

วารสารจาก
TICON GROUP

FORWARD

กรกฎาคม-กันยายน 2558 | ฉบับที่ 7

เผยเบื้องหลังเปิดใจ

ทีม Built to Suit

(คลังสินค้าสร้างตามความต้องการ)

เดินหน้าประเทศไทย

เดินหน้าพัฒนา

“เขตเศรษฐกิจพิเศษ”

(ตอนที่ 2)

ความกังวลต่อ

แนวโน้มการลงทุน

จากต่างประเทศในไทย

(ตอนที่ 1)



โรงงาน **TICON**

สวนอุตสาหกรรม

โรจนะ (ปราจีนบุรี)

เปิดให้บริการ

WAREHOUSES FOR RENT

30 LOCATIONS
TOTAL 4 MILLION
SQ M

Right warehouses...Winning Locations



Contact us

Tel: +66 (0) 86342 9669

Email: logistics@ticon.co.th

www.ticon.co.th

TPARK

Message from the Managing Director

ในสภาวะเศรษฐกิจถดถอยของช่วงครึ่งปีแรกที่ผ่านมา ทำให้นักลงทุนและผู้ประกอบการต่างชะลอการลงทุน และส่งผลให้ผู้ประกอบการเหล่านี้ต้องปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานเพื่อความอยู่รอด แต่ในวิกฤติผมเชื่อว่ายังมีโอกาสอยู่เสมอ หากเรามองหาโอกาสนั้นและพร้อมปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนอยู่ตลอด เราก็จะสามารถดำเนินธุรกิจและเติบโตต่อไปได้อย่างมั่นคง

สำหรับกลุ่มบริษัท TICON เองก็ต้องมีการปรับตัวเช่นกัน สิ่งที่เห็นได้ชัดของกลุ่มผู้เช่าคลังสินค้าในช่วงครึ่งปีที่ผ่านมา คือกลุ่มที่แต่ก่อนเคยซื้อที่ดินและสร้างใช้เอง แต่ด้วยสภาวะความไม่แน่นอนเช่นนี้ ทำให้กลุ่มนี้หันมามองหาผู้ให้บริการคลังสินค้าให้เช่าอย่าง TPARK เพราะสามารถเช่าใช้ได้ทันทีโดยไม่ต้องลงทุนกับเม็ดเงินจำนวนมากไปกับการก่อสร้างคลังสินค้า ในขณะที่เดียวกันแนวโน้มของผู้เช่าโรงงานเปลี่ยนไปเป็นกลุ่มธุรกิจผู้ผลิตหรือผู้ประกอบการที่เป็นกิจการขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) ด้วยเหตุนี้ TICON จึงสร้างโรงงานขนาด

เล็กหรือ Mini Factory ที่มีขนาดเริ่มต้นตั้งแต่ 550 ตารางเมตร เพื่อครอบคลุมกับทุกความต้องการ

แม้การปรับตัวเป็นสิ่งสำคัญ แต่กลยุทธ์หลักของเรายังยึดถือมาตลอดคือ ความพร้อมใช้ (Availability) ทั้งในเรื่องของอาคารแบบ Ready Built และที่ดินพร้อมพัฒนาในทำเลยุทธศาสตร์ซึ่งเป็นหลักสำคัญในการให้บริการลูกค้าของกลุ่มบริษัท TICON เพราะสามารถตอบสนองความต้องการใช้ได้ทันที ทางกลุ่ม TICON อยากให้ลูกค้าและนักลงทุนมั่นใจว่า เรายังคงเดินหน้าธุรกิจอย่างต่อเนื่องเพื่อรักษามาตรฐานและคงความเป็นผู้นำในฐานะผู้ให้บริการโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าต่อไปอย่างไม่หยุดยั้ง

คุณวิรพันธ์ พูลเกษ

กรรมการผู้จัดการ

บริษัทไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)

ฉบับที่ 7 กรกฎาคม-กันยายน 2558

CONTENTS

FACTORY SPOTLIGHT

โรงงาน TICON
สวนอุตสาหกรรม
โรจนะ (ปราจีนบุรี)
เปิดให้บริการ

8

WAREHOUSE SPOTLIGHT

เผยเบื้องหลังเปิดใจ
ทีม BUILT TO SUIT
(คลังสินค้าสร้างตาม
ความต้องการ)

10

COFFEE TIME WITH GURUS 4

เดินทางประเทศไทย เดินทางพัฒนา
“เขตเศรษฐกิจพิเศษ” (ตอนที่ 2)

JAPAN CORNER 6

ความกังวลต่อแนวโน้มการลงทุนจากต่างประเทศในไทย (ตอนที่ 1)

PROPERTY HIGHLIGHT 11

INVESTOR FOCUS 13

เทคนิคการลงทุนเพื่อลดความเสี่ยง
จากความผันผวนของราคาหลักทรัพย์
ในตลาดฯ (ตอนที่ 1)

EVENTS NEWS 14

NEW TENANTS 15

OPERATION CAFE 16

การดูแลรักษาพื้นที่คลังสินค้า

SPECIAL COLUMN 18

ลาซาต้า

TAKE A BREAK 19

J-PARK

FORWARD

Consultants

MR. VIRAPAN PULGES

MR. TAN JITAPUNKUL

Executive Editor (English)

MS. HATAIKAN DUTTADINTORN

MR. RUAIRIDH WATTERS

Executive Editor (Japanese)

MR. TAKASHI FUSE

Executive Editor /

Art & Design Director

MS. HATAIKAN DUTTADINTORN

Editorial Staff

MR. THANATDECH SIRIVORANAN

TICON TPARK TMAN

Published on Behalf of:

TICON GROUP

175 Sathorn City Tower, 13th Floor,
Suite 1308, South Sathorn Road,
Sathorn, Bangkok
10120 Thailand

Tel: +66 (0) 2679 6565

Fax: +66 (0) 2679 6569

Email: logistics@ticon.co.th

www.ticon.co.th

Follow us on

Twitter@TPARK_Live

เดินทางสู่ประเทศไทย เดินทางสู่พัฒนา เขตเศรษฐกิจ พิเศษ (ตอนที่ 2)

สำหรับประเด็นเรื่องการบริหารจัดการเขตเศรษฐกิจพิเศษฉบับประเทศไทยนี้ หลายคนเกิดความสับสนว่า มีความซับซ้อนหรือแตกต่างจากการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมอย่างไร?



