 ของรายได้รวม - ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า ร้อยละ 3 ของรายได้รวม - ค่าบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม - รายจ่ายค่าภาษีโรงเรือน ร้อยละ 6.25 ของรายได้รวม - ค่าเบี้ยประกันภัย ร้อยละ 0.1 ของต้นทุนทดแทนอาคารใหม่ (Replacement Cost) - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1 ของรายได้รวม - ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 5 บาทต่อ ตร.ม. • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 7.75 • อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.75 	595.85
3. ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 3 จังหวัดสมุทรปราการ	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : ร้อยละ 3 ต่อปี • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : ร้อยละ 10 • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมในการบริหาร ร้อยละ 2 ของรายได้รวม - ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า ร้อยละ 3 ของรายได้รวม - ค่าบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม - รายจ่ายค่าภาษีโรงเรือน ร้อยละ 6.25 ของรายได้รวม - ค่าเบี้ยประกันภัย ร้อยละ 0.1 ของต้นทุนทดแทนอาคารใหม่ (Replacement Cost) - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1 ของรายได้รวม - ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 5 บาทต่อ ตร.ม. • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 7.75 • อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.75 	1,026.49
4. เขตอุตสาหกรรมโมดิคติกส์ไทคอน วังน้อย 1 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : ร้อยละ 3 ต่อปี • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : ร้อยละ 10 • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมในการบริหาร ร้อยละ 2 ของรายได้รวม - ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า ร้อยละ 3 ของรายได้รวม - ค่าบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม - รายจ่ายค่าภาษีโรงเรือน ร้อยละ 6.25 ของรายได้รวม 	1,014.93



ภาคที่ตั้ง	วิธีประเมิน	สามัญฐาน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
		<ul style="list-style-type: none"> - ค่าเบี้ยประกันภัย ร้อยละ 0.1 ของต้นทุนทดแทนอาคารใหม่ (Replacement Cost) - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1 ของรายได้รวม - ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 5 บาทต่อ ตร.ม. • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 7.75 • อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.75 	
5. เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์โทคอน วิลล์ 2 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : ร้อยละ 3 ต่อปี • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : ร้อยละ 10 • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมในการบริหาร ร้อยละ 2 ของรายได้รวม - ค่าขนานหน้าในการจัดหาผู้เช่า ร้อยละ 3 ของรายได้รวม - ค่าบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม - รายจ่ายค่าภาษีโรงเรือน ร้อยละ 6.25 ของรายได้รวม - ค่าเบี้ยประกันภัย ร้อยละ 0.1 ของต้นทุนทดแทนอาคารใหม่ (Replacement Cost) - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1 ของรายได้รวม - ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 5 บาทต่อ ตร.ม. • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 7.75 • อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.75 	3,146.53
6. เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์โทคอน บางนา จังหวัดฉะเชิงเทรา	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : ร้อยละ 3 ต่อปี • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : ร้อยละ 10 • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมในการบริหาร ร้อยละ 2 ของรายได้รวม - ค่าขนานหน้าในการจัดหาผู้เช่า ร้อยละ 3 ของรายได้รวม - ค่าบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม - รายจ่ายค่าภาษีโรงเรือน ร้อยละ 6.25 ของรายได้รวม - ค่าเบี้ยประกันภัย ร้อยละ 0.1 ของต้นทุนทดแทนอาคารใหม่ (Replacement Cost) - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1 ของรายได้รวม - ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 5 บาทต่อ ตร.ม. • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 7.75 • อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.75 และ ร้อยละ 10 โดยพิจารณาจากสถานที่ตั้งของโครงการ ชื่อเสียงหรือระดับของคลังสินค้าให้เช่า กลุ่มลูกค้า ผู้บริหาร ความสามารถในการขายหรือทำกำไร ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง 	1,603.01
7. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดปราจีนบุรี	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : ร้อยละ 3 ต่อปี • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : ร้อยละ 10 • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมในการบริหาร ร้อยละ 2 ของรายได้รวม - ค่าขนานหน้าในการจัดหาผู้เช่า ร้อยละ 3 ของรายได้รวม - ค่าบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม - รายจ่ายค่าภาษีโรงเรือน ร้อยละ 6.25 ของรายได้รวม - ค่าเบี้ยประกันภัย ร้อยละ 0.1 ของต้นทุนทดแทนอาคารใหม่ (Replacement Cost) - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1 ของรายได้รวม - ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 5 บาทต่อ ตร.ม. - ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในส่วนของนิคม 900 บาทต่อไร่ต่อเดือน • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 7.75 • อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.75 	421.56