บางคนถึงกับเข้าใจไปว่า เมื่อมีหน่วยงานที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการเขตเศรษฐกิจพิเศษโดยตรงแล้ว อาจไม่มีการจัดตั้ง

นิคมอุตสาหกรรมอีกต่อไป ถึงขั้นทำให้ กนอ. จะถูกยุบหน่วยงาน ซึ่งต่าง ๆ เหล่านี้ล้วนเป็นความเข้าใจที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อนอย่างมาก เนื่องจากนโยบายการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษของไทย เป็นลักษณะของการกำหนด “พื้นที่” ที่มีความเหมาะสม โดยรัฐจะเข้าไปสนับสนุนด้านสิทธิประโยชน์ต่างๆ ภายในพื้นที่ดังกล่าว อาทิ การจัดตั้งศูนย์บริการเบ็ดเสร็จด้านการลงทุน รวมถึงการจ้างแรงงานต่างด้าว ฯลฯ ซึ่งในภาพรวมสิทธิประโยชน์ของผู้ประกอบการในเขตเศรษฐกิจพิเศษจะมีความจุใจมากขึ้นอีกด้วย และหากพื้นที่นั้น มีศักยภาพเพียงพอก็สามารถดำเนินการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมเขตอุตสาหกรรม หรือ สวนอุตสาหกรรม อยู่ในบริเวณที่เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษนั้นๆ ได้ จึงไม่ได้หมายความว่า จะไม่มีการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมแต่อย่างใด

ตัวอย่างสิทธิประโยชน์ ในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

กิจการทั่วไปในประเภทกิจการที่อยู่ในข่ายให้การส่งเสริมให้ได้รับสิทธิประโยชน์เท่ากับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ 20 จังหวัดที่มีรายได้ต่อหัวต่ำ

ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มเติมเป็นเวลา 3 ปี

กรณีได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 8 ปีแล้วให้ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 50 เพิ่มอีก 5 ปี

หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่า

หักค่าติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกได้ร้อยละ 25

ยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร

ยกเว้นอากรขาเข้าวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตเพื่อการส่งออก

สิทธิประโยชน์อื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับภาษีอากร

กิจการทั่วไปที่ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์การส่งเสริมการลงทุน

ลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากร้อยละ 20 เหลือร้อยละ 10 ของกำไรสุทธิเป็นเวลา 10 รอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ เงื่อนไขประกอบด้วย

1) จะต้องเป็นการผลิตสินค้าและบริการในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

2) เป็นกิจการที่ตั้งใหม่หรือส่วนขยายของโครงการ

3) บริษัทหรือโครงการจะต้องจัดตั้งและขอใช้สิทธิภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560

แนวทางการปรับปรุง พ.ร.บ. กนอ.

พ.ร.บ. กนอ.ปัจจุบัน	ข้อแก้ไข
ประเด็นการแก้ไขเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการ และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันกับประเทศเพื่อนบ้าน	
1) พ.ร.บ. กนอ. ไม่มีบทบัญญัติให้อำนาจ กนอ. การจัดตั้งบริษัท จำกัด หรือบริษัท มหาชน จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับกิจการอันอยู่ในวัตถุประสงค์ของ กนอ. ทำให้ กนอ. ไม่สามารถจัดตั้งบริษัทได้ และปัจจุบัน กนอ. ก็ดำเนินการได้แต่เพียงการร่วมทุนโดยการถือหุ้นกับบริษัทอื่นเท่านั้น	กำหนดอำนาจหน้าที่ให้ กนอ. สามารถดำเนินกิจการทำเรืออุตสาหกรรม สาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่จำเป็นในเขตนิคมอุตสาหกรรมเพื่อให้ กนอ. ไม่ต้องขออนุญาตหรือได้รับสัมปทานตามข้อ 3 และข้อ 4 แห่งประกาศ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58 ได้
2) พ.ร.บ. กนอ. ไม่มีบทบัญญัติให้อำนาจ กนอ. ในการเข้าร่วมดำเนินงานกับบุคคลอื่น ที่ประกอบกิจการในต่างประเทศ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับกิจการอันอยู่ในวัตถุประสงค์ของ กนอ.	ให้ กนอ. มีกรอบวัตถุประสงค์ในการเข้าร่วมดำเนินงานกับบุคคลอื่น ในต่างประเทศซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับกิจการอันอยู่ในวัตถุประสงค์ของ กนอ.
ประเด็นการแก้ไขเพื่อเอื้อประโยชน์ให้แก่นักลงทุนเพื่อจูงใจให้นักลงทุนเข้ามาลงทุนในนิคมฯ	
1) กฎหมาย กนอ. ไม่มีบทบัญญัติให้อำนาจผู้ประกอบการอุตสาหกรรมและผู้ประกอบพาณิชยกรรมที่เป็นต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์อาคารชุดในนิคมอุตสาหกรรมได้เกินกว่าที่กฎหมายอาคารชุดกำหนด	ให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมและผู้ประกอบพาณิชยกรรมในนิคมอุตสาหกรรมที่เป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเพื่อประกอบกิจการได้ตามจำนวนเนื้อที่ที่คณะกรรมการ กนอ. เห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกำหนดที่จะพึงมีได้ตามกฎหมายอื่น
2) มาตรา 49 แห่ง พ.ร.บ. กนอ.	ในการดำเนินการนำของเข้ามาในราชอาณาจักรหรือนำวัตถุภายในราชอาณาจักรที่เข้าไปในเขตประกอบการเสรี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งออกป้อนออกราชอาณาจักร ได้รับยกเว้นไม่อยู่ภายในบังคับของกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับการควบคุมการนำเข้ามาในราชอาณาจักร การส่งออกป้อนออกราชอาณาจักร การครอบครองหรือการใช้ประโยชน์ ซึ่งของดังกล่าว หรือเกี่ยวกับการควบคุมมาตรฐานหรือคุณภาพ การประทับตราหรือเครื่องหมายใดๆ แก่ของนั้น

บทบาทของ กนอ.

ในการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ

เพื่อเป็นการรองรับขอบเขตภารกิจที่ขยายเพิ่มขึ้น ตลอดจนเตรียมความพร้อมรับการเปลี่ยนแปลงภายใต้บริบทของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน กนอ. จึงมีการปรับปรุง พ.ร.บ. กนอ. เพื่อให้เป็นกฎหมายที่อำนวยความสะดวกในการอนุมัติอนุญาตต่างๆ ครอบคลุมในทุกๆ ด้านมากยิ่งขึ้น อาทิ การทำธุรกิจในประเทศหรือจัดตั้งธุรกิจกับภาคเอกชนในประเทศในธุรกิจที่สนับสนุนต่อเนื่องธุรกิจหลัก เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการ เป็นต้น

เขตเศรษฐกิจพิเศษ นับเป็นเครื่องมือในการลดช่องว่างทางการพัฒนาทั้งภายในภูมิภาคและระหว่างภูมิภาคซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงบทบาทเมืองชายแดนของไทยในปัจจุบันให้เป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจแห่งใหม่ได้ แต่การจะทำให้เขตเศรษฐกิจพิเศษประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืนนั้น ภาครัฐต้องมีการกำหนดนโยบายและกลไกการบริหารจัดการเขตเศรษฐกิจพิเศษ ใน

ระดับต่างๆ อย่างเป็นเอกภาพและบูรณาการ รวมทั้งควรมีการออกแบบการให้สิทธิประโยชน์เพื่อส่งเสริมการลงทุนที่เหมาะสมกับระบบเศรษฐกิจไทย ตลอดจนส่งเสริมการมีส่วนร่วมของภาคเอกชนและภาคประชาชนทุกระดับชาติ ระดับภูมิภาคและระดับท้องถิ่นอย่างรอบด้าน ■

Disclaimer: This article was written by third parties. Such article is owned by their authors for publication on the newsletter. TICON group does not warrant, endorse, guarantee or assume responsibility for any third party articles including their accuracy, or the intellectual property rights in or relating to such article. For more information, please contact directly to the author of this article.



Mr. Takashi Fuse
Advisor
TICON Logistics Park Co., Ltd.

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงจำนวนเงินลงทุนจริงจากต่างประเทศในช่วงเดือนมกราคม-พฤษภาคม (*) ของปีนี้โดยเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันในปีที่แล้ว (ข้อมูลจาก BOI) ตามที่ทุกท่านทราบอยู่แล้วว่ากฎหมายส่งเสริมการลงทุนฉบับเก่า (Investment Promotion Act) ได้สิ้นสุดลง ณ สิ้นปี 2014 และรัฐบาลประกาศว่ามีนโยบายที่จะออกมาตรการส่งเสริมการลงทุนใหม่ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2015 ในช่วงปลายปีที่ผ่านมา จึงมีการยื่นขอส่งเสริมการลงทุนเข้ามาเป็นจำนวนมากเพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์ตามกฎหมายเก่า ทำให้จำนวนคำร้องและมูลค่าลงทุนสูงเป็นประวัติการณ์

(*) เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นในช่วงต้นเดือนสิงหาคม ซึ่งปกติในช่วงนี้ของทุกปี BOI จะประกาศสถิติตัวเลขจนถึงเดือนมิถุนายน แต่ในช่วงต้นเดือนสิงหาคม ทาง BOI เกิดความขัดข้องทางเทคนิค สถิติถึงเดือนมิถุนายนจึงต้องเลื่อนออกไป เอกสารฉบับนี้จึงเขียนขึ้นตามสถิติตัวเลขถึงเดือนพฤษภาคมเท่านั้น

ความกังวลต่อ แนวโน้มการลงทุน จากต่างประเทศ ในไทย (ตอนที่ 1)

ตารางเปรียบเทียบสัดส่วนการลงทุน จากต่างประเทศ

		ม.ค.-พ.ค. 2014	ม.ค.-พ.ค. 2015	เพิ่ม/ลด
อนุมัติ	การลงทุนจากต่างประเทศทั้งหมด			
	จำนวนอนุมัติ	332	545	64%
	มูลค่า (ล้านบาท)	30,222	239,402	792%
	การลงทุนจากญี่ปุ่น			
	จำนวนอนุมัติ	155	238	54%
	มูลค่า (ล้านบาท)	15,544	87,788	565%
คำร้องขอ	การลงทุนจากต่างประเทศทั้งหมด			
	จำนวนคำร้องขอ	334	155	-55%
	มูลค่า (ล้านบาท)	229,980	13,645	-94%
	การลงทุนจากญี่ปุ่น			
	จำนวนคำร้องขอ	169	40	-76%
	มูลค่า (ล้านบาท)	72,780	5,117	-93%

หากพิจารณาจากตารางแล้ว จะพบว่าคำร้องขอส่งเสริมการลงทุนที่มีการยื่นเข้ามาในปีที่แล้วเริ่มทยอยได้รับการอนุมัติในปีนี้ จึงเป็นเรื่องธรรมดาที่ทำให้จำนวนโครงการที่อนุมัติและวงเงินเพิ่มสูงขึ้นมาก จำนวนโครงการที่อนุมัติและวงเงินในช่วง 5 เดือนของปีนี้เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา เพิ่มขึ้น 64% (จาก 332 เป็น 545)

ในขณะที่มูลค่าเงินลงทุนเพิ่มขึ้นถึง 7.9 เท่า (จาก 30,222 ล้านบาท เป็น 239,402 ล้านบาท) การลงทุนจากญี่ปุ่นก็มีแนวโน้มเช่นเดียวกัน จำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติเพิ่มขึ้น 53% (จาก 155 เป็น 258) โดยมีมูลค่าเพิ่มขึ้น 5.6 เท่า (จาก 15,544 ล้านบาท เป็น 87,788 ล้านบาท)

“ปฏิเสธไม่ได้ว่า จำนวนคำร้องจนถึงเดือนพฤษภาคม
ที่ลดลง ส่วนตัวผมแล้วเชื่อว่ามาจากสาเหตุที่การขอรับ
สิทธิประโยชน์การลงทุนตามนโยบายส่งเสริมการลงทุนใหม่
ที่เริ่มบังคับใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม มีความยุ่งยากมากขึ้น”

สิ่งที่ตรงกันข้ามกับปรากฏการณ์นี้คือจำนวน
การยื่นคำร้องและวงเงินตั้งแต่มกราคมถึงเดือน
พฤษภาคมของปีนี้ ซึ่งลดลงอย่างมากเมื่อเทียบกับ
ช่วงเดียวกันในปีที่แล้ว โครงการลงทุนจาก
ต่างประเทศโดยรวมลดลง 55% (จาก 334 เป็น
155) จำนวนเงินลดลงเหลือ 1/17 (คิดเป็น 94%)
จำนวนโครงการจากญี่ปุ่นก็เช่นเดียวกัน จำนวน
คำร้องลดลงเหลือ ประมาณ 1/4 จำนวนเงินลดลง
เหลือ 1/14 (คิดเป็น 93%)