ค่าที่ตั้ง	วิธีประเมิน	สมมติฐาน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
8. ศูนย์คลังสินค้าสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน • การปรับเพิ่มค่าเช่า : ร้อยละ 3 ต่อปี • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : ร้อยละ 10 • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร : <ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมในการบริหาร ร้อยละ 2 ของรายได้รวม - ค่าขนานหน้าในการจัดหาผู้เช่า ร้อยละ 3 ของรายได้รวม - ค่าบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม - รายจ่ายค่าภาษีโรงเรือน ร้อยละ 6.25 ของรายได้รวม - ค่าเบี้ยประกันภัย ร้อยละ 0.1 ของต้นทุนทดแทนอาคารใหม่ (Replacement Cost) - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 1 ของรายได้รวม - ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 5 บาทต่อ ตร.ม. • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 7.75 • อัตราคิดลด : ร้อยละ 9.75 	1,859.65

ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดย บริษัท เวลท์ แอฟไพร์ซัล จำกัด

โรงงานและคลังสินค้า ใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเองภายใต้สมมติฐานว่าประมาณการรายได้อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน ดังนั้นที่ปรึกษาการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ

4. บริษัทไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ประเมินทรัพย์สินทั้งสิ้น 6 ท่าเลที่ตั้ง โดยสรุปวิธีการประเมินและสมมติฐานดังนี้

ค่าที่ตั้ง	วิธีประเมิน	สมมติฐาน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
1. นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี จังหวัดชลบุรี	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : ร้อยละ 20 • ค่าใช้จ่าย: ร้อยละ 12 ของรายได้รวม ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบริหาร - ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่าขนานหน้า - เงินสำรองและค่าใช้จ่ายการดูแลรักษา - ค่าสาธารณูปโภค - ค่าประกันภัย และค่าภาษีโรงเรือน • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 7.50 	314.77
2. ศูนย์คลังสินค้าพานทอง 1 จังหวัดชลบุรี	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : ร้อยละ 20 • ค่าใช้จ่าย: ร้อยละ 12 ของรายได้รวม ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบริหาร - ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่าขนานหน้า - เงินสำรองและค่าใช้จ่ายการดูแลรักษา - ค่าสาธารณูปโภค - ค่าประกันภัย และค่าภาษีโรงเรือน • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 7.50 	713.52
3. ศูนย์คลังสินค้าอิสรเทิร์นซีบอร์ด 2 จังหวัดชลบุรี	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : ร้อยละ 20 และ ร้อยละ 0 • ค่าใช้จ่าย: ร้อยละ 12 ของรายได้รวม ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบริหาร - ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่าขนานหน้า 	429.51