ปฏิเสธไม่ได้ว่า จำนวนคำร้องจนถึงเดือนพฤษภาคม
ที่ลดลง ส่วนตัวผมแล้วเชื่อว่ามาจากสาเหตุ
ที่การขอรับสิทธิประโยชน์การลงทุนตามนโยบาย
ส่งเสริมการลงทุนใหม่ที่เริ่มบังคับใช้ตั้งแต่เดือน
มกราคม มีความยุ่งยากมากขึ้น ตามนโยบาย

ส่งเสริมการลงทุนใหม่ กิจการในหมวด A ที่จะได้
รับการยกเว้นภาษีนิติบุคคลและการยกเว้นภาษี
นำเข้าเครื่องจักรอุปกรณ์รวมทั้งวัตถุดิบต้องเป็น
กิจการที่ใช้เทคโนโลยีระดับสูง มีกระบวนการ
R&D หรือกิจการที่เป็นนวัตกรรมใหม่ ส่วนกิจการ
อื่นนอกเหนือจากนี้อีกจำนวนมากถูกจัดอยู่ใน
หมวด B ซึ่งไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี

เพื่อทดแทนการยกเลิกระบบสิทธิประโยชน์
ตามโซนการลงทุนในกฎหมายเก่า รัฐบาลได้
กำหนดให้กิจการที่ไปลงทุนใน 20 จังหวัดรายได้
ต่ำตามแนวชายแดนและเขตเศรษฐกิจพิเศษที่
กำหนดขึ้นมาใหม่ 6 แห่ง รวมทั้ง 5 จังหวัดใน
ภาคใต้ที่ยังคงมีปัญหาความไม่สงบ ได้รับสิทธิ
ประโยชน์ด้านภาษีเช่นเดียวกับกิจการที่ไปลงทุน
ในโซน 3 ตามกฎหมายฉบับเก่า

แต่ปัญหาคือในพื้นที่เหล่านี้มีสิ่งที่เป็น
อุปสรรคต่อการลงทุนอยู่มากมาย

ประการที่ 1 พื้นที่เหล่านี้ห่างไกลจากท่าเรือ
แหลมฉบังและกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นพื้นที่หลัก
ของกิจกรรมโลจิสติกส์ ดังนั้น การขนส่ง
วัตถุดิบจากท่าเรือและการขนส่งผลิตภัณฑ์
ผลิตสำเร็จไปสู่พื้นที่บริโภค ต้องเสียค่าใช้จ่าย
จำนวนมาก

ประการที่ 2 ความยุ่งยากในการสรรหา
บุคลากร ผู้บริหารระดับกลางที่มีความ
สามารถ วิศวกรที่เชี่ยวชาญ ผู้เชี่ยวชาญ
ด้านภาษีและบัญชีต่างๆ เหล่านี้ล้วนแต่
กระจุกตัวในกรุงเทพฯ และพื้นที่ใกล้เคียง
การจัดหาบุคลากรเช่นนี้ให้ได้ในต่างจังหวัด
เป็นเรื่องที่ยากมาก แม้ว่าจะจัดหาบุคลากร
ที่มีความสามารถได้ในกรุงเทพฯ แต่คนเหล่านี้
จะยินดีไปทำงานในต่างจังหวัดห่างไกล
หรือ? ซึ่งในกรณีส่วนใหญ่คำตอบคือไม่ ถ้า
จะให้ไปทำงานในต่างจังหวัด นอกจากจะ
ต้องจ่ายเงินเดือนที่สมเหตุสมผลแล้ว ยัง
ต้องมีเงื่อนไขสวัสดิการที่ดีมาก เช่น มีที่พัก
รถรับส่ง สามารถกลับกรุงเทพฯ ได้ทุก
สัปดาห์ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท มิฉะนั้นก็
คงไม่มีใครอยากไป ซึ่งแน่นอนว่าเรื่องนี้ย่อม
มีผลทำให้ต้นทุนขององค์กรเพิ่มสูงขึ้น

(อ่านต่อฉบับหน้า)

โรงงาน TICON สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี) เปิดให้บริการ

Factory Spotlight ในฉบับนี้เราขอพาผู้อ่านทุกท่านมาทำความรู้จักกับอีกหนึ่งโครงการที่ TICON ภูมิใจนำเสนอกับโรงงานคุณภาพสูง พร้อมใช้ให้เช่าใน สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี) โครงการนี้เป็นทำเลยุทธศาสตร์เหมาะสำหรับอุตสาหกรรมหลากหลายประเภท โดยเฉพาะอุตสาหกรรมยานยนต์ ที่ปัจจุบันได้มีบริษัทยานยนต์ขนาดใหญ่เข้าไปตั้งฐานการผลิต จึงเป็นทำเลที่ดีสำหรับการตั้งโรงงาน เพื่อสนับสนุนกลุ่มอุตสาหกรรมดังกล่าว

โรงงานของ TICON ในโครงการนี้ตั้งอยู่ใน จังหวัดปราจีนบุรี บนถนนสาย 304 เป็นทำเลที่สะดวกในการขนส่งและกระจายสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ ของประเทศ เพราะเป็นจุดที่เชื่อมโยงไปยังตัวเมืองของจังหวัดนครราชสีมา กรุงเทพฯ ฉะเชิงเทรา ทำเรือแหลมฉบัง ทำเรือมาบตาพุด รวมถึงอรัญประเทศในจังหวัดสระแก้ว

ล่าสุดโรงงาน TICON ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี) ได้เริ่มเปิดให้จับจองพื้นที่แล้ว โดยเฟสแรกจะมีพื้นที่โรงงานให้เช่าเกือบ 30,000 ตารางเมตร และหากแล้วเสร็จทั้งโครงการจะมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดเกือบ 200,000 ตารางเมตร



รายละเอียดโครงการ

สวนอุตสาหกรรมโรจนะ
(ปราจีนบุรี)

พื้นที่รวม 200,000 ตารางเมตร (พื้นที่อาคารให้เช่าของ TICON ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี)

ขนาดโรงงาน 2,500 - 4,000 ตารางเมตร
การรับน้ำหนักของพื้น 3 ตัน / ตารางเมตร
ความสูง 7 เมตร



TICON มีขนาดโรงงานให้เลือกหลากหลายตามความเหมาะสมของกำลังการผลิตตั้งแต่ 2,500 - 4,000 ตารางเมตร โรงงานมีความสูง 7 เมตร และสามารถรับน้ำหนักของพื้นได้ 3 ตันต่อตารางเมตร ■



จุดเด่นโครงการ

- โรงงาน TICON ตั้งอยู่ในโครงการสวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี) ที่เป็นคลัสเตอร์ของอุตสาหกรรมยานยนต์ และเป็นฐานการผลิตของบริษัทผลิตรถยนต์ระดับโลก
- เป็นทำเลยุทธศาสตร์เชื่อมโยงไปยังภูมิภาคต่างๆ และทำเรื่องที่สำคัญทางเศรษฐกิจ
- เชื่อมโยงไปยังเขตเศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone) ในจังหวัดสระแก้วสำหรับสร้างฐานการผลิตรองรับอาเซียน
- TICON มีโรงงานสำเร็จรูปให้ผู้ผลิตสามารถเข้าใช้ได้ทันทีโดยไม่ต้องเสียเวลาในการสรรหาที่ดินและก่อสร้างด้วยตนเอง

ตารางระยะทางโครงการ TICON ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี) (หน่วยเป็นกิโลเมตร)

สถานที่	ระยะทาง (กม.)
กรุงเทพมหานคร	135
สนามบินสุวรรณภูมิ	110
สนามบินดอนเมือง	155
ท่าเรือมาตาปุด	150
ท่าเรือแหลมฉบัง	130
อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา	170
อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว	118

คุณณัฐวัฒน์
เจริญโรจน์กุล (โอ)
เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายขาย

คุณนิตินัย
ปานศาสตรา (นิด)
สถาปนิก

คุณวรฤทธิ์
อร่ามเรือง (แบงค์)
วิศวกร

คุณพิรพงษ์
ทองสาย (ตอน)
สถาปนิก

คุณสนธยา
กิจกคพาณิชย์ (สน)
ผู้ช่วยผู้อำนวยการ
ฝ่ายขาย (Built to Suit)

เผยเบื้องหลังเปิดใจ ทีม Built to Suit (คลังสินค้าสร้างตามความต้องการ)

เนื่องจากลูกค้าแต่ละรายมีรูปแบบการดำเนินงานด้านโลจิสติกส์ที่แตกต่างกัน ดังนั้นจึงมีคลังสินค้าที่มีคุณลักษณะแตกต่างกัน เพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินงาน ด้วยเหตุนี้ TPARK จึงมีบริการพัฒนาค้างสินค้าตามความต้องการแบบเฉพาะเจาะจงของลูกค้าแต่ละราย (Built to Suit: BTS) ในฉบับนี้เราขอพาผู้อ่านทุกท่านมาทำความรู้จักกับทีมฝ่ายขาย Built to Suit แบบใกล้ชิด ก่อนอื่นขอแนะนำ 1. คุณณัฐวัฒน์ เจริญโรจน์กุล (โอ) เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายขาย 2. คุณนิตินัย ปานศาสตรา (นิด) สถาปนิก 3. คุณวรฤทธิ์ อร่ามเรือง (แบงค์) วิศวกร 4. คุณพิรพงษ์ ทองสาย (ตอน) สถาปนิก และ 5. คุณสนธยา กิจกคพาณิชย์ (สน) ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขาย (Built to Suit)

คลังสินค้าแบบ Built to Suit แตกต่างจากคลังสินค้าพร้อมใช้ หรือ Ready Built อย่างไรครับ?



คุณทู : คลังสินค้าพร้อมใช้แบบ Ready Built เหมาะสำหรับจัดเก็บสินค้าทั่วไป มีข้อดีคือสามารถเข้าดำเนินงานได้เลยทันที บางกรณีเราสามารถนำคลังสินค้าแบบ Ready Built นี้มาปรับเปลี่ยนรูปแบบหรือต่อเติมได้เพื่อ

ตอบสนองการใช้งานบางประเภทของลูกค้า หรือจัดเก็บสินค้าบางประเภท อาทิ สินค้าประเภทอาหารสด อาหารแช่แข็งที่ต้องจัดเก็บในห้องควบคุมอุณหภูมิหรือห้องเย็น และสินค้าที่เป็นสารเคมีและวัตถุอันตราย รวมถึงผู้ประกอบการบางรายที่มีรูปแบบกิจกรรมภายในอาคารที่เป็นแบบขนถ่ายจากพาหนะหนึ่งไปสู่อีกพาหนะหนึ่ง (Cross Dock) ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่ม Modern Trade ทั้งหมดนี้เหมาะสำหรับคลังสินค้าแบบ Built to Suit ครับ

จุดเด่นของคลังสินค้า Built to Suit ของ TPARK แตกต่างจากที่อื่นอย่างไรครับ?



คุณทู : การทำให้คลังสินค้าในอุดมคติของลูกค้าเป็นจริงได้ต้องประกอบไปด้วย จุดเด่นหลัก 3 ประการ ได้แก่

คุณณันต์
ธีระตันติกานนท์ (ท)
ผู้ช่วยผู้อำนวยการ
ฝ่ายขาย (Built to Suit)

1. การมีที่ดินเป็นของเราเอง ลูกค้าจึงมั่นใจได้ว่าปัญหาความไม่แน่นอนของที่ดินจะไม่เป็นอุปสรรคในการพัฒนาโครงการ นอกจากนี้เรายังศึกษาข้อกำหนดมาอย่างดี ที่ดินที่น่าเสนอแก่ลูกค้านั้นมั่นใจได้ว่าจะสามารถนำมาพัฒนาเป็นพื้นที่คลังสินค้าได้ถูกต้องตามกฎหมาย

2. ทีมงานมีอาชีพที่เชี่ยวชาญและเข้าใจถึงความต้องการของลูกค้าเป็นอย่างดี โดยในทีมประกอบไปด้วยสมาชิกฝ่ายขาย สถาปนิก และวิศวกรที่มากด้วยประสบการณ์

3. ความแข็งแกร่งทางการเงินของ TPARK ที่จะเป็นหลักประกันให้กับลูกค้าได้สบายใจว่าการพัฒนาโครงการจะดำเนินไปอย่างราบรื่นจนแล้วเสร็จ

สิ่งสำคัญที่สุดสำหรับทีม ในการทำงานคืออะไรครับ?