หลักที่ตั้ง	วิธีประเมิน	สมมติฐาน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
		<ul style="list-style-type: none"> - เงินสำรองและค่าใช้จ่ายการดูแลรักษา - ค่าสาธารณูปโภค - ค่าประกันภัย และค่าภาษีโรงเรือน • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 7.50 	
4. ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 จังหวัดชลบุรี	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : ร้อยละ 20 • ค่าใช้จ่าย: ร้อยละ 12 ของรายได้รวม ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบริหาร - ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่านายหน้า - เงินสำรองและค่าใช้จ่ายการดูแลรักษา - ค่าสาธารณูปโภค - ค่าประกันภัย และค่าภาษีโรงเรือน • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 7.50 	123.17
5. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้จังหวัดระยอง	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : ร้อยละ 20 • ค่าใช้จ่าย: ร้อยละ 12 ของรายได้รวม ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบริหาร - ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่านายหน้า - เงินสำรองและค่าใช้จ่ายการดูแลรักษา - ค่าสาธารณูปโภค - ค่าประกันภัย และค่าภาษีโรงเรือน • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 7.50 	647.84
6. ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 3 จังหวัดชลบุรี	วิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่า : อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน • ระยะเวลาหาผู้เช่าใหม่เมื่อหมดสัญญาเช่า : ร้อยละ 30 และร้อยละ 20 • ค่าใช้จ่าย: ร้อยละ 12 ของรายได้รวม ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบริหาร - ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่านายหน้า - เงินสำรองและค่าใช้จ่ายการดูแลรักษา - ค่าสาธารณูปโภค - ค่าประกันภัย และค่าภาษีโรงเรือน • อัตราผลตอบแทนการลงทุน (เพื่อคำนวณ Terminal value ของทรัพย์สิน) : ร้อยละ 7.50 	836.28
	วิธีต้นทุน (Cost Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ราคาต้นทุนก่อสร้างใหม่ <ul style="list-style-type: none"> - งานถนน คสล. พร้อมบ่อพักน้ำและท่อระบายน้ำ 2,000 บาท/ตารางเมตร - งานวางระบายน้ำฝน 1,500 บาท/ตารางเมตร - งานบ่อพักน้ำฝนขนาดใหญ่พร้อมระบบ 2,500 บาท/ตารางเมตร 	

ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดย บริษัท ไทยประเมิณราคา ลิเน่ ฟิลลิปส์ จำกัด

โรงงานและคลังสินค้า ใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเองภายใต้สมมติฐานว่าประมาณการรายได้อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน ทั้งนี้ บางส่วนของโรงงานในศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 3 จังหวัดชลบุรี ได้แก่ ถนน บ่อพักน้ำ ท่อระบายน้ำ และวางระบายน้ำฝน บริษัท ไทยประเมิณราคา ลิเน่ ฟิลลิปส์ จำกัด ประเมินมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งเป็นการพิจารณาราคาต้นทุนก่อสร้างใหม่ ดังนั้น ที่ปรึกษาการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ

5. บริษัท ที่ปรึกษา เวิร์สสตาร์ จำกัด ประเมินทรัพย์สินทั้งสิ้น 15 ท่าเลที่ตั้ง โดยสรุปวิธีการประเมินและสมมติฐานดังนี้

ท่าเลที่ตั้ง	วิธีประเมิน	สมมติฐาน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
1. เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ลาดกระบัง	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	1. ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ 228 ไร่ 1 งาน 20.5 ตารางวา 2,000,000 บาท/ไร่ อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 6 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน 2. ส่วนที่เป็นที่ดินเสไฟฟ้าแรงสูง 2 งาน 32.25 ตารางวา 3. ส่วนที่อยู่ใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูง 13 ไร่ 3 งาน 40.75 ตารางวา 600,000 บาท/ไร่ (30% ของมูลค่าตลาด)	464.91
2. เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	1. ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ 302 ไร่ 2 งาน 89 ตารางวา 3,200,000 บาท/ไร่ อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 6 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน 2. ส่วนที่เป็นที่ดินเสไฟฟ้าแรงสูง 1 ไร่ 11 ตารางวา 3. ส่วนที่อยู่ใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูง 14 ไร่ 2 งาน 8 ตารางวา 960,000 บาท/ไร่ (30% ของมูลค่าตลาด)	980.90
3. ศูนย์คลังสินค้าพานทอง 2 จังหวัดชลบุรี	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	4,000,000 บาท/ไร่ อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 8 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน	185.40
4. อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	900,000 บาท/ไร่ อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 4 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน	147.28
5. ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉาง 1 จังหวัดชลบุรี	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	1. ทรัพย์สินส่วนที่ 1 แบ่งเป็น ส่วนที่มีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์เนื้อที่ 15 ไร่ 1 งาน 85.5 ตารางวา 2,700,000 บาท/ไร่ อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 4 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน และส่วนที่อยู่ใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูง เนื้อที่ดิน 4 ไร่ 3 งาน 19.5 ตารางวา 810,000 บาท/ไร่ 2. ทรัพย์สินส่วนที่ 2 แบ่งเป็น ส่วนที่มีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 34.5 ตารางวา 2,700,000 บาท/ไร่ อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 4 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน และส่วนที่อยู่ใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูง เนื้อที่ดิน 2 งาน 86 ตารางวา 810,000 บาท/ไร่	50.50
6. ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 จังหวัดชลบุรี	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	1,700,000 บาท/ไร่ อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 4 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน	153.91
7. ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 2 จังหวัดชลบุรี	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	3,400,000 บาท/ไร่ อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 4 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน	228.45
8. นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง จังหวัดชลบุรี	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวม 290 ไร่ 2 งาน 1 ตารางวา 29,000,000 บาท/ไร่ อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 4 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน	842.46
9. ศูนย์คลังสินค้าพานทอง 3 จังหวัดชลบุรี	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวม 57 ไร่ 1 งาน 8 ตารางวา (57.27 ไร่) 3,600,000 บาท/ไร่ อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 8 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน	206.17
10. เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 3 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	1. ทรัพย์สินส่วนที่ 1 เนื้อที่ 6 ไร่ 71 ตารางวา ราคา 3,500,000/ไร่ อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 6 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน 2. ทรัพย์สินส่วนที่ 2 แบ่งเป็น ส่วนที่มีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์เนื้อที่ 145 ไร่ 1 งาน 29 ตารางวา 380,000/ไร่ อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 4 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน และส่วนที่อยู่ใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูง เนื้อที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 94 ตารางวา 114,000 บาท/ไร่	77.36
11. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ระยอง จังหวัดระยอง	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	2,500,000 บาท/ไร่ อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 5 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน	23.03
12. ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 5 จังหวัดสมุทรปราการ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	9,070,000 บาท/ไร่ อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 4 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน	273.71
13. ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 6 จังหวัดสมุทรปราการ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	1. ทรัพย์สินที่ประเมินค่ากลุ่มที่ 1 เนื้อที่ดิน 4 ไร่ 2 งาน 55.60 ตารางวา ตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินแปลงอื่นทั้งแปลง คงเหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินค่า ประมาณ 81 ไร่ 83 ตารางวา 9,200,000	753.26

ค่าที่ตั้ง	วิธีประเมิน	สมมติฐาน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
		บาท/ไร่ อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 4 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน 2. ทรัพย์สินที่ประเมินค่า กลุ่มที่ 2 เนื้อที่ดิน 1 งาน 20 ตารางวา ตกเป็นภาระจำยอม คงเหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า ประมาณ 2 งาน 5 ตารางวา โดยเนื้อที่ดินรวมทั้งแปลงคือ 3 งาน 25 ตารางวา 30,000 บาท/ตารางวา	
14. ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 4 จังหวัดสมุทรปราการ	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	1. ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ 86 ไร่ 3 งาน 17.40 ตารางวา 2,000,000 บาท/ไร่ อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 4 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน 2. ส่วนที่เป็นที่ตั้งเสาไฟฟ้าแรงสูง 1 งาน 2.75 ตารางวา 3. ส่วนที่อยู่ใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูง 10 ไร่ 2 งาน 37.25 ตารางวา 2,670,000 บาท/ไร่ (30% ของมูลค่าตลาด)	800.75
15. ศูนย์คลังสินค้าสุราษฎร์ธานี	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	2,100,000 บาท/ไร่ อ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงจำนวน 4 แปลง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน	145.22

ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดย บริษัท ที่ปรึกษาเฟิร์สสตาร์ จำกัด

ที่ดิน ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ โดยอ้างอิงการซื้อขายทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินทั้งทำเลที่ตั้ง ขนาดแปลงที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค ศักยภาพในการพัฒนา รวมถึงประโยชน์ใช้สอยของที่ดิน ดังนั้นที่ปรึกษาการเงินอิสระมีความเห็นว่า เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ



ข้อบังคับบริษัทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น

หมวดที่ 4

การประชุมผู้ถือหุ้น

ข้อ 28. คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายในสี่เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นนอกจากที่กล่าวในวรรคหนึ่ง ให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ คณะกรรมการจะเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ที่สุดแต่จะเห็นสมควร หรือผู้ถือหุ้นนับจำนวนรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด หรือผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคนซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องระบุเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้ในหนังสือดังกล่าวนั้น ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดประชุมผู้ถือหุ้นภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น