คุณสน : สำหรับผมมองว่า ทีมงานต้องเข้าใจถึงความต้องการของลูกค้าเพื่อที่จะสามารถนำเสนอทางเลือกที่ดีที่สุด ไม่ว่าจะเป็นทำเลที่ดีเพื่อให้เกิดความสะดวกในการดำเนินงานด้านขนส่งและกระจายสินค้าเพื่อช่วยให้ต้นทุนด้านโลจิสติกส์ของลูกค้าลดลง นอกจากนี้ยังใส่ใจในการออกแบบอาคาร วัสดุก่อสร้าง ที่ตอบโจทย์การใช้งานของลูกค้าได้ครับ



คุณโอ : วิธีที่เราจะเข้าใจลูกค้าได้ดีที่สุดคือเราต้องทราบถึงวัตถุประสงค์และรูปแบบในการดำเนินงานของลูกค้า ไปจนถึงสินค้าที่จัดเก็บ เคล็ดล็บคือเราต้องทำงานให้เสมือนว่าเป็นพนักงานในบริษัทของเขา นอกจากนี้การเข้าใจเรื่องอุปกรณ์ต่างๆ หรือเทคโนโลยีที่ใช้ภายในคลังสินค้าก็เป็นสิ่งจำเป็นเช่นกันครับ



อะไรคือความท้าทายของงาน ออกแบบและงานก่อสร้างสำหรับ คลังสินค้าแบบ Built to Suit ครับ?



คุณนิต : ในฐานะสถาปนิกที่มีหน้าที่ออกแบบอาคารและพื้นที่ใช้สอย เราต้องคำนึงถึงการใช้งานของลูกค้าเป็นสำคัญ ตั้งแต่โครงสร้างอาคาร ไปจนถึงสำนักงานห้องน้ำ ลานจอดรถ สิ่งที่ทำท้าทายคือจะอย่างไรให้แนวคิดที่เป็นนามธรรมออกมาเป็นรูปธรรมที่จับต้องได้บนพื้นฐานความเป็นจริงครับ

คุณตอน : ในการทำงานจริงเรามักจะเสนองานหลากหลายทางเลือกให้แก่ลูกค้าเพื่อตัดสินใจ ซึ่งก่อนที่จะนำมาเสนอได้นั้นเราต้องมั่นใจแล้วว่างานจะต้องออกมาดีที่สุดในที่สุด



คุณแบงค์ : สำหรับมุมมองของวิศวกร ผมคิดว่าการก่อสร้างคลังสินค้าได้ก็ตาม ต้องคำนึงถึงการใช้งานเป็นหลัก ไม่ว่าจะเป็นเรื่องความสูงหรือการรับน้ำหนักของพื้น ต้องแน่ใจว่าเหมาะสมกับการใช้งานของลูกค้า นอกจากนี้เราต้องทำงานอย่างใกล้ชิดกับลูกค้าและบริษัทก่อสร้างในทุกๆ ขั้นตอน ตั้งแต่เริ่มต้นจนจบเป็นอาคารที่สมบูรณ์แบบตรงตามความต้องการของลูกค้า ■



สำหรับคอลัมน์ Property Highlight ในฉบับนี้เรายังคงเกาะติดกับทำเลยอดนิยมของโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าเช่นเคย

เริ่มที่โรงงานสำเร็จรูปพร้อมใช้ให้เข้าใน **นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 5** บนถนนทางหลวงหมายเลข 331 ของจังหวัดชลบุรี ที่ตอนนี้ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างแล้วและเมื่อดำเนินการแล้วเสร็จ โครงการนี้จะมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 100,000 ตารางเมตร โครงการดังกล่าวตั้งอยู่บนทำเลที่เชื่อมต่ออุตสาหกรรมสำคัญต่างๆ ของภาคตะวันออก อาทิ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์ แวดล้อมด้วยนิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญ เช่น นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร เป็นต้น นอกจากนี้ยังใกล้ท่าเรือแหลมฉบัง เพียงพร้อมไปด้วยระบบสาธารณูปโภคครบครัน

Available Buildings

ที่ตั้ง: นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 5
ขนาดโรงงาน: 1,300-4,800 ตารางเมตร
การรับน้ำหนักของพื้น: 3 ตัน / ตารางเมตร
ความสูง: 7 เมตร



สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม หรือติดต่อเข้าชมโรงงาน

โทร +66 (0) 2679 6565

Email: marketing@ticon.co.th หรือ info@ticon.co.th (Japanese)

Check
Available Buildings
here!



สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมหรือ ติดต่อเข้าชมคลังสินค้า

โทร +66 (0) 86342 9669

Email: logistics@ticon.co.th

Check
Available Buildings
here!



มาต่อกันที่คลังสินค้าคุณภาพสูงพร้อมใช้ให้เข้าอีกโครงการที่กำลังมาแรงกับ **TPARK Amata City** ซึ่งตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์สามารถรองรับความต้องการใช้คลังสินค้าจากผู้ผลิตในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ (Automotive Industry) ที่มีฐานการผลิตตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ไปจนถึงผู้ผลิตชิ้นส่วน และผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ นอกจากนี้ TPARK Amata City ยังอยู่ใกล้กับท่าเรือแหลมฉบัง รายล้อมด้วยนิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญ อาทิ นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้เปิดพื้นที่ให้จองแล้ว ผู้ที่สนใจสามารถติดต่อขอเข้าชมคลังสินค้าของเราได้ครับ

Available Buildings

ที่ตั้ง: นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้

เขตทั่วไป (General Zone)

ขนาดคลังสินค้า: 2,270 ตารางเมตร

การรับน้ำหนักของพื้น: 3 ตัน / ตารางเมตร

ความสูง: 10 เมตร

เทคนิคการลงทุน เพื่อลดความเสี่ยง

จากความผันผวนของราคาหลักทรัพย์
ในตลาดฯ (ตอนที่ 1)



คุณสามารุณ รัตนาจิรววงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัทไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)

การลงทุนแบบถัวเฉลี่ยต้นทุน หรือ DCA (Dollar-Cost Averaging) เป็นหนึ่งในเทคนิคการรับมือกับสถานะที่ไม่แน่นอนในการลงทุน โดย DCA จะทำให้เรามีหุ้นในราคาถัวเฉลี่ยที่ได้จากการซื้อซ้ำหลายครั้ง โดยในแต่ละครั้งของการซื้อ เราสามารถซื้อหุ้นได้จำนวนมากขึ้นหากราคาหุ้นถูกลง และซื้อหุ้นได้จำนวนน้อยลงหากราคาหุ้นแพงขึ้น ในทางกลับกันคือในฝั่งของการขายหุ้น การนำเอา DCA ไปประยุกต์ใช้จะทำให้เราได้ราคาถัวเฉลี่ยด้วยเช่นกันซึ่งเกิดจากการขายหุ้นเป็นจำนวนหลายครั้ง