ข้อ 29. ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น ให้คณะกรรมการจัดทำหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยให้ระบุด้วยว่าเป็นเรื่องที่เสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการในเรื่องดังกล่าว และคณะกรรมการจะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม และให้โฆษณาหนังสือนัดประชุมดังกล่าวในหนังสือพิมพ์ติดต่อกันสามวันก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสามวัน

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามารถจัดประชุมได้ ณ ที่ซึ่งเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท หรือจังหวัดอื่นทั่วราชอาณาจักร

ข้อ 30. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะและจะต้องเป็นไปตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานกรรมการหรือผู้ที่ประธานกำหนด ณ ที่ประชุมก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุม

ข้อ 31. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคน หรือมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และไม่ว่ากรณีหนึ่งกรณีใด จะต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทซึ่งจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใด ถ้าเวลานัดประชุมล่วงเลยไปแล้วถึงหนึ่งชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนด หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้น ร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้น มีใช้เป็นการประชุมเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ให้บังคับว่าต้องครบองค์ประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้น ให้ประธานกรรมการหนึ่งเป็นประธานที่ประชุม ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถเข้าร่วมประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ก็ให้ที่ประชุมเลือกผู้ถือหุ้นคนหนึ่งซึ่งได้เข้าร่วมประชุมขึ้น เป็นประธาน

ข้อ 32. ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้หุ้นหนึ่งหุ้นมีเสียงหนึ่งเสียง

การออกเสียงลงคะแนนให้กระทำโดยเปิดเผย เว้นแต่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าห้าคนร้องขอ และที่ประชุมลงมติให้ลงคะแนนลับก็ให้ลงคะแนนลับ ส่วนวิธีการออกเสียงลงคะแนนลับนั้นให้เป็นที่ไปตามที่ประธานในที่ประชุมกำหนด

มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นนี้ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ ให้แก่บุคคลอื่น
 - (ข) การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมา เป็นของบริษัท
 - (ค) การทำ แก่ไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท หรือการรวมกิจการกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นโดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
 - (ง) การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับ
 - (จ) การเพิ่มทุนหรือลดทุนของบริษัทหรือการออกหุ้นกู้
 - (ฉ) การควบหรือเลิกบริษัท

ข้อ 33. กิจการอันที่ประชุมสามัญประจำปีพึงกระทำมีดังนี้

- (1) พิจารณารายงานของคณะกรรมการที่เสนอต่อที่ประชุมแสดงถึงผลการดำเนินการของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา
- (2) พิจารณาอนุมัติงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดรอบบัญชีของบริษัท
- (3) พิจารณาจัดสรรเงินกำไร
- (4) พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ
- (5) พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท
- (6) พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทน
- (7) กิจการอื่น ๆ (ถ้ามี)

หลักฐานสำหรับการเข้าร่วมประชุม

1. บุคคลธรรมดา

1.1 ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย

- (ก) บัตรประจำตัวของผู้ถือหุ้น
- (ข) กรณีมอบฉันทะ สำเนาบัตรประจำตัวของผู้มอบฉันทะ และบัตรประจำตัวหรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างชาติ) ของผู้รับมอบฉันทะ

1.2 ผู้ถือหุ้นชาวต่างประเทศ

- (ก) หนังสือเดินทางของผู้ถือหุ้น
- (ข) กรณีมอบฉันทะ สำเนาบัตรประจำตัวของผู้มอบฉันทะ และบัตรประจำตัวหรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างชาติ) ของผู้รับมอบฉันทะ

2. นิติบุคคล

2.1 นิติบุคคลสัญชาติไทย

- (ก) หนังสือรับรองนิติบุคคล ออกให้ไม่เกิน 30 วัน โดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
- (ข) สำเนาบัตรประจำตัวหรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างชาติ) ของกรรมการผู้มีอำนาจที่ได้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะพร้อมบัตรประจำตัวหรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างชาติ) ของผู้รับมอบฉันทะ

2.2 นิติบุคคลสัญชาติต่างประเทศ

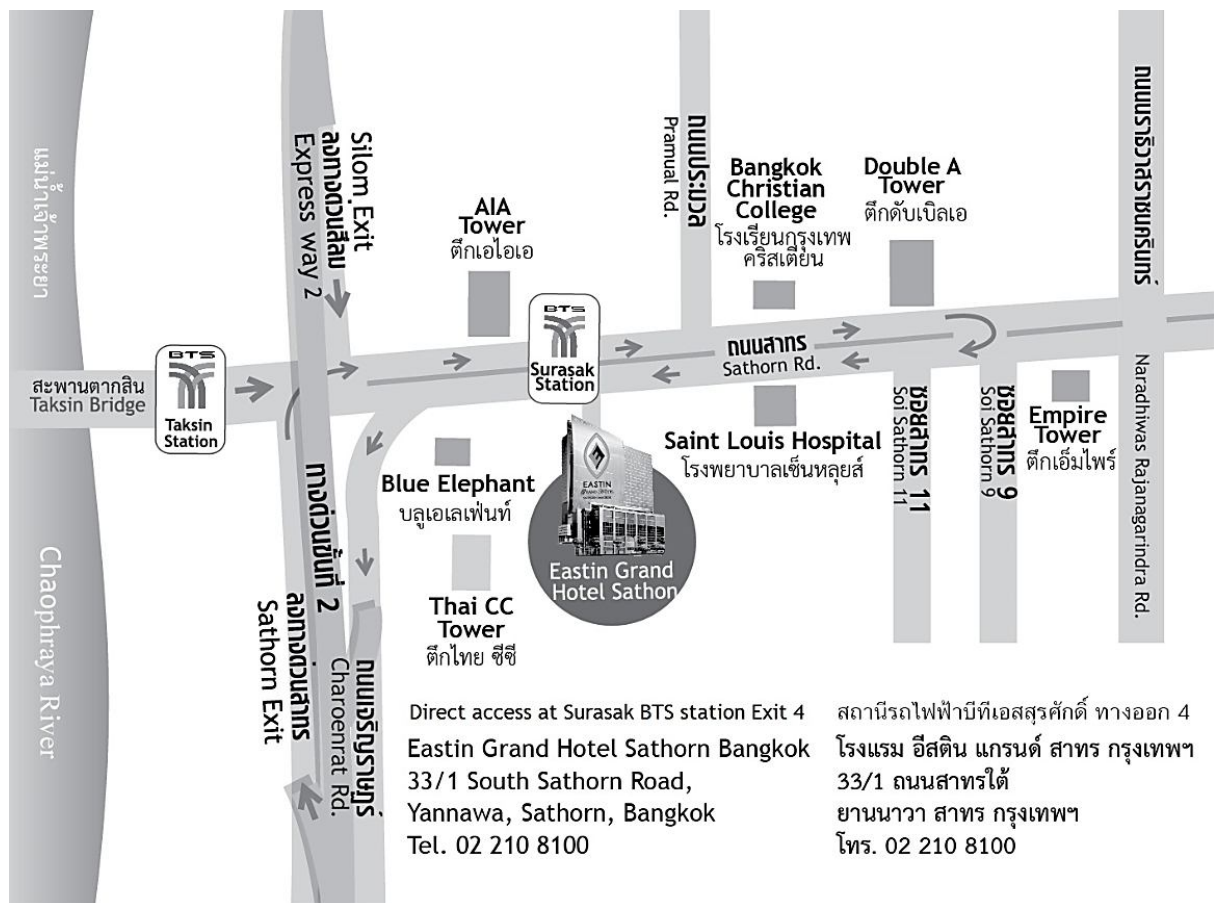
- (ก) หนังสือรับรองนิติบุคคล
- (ข) สำเนาบัตรประจำตัวหรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างชาติ) ของกรรมการผู้มีอำนาจที่ได้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะพร้อมบัตรประจำตัวหรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างชาติ) ของผู้รับมอบฉันทะ

ทั้งนี้ ในกรณีของสำเนาเอกสารจะต้องมีการรับรองสำเนาถูกต้อง และหากเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นในต่างประเทศ ต้องมีการรับรองลายมือชื่อโดยโนตารีพับลิก