วิธีการของ DCA คือกำหนดการลงทุนเป็นรอบในจำนวนที่เท่ากันทุกรอบ แต่ละรอบของการลงทุนอาจจะเป็นครั้งเดือน หนึ่งเดือนหรือเป็นไตรมาส (ไม่ควรนานกว่านั้น) โดยไม่ต้องสนใจว่าราคาของหุ้นที่เราจะลงทุน ณ ช่วงเวลานั้นเป็นเท่าไร ตั้งเป้าหมายที่จะลงทุนเป็นจำนวนเงินที่ต้องการให้ได้เท่ากันในทุกๆรอบ การที่เราลงทุนด้วยวิธี DCA จะทำให้เราสามารถซื้อหุ้นได้ในราคาถัวเฉลี่ยซึ่งเป็นการบริหารความเสี่ยงในการลงทุนโดยที่เราไม่เสียโอกาสในการเข้าลงทุนในหุ้นตัวที่ขอบเมื่อราคาหุ้นปรับตัวถูกลง ในขณะที่เดียวกันเมื่อเราต้องการที่จะขายหุ้นออกไปก็สามารถประยุกต์ใช้วิธีของ DCA ได้โดยกำหนดจำนวนหุ้นที่เราต้องการจะขายในแต่ละรอบให้เท่ากัน ดังนั้นการใช้วิธี DCA จึงเป็นการประหยัดเวลาและช่วยลดความเครียดให้กับเราจากการที่ต้องคอยติดตามความเคลื่อนไหวของราคาหุ้นแทบจะตลอดเวลาอีกด้วยครับ

ที่นี่เราลองมาดูตัวอย่าง ของการลงทุนในหุ้นตัวหนึ่งด้วยวิธี DCA กันครับ หากเราซื้อเฉลี่ยหุ้นตัวนี้ที่มีราคาอยู่ในช่วง 12.6-19.8 บาท โดยซื้อเฉลี่ยเป็นเวลา 12 รอบ (เดือน) ในจำนวนเงิน 100,000 บาท เท่ากันทุกรอบแล้ว โอกาสที่จะเกิดขึ้นมีดังนี้

รอบที่ลงทุน (บาท)	ราคาหุ้น (บาท)	จำนวนเงินที่ลงทุน (หุ้น)	จำนวนหุ้นที่ได้
สิงหาคม 2557	17.60	100,000	5,681.82
กันยายน 2557	18.20	100,000	5,494.51
ตุลาคม 2557	18.60	100,000	5,376.34
พฤศจิกายน 2557	19.80	100,000	5,050.51
ธันวาคม 2557	18.10	100,000	5,524.86
มกราคม 2558	17.80	100,000	5,617.98
กุมภาพันธ์ 2558	17.80	100,000	5,617.98
มีนาคม 2558	15.10	100,000	6,622.52
เมษายน 2558	15.00	100,000	6,666.67
พฤษภาคม 2558	16.00	100,000	6,250.00
มิถุนายน 2558	14.00	100,000	7,142.86
กรกฎาคม 2558	12.60	100,000	7,936.51
ซื้อเฉลี่ยเป็นเวลา 12 รอบ	16.44 (เป็นราคาเฉลี่ย)	1,200,000	72,982.54
เลือกซื้อในเดือน ธันวาคม 2557	18.10	1,200,000	66,298.34

จากตารางจะเห็นว่า หากราคาหุ้นที่เราต้องการซื้อเฉลี่ยแกว่งตัวอยู่ในช่วง 12.6-19.8 บาท แล้วเราซื้อเฉลี่ยทุกเดือนๆ ละ 100,000 บาท เราจะได้ต้นทุนถัวเฉลี่ยอยู่ที่ 16.44 บาทต่อหุ้น ต่ำกว่าราคาหุ้นที่เราอาจเลือกซื้อครั้งเดียวในเดือนธันวาคม 2557 ซึ่งอยู่ที่ 18.10 บาทต่อหุ้น โดยเราจะได้จำนวนหุ้น 72,982.54 หุ้น และใช้เงินไป 1.2 ล้านบาท เทียบกับที่เราเลือกซื้อหุ้นครั้งเดียวในเดือนธันวาคม 2557 ที่ราคาหุ้นละ 18.10 บาทด้วยเงินจำนวน 1.2 ล้าน

บาทเท่ากัน เราจะได้หุ้นเพียง 66,298.34 หุ้น น้อยกว่าที่เราได้จากการซื้อเฉลี่ยด้วยวิธี DCA อยู่ถึง 6,684.20 หุ้น

สำหรับฉบับหน้า เราจะมาดูเทคนิค DCA ด้วยตัวอย่างของการขาย อย่างลืมติดตามกันนะครับ ■

(อ่านต่อฉบับหน้า)



ไทคอน เปิดตัว “YOKOHAMA FACTORY ZONE” ที่นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย

นายวิรัตน์ พูลเกษ (ที่ 2 จากซ้าย) กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) พร้อมด้วย นายโคชิ มากิโน (ที่ 3 จากซ้าย) ประธานองค์กรความร่วมมือด้านการพัฒนาอุตสาหกรรมโยโกฮาม่า (IDEC) ลงนามบันทึกความเข้าใจร่วมกันในการพัฒนา “Yokohama Factory Zone” ซึ่งเป็น Mini Factory จำนวน 10 ยูนิต ขนาด 550 ตารางเมตร เพื่อรองรับนักลงทุน เอสเอ็มอีจากประเทศญี่ปุ่นที่สนใจลงทุนในประเทศไทย และพร้อมเปิดให้บริการแล้วในเฟสแรก โดยมี นายชาติ โสภณพนิช (ซ้ายสุด) กรรมการผู้อำนวยการ นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) และนาย คาอิจิ อิเคยะ (ขวาสุด) ผู้อำนวยการฝ่ายธุรกิจระหว่างประเทศ IDEC ร่วมเป็นสักขีพยาน ■



TMAN จัดงานพบปะสื่อมวลชน หลังผ่านมติประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส TREIT

เมื่อเร็วๆ นี้ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (TMAN) ในฐานะผู้จัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน (TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust) หรือ TREIT นำโดยนาย อมร จุฬาลักษณ์านุกูล (กลาง) กรรมการผู้จัดการ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ (ซ้าย) ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารูทิก และ นายพิชัย ชัยณรงค์โคกกา (ขวา) ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัสต์ จัดงานพบปะสื่อมวลชนหลังผ่านมติการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส TREIT ให้ลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วยโรงงานให้เช่าของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ TICON และคลังสินค้าให้เช่าของบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด หรือ TPARK ในมูลค่าเช่าลงทุนสูงสุดไม่เกิน 3,355 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นๆ) ■

เบอร์ลี ยูคเกอร์ โลจิสติกส์ เปิดคลังสินค้า DG แห่งใหม่ที่ TPARK บางนา



นายปธาน สมบูรณ์สิน (ที่ 2 จากซ้าย) กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (TPARK) พร้อมด้วยนางสาวปิยนดา ศรีตนาภู (ซ้าย) ผู้อำนวยการฝ่ายขาย TPARK ร่วมแสดงความยินดีกับ นางวิภาดา ดวงรัตน์ (ที่ 3 จากซ้าย) รองผู้จัดการใหญ่อาวุโส กลุ่มสินค้าและบริการทางอุปโภคบริโภค บริษัท เบอร์ลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน) และนางเยาวลักษณ์ ขวอนนาก (ขวา) รักษาการผู้จัดการทั่วไป บริษัท เบอร์ลี ยูคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด ผู้นำด้านการให้บริการโลจิสติกส์แบบครบวงจร ในโอกาสเปิดคลังสินค้าสำหรับวัตถุดิบอันตราย (Dangerous Goods Warehouse) แห่งใหม่ที่โครงการ TPARK บางนา บนพื้นที่ 2,700 ตารางเมตร โดยคลังสินค้าแห่งนี้เป็นคลังสินค้าเพื่อการจัดเก็บสินค้าประเภทเคมีภัณฑ์สำหรับอุตสาหกรรมต่างๆ โดยเฉพาะ โดยมี TPARK เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาโครงการตามมาตรฐานภายใต้ข้อกำหนดใน พ.ร.บ. วัตถุอันตราย กรมโรงงานอุตสาหกรรม ■



Ezaki Industrial (Thailand) Co., Ltd.

บริษัท Ezaki Industrial (Thailand) Co., Ltd. เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์จากประเทศญี่ปุ่น เพื่อส่งให้ผู้ผลิตรถยนต์รายใหญ่ที่มีชื่อเสียง เมื่อเร็วๆ นี้ บริษัท Ezaki Industrial (Thailand) เข้าพื้นที่โรงงานของ TICON ด้วยพื้นที่กว่า 4,000 ตารางเมตร ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร เพื่อรองรับและเพิ่มประสิทธิภาพของกระบวนการผลิต



Mikasa Cap (Thailand) Co., Ltd.

บริษัท Mikasa Cap (Thailand) Co., Ltd. เป็นผู้ผลิตผ้าสำหรับบรรจุภัณฑ์อาหารจากประเทศญี่ปุ่น สำหรับส่งให้กับบริษัทในอุตสาหกรรมอาหารชั้นนำที่มีชื่อเสียง เมื่อเร็วๆ นี้ บริษัท Mikasa Cap (Thailand) เข้าโรงงาน Mini ของ TICON ด้วยพื้นที่ทั้งหมด 1,100 ตารางเมตร ภายในนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย บริษัท Mikasa Cap ตั้งใจที่จะใช้โรงงานดังกล่าวสำหรับดำเนินงานด้านการผลิต



Seat Metal Parts (Thailand) Co., Ltd.

บริษัท Seat Metal Parts (Thailand) เป็นผู้ผลิตที่นั่งรถยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์สัณฐานญี่ปุ่นที่มีคุณภาพสูงให้กับผู้ผลิตรถยนต์ที่มีชื่อเสียงหลายบริษัท นอกจากนี้ยังดำเนินการระบบซัพพลายเชนเองในประเทศไทย บริษัท Seat Metal Parts ยังผลิตสินค้าแบบเน้นปริมาณโดยการออกแบบและพัฒนา ร่วมกับสำนักงานใหญ่ในญี่ปุ่น เมื่อเร็วๆ นี้ บริษัท Seat Metal Parts เข้าโรงงาน TICON ด้วยพื้นที่กว่า 3,000 ตารางเมตร ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร สำหรับรองรับการดำเนินงานด้านการผลิต



Airate Co., Ltd.

บริษัท Airate Co., Ltd. หนึ่งในกลุ่มบริษัทจาก Fusheng เป็นผู้ผลิตปั๊มลมและคอมเพรสเซอร์จากประเทศไต้หวัน ในฐานะที่เป็นผู้นำในอุตสาหกรรมนี้ บริษัท Airate ขยายธุรกิจในประเทศไทย จึงได้เช่าคลังสินค้าจาก TPARK ด้วยพื้นที่ 1,550 ตารางเมตร ภายในโครงการ TPARK Bangna บริษัท Airate ตั้งใจที่จะเก็บสินค้าไว้สำหรับจัดจำหน่ายภายในประเทศ



Johnson Controls & Summit Interiors Limited.

บริษัท Johnson Controls & Summit Interiors Limited ผู้ผลิตชิ้นส่วนรถยนต์จากประเทศอเมริกา ดำเนินการผลิตที่นั่งรถยนต์ ระบบ Overhead คอนโซลกลาง ประตูรถ แผงหน้าปัด บริษัท Johnson Controls & Summit Interiors ตัดสินใจเช่าคลังสินค้าเพิ่มเติมของ TPARK ด้วยพื้นที่ 2,736 ตารางเมตร ภายในโครงการ TPARK Eastern Seaboard 1 (B) สำหรับรองรับดำเนินการการจัดจำหน่าย



Kintetsu Logistics (Thailand) Co., Ltd.

บริษัท Kintetsu Logistics (Thailand) Co., Ltd. ผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์จากประเทศญี่ปุ่น ที่ดำเนินการขนส่งทั้งภายในและต่างประเทศ นำเข้า ส่งออก และจัดจำหน่าย เมื่อเร็วๆ นี้ บริษัท Kintetsu Logistics (Thailand) ตัดสินใจเช่าคลังสินค้า TPARK เพิ่