- หมายเหตุ:
- 1) ผู้ถือหุ้น หรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียน ณ สถานที่ประชุมได้ตั้งแต่วันที่ 08.00 น. ถึง 10.00 น. ของวันที่ 23 ธันวาคม 2559
 - 2) ผู้ที่ได้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหลายท่าน ได้โปรดส่งเอกสารหลักฐานการเข้าร่วมประชุมมายังบริษัทก่อนวันที่ 23 ธันวาคม 2559

แผนที่แสดงสถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้น

ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ
 เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้
 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
 โทร 0-2210-8100



การเดินทาง

รถไฟฟ้า BTS : สถานีสุรศักดิ์ ทางออก 4

ที่ LT.F078/2016

วันที่ 8 ธันวาคม 2559

เรื่อง การมอบฉันทะในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ตามที่บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ได้กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ในวันที่ 23 ธันวาคม 2559 เวลา 10.00 น. ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาระเบียบวาระต่าง ๆ ดังรายละเอียดปรากฏตามคำบอกกล่าวเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 นั้น

ในการประชุมครั้งนี้ หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ บริษัทใคร่ขอความกรุณาจากท่านได้โปรดมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือ บุคคลดังต่อไปนี้ คือ

นายตรีชัชวัญ บุญนาค	กรรมการตรวจสอบ
อายุ	59 ปี
อยู่บ้านเลขที่	89/302 อาคารกรีนแลคหมูที่ 2 ถนนบางนา-ตราดกม.13 แขวงราชาเทวะ
	เขตบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ส่วนได้เสียในการพิจารณา	-ไม่มี-

เป็นผู้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนท่าน โดยใช้หนังสือมอบฉันทะตามแบบ ก หรือ ข ที่แนบมาด้วย ทั้งนี้เพื่อให้จำนวนหุ้นครบองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท

กรณีที่ท่านเป็นผู้ถือหุ้นต่างชาติและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน(Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น ท่านสามารถใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ซึ่งดาวน์โหลดได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท <http://ticon.listedcompany.com/meeting.html>

โปรดส่งหนังสือมอบฉันทะที่ได้กรอกข้อความเรียบร้อยแล้ว พร้อมอากร 20 บาท คืนกลับไปยังบริษัทล่วงหน้าเพื่อให้ถึงบริษัทก่อนวันประชุม 1 วัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์)

เลขานุการคณะกรรมการ

หนังสือมอบฉันทะแบบ ก.

เขียนที่

วันที่ เดือน พ.ศ.

(1) ข้าพเจ้า สัญชาติ.....
 อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
 โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง ดังนี้
 หุ้นสามัญ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง

(3) ขอมอบฉันทะให้ 1. อายุ ปี
 อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์ หรือ

2. อายุ ปี
 อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์ หรือ

3. อายุ ปี
 อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์

คนหนึ่งคนเดียวคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ในวันศุกร์ที่ 23 ธันวาคม 2559 เวลา 10.00 น. ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

ลงชื่อ ผู้มอบฉันทะ ลงชื่อ ผู้รับมอบฉันทะ
 (.....)

ลงชื่อ ผู้รับมอบฉันทะ ลงชื่อ ผู้รับมอบฉันทะ
 (.....)

หมายเหตุ

ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

หนังสือมอบฉันทะแบบ ข.

เขียนที่

วันที่ เดือน พ.ศ.

(1) ข้าพเจ้า สัญชาติ.....
 อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
 โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง ดังนี้
 หุ้นสามัญ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง

(3) ขอมอบฉันทะให้ 1. อายุ ปี
 อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์ หรือ
 2. อายุ ปี
 อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์ หรือ
 3. อายุ ปี
 อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้า ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ในวันศุกร์ที่ 23 ธันวาคม 2559 เวลา 10.00 น. ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

วาระที่ 1 รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งออกเสียง

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งออกเสียง

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหุ้น และหลักทรัพย์แปลงสภาพทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการมอบหมายอำนาจการดำเนินการในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ให้แก่คณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการผู้จัดการ และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

วาระที่ 8 วาระอื่น ๆ (ถ้ามี)

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช้เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้รับความสะดวกในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนหรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

กิจกรรมใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้
ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

ลงชื่อ _____ ผู้มอบฉันทะ
(.....)

ลงชื่อ _____ ผู้รับมอบฉันทะ
(.....)

ลงชื่อ _____ ผู้รับมอบฉันทะ
(.....)

ลงชื่อ _____ ผู้รับมอบฉันทะ
(.....)

หมายเหตุ

1. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อ
แยกการลงคะแนนเสียงได้
2. ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตามแนบ

ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ในวันศุกร์ที่ 23 ธันวาคม 2559 เวลา 10.00 น. ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานครหรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

วาระที่ เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

วาระที่ เรื่องเลือกตั้งกรรมการ (ต่อ)

ชื่อกรรมการ.....

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ.....

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ.....

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ.....

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ.....

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ.....

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ.....

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

หนังสือมอบฉันทะแบบ ค.

อาคารเสตมปี 20 บาท

เขียนที่

วันที่ เดือน พ.ศ.

(1) ข้าพเจ้า
 สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์
 ในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น (Custodian) ให้กับ
 ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
 โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง ดังนี้
 หุ้นสามัญ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง

(2) ขอมอบฉันทะให้ 1. อายุ ปี
 อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์ หรือ
 2. อายุ ปี
 อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์ หรือ
 3. อายุ ปี
 อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้า ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ในวันศุกร์ที่ 23 ธันวาคม 2559 เวลา 10.00 น. ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

(3) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในครั้งนี้ ดังนี้
 มอบฉันทะตามจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถือและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้
 มอบฉันทะบางส่วน คือ
 หุ้นสามัญ หุ้น และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ เสียง
 รวมสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ทั้งหมด เสียง

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้
วาระที่ 1 รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559
 (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
 (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 เห็นด้วย เสียง ไม่เห็นด้วย เสียง งดออกเสียง เสียง

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วยเสียง ไม่เห็นด้วยเสียง งดออกเสียงเสียง

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วยเสียง ไม่เห็นด้วยเสียง งดออกเสียงเสียง

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วยเสียง ไม่เห็นด้วยเสียง งดออกเสียงเสียง

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการผ่อนผันหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหุ้น และหลักทรัพย์แปลงสภาพทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วยเสียง ไม่เห็นด้วยเสียง งดออกเสียงเสียง

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วยเสียง ไม่เห็นด้วยเสียง งดออกเสียงเสียง

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการมอบหมายอำนาจการดำเนินการในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ให้แก่คณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการผู้จัดการ และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วยเสียง ไม่เห็นด้วยเสียง งดออกเสียงเสียง

วาระที่ 8 วาระอื่น ๆ (ถ้ามี)

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

เห็นด้วยเสียง ไม่เห็นด้วยเสียง งดออกเสียงเสียง

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช้เป็นการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้รับความสะดวกในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนหรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

ลงชื่อ _____ ผู้มอบฉันทะ
(.....)

ลงชื่อ _____ ผู้รับมอบฉันทะ
(.....)

ลงชื่อ _____ ผู้รับมอบฉันทะ
(.....)

ลงชื่อ _____ ผู้รับมอบฉันทะ
(.....)

หมายเหตุ

- หนังสือมอบฉันทะแบบ ค. นี้ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหุ้นที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นให้เท่านั้น
- หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมหนังสือมอบฉันทะ คือ
 - หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
 - หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)
- ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
- ผู้ถือหุ้นจะมอบฉันทะเท่ากับจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ระบุไว้ในข้อ (1) หรือจะมอบฉันทะเพียงบางส่วนน้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในข้อ (1) ก็ได้
- ในกรณีที่มิวาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ตามแนบ

ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ค.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ในวันศุกร์ที่ 23 ธันวาคม 2559 เวลา 10.00 น. ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานครหรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

วาระที่ เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งออกเสียง

วาระที่ เรื่อง

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งออกเสียง

วาระที่ เรื่องเลือกตั้งกรรมการ (ต่อ)

ชื่อกรรมการ.....

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ.....

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ.....

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ.....

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ.....

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ.....

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

ชื่อกรรมการ.....

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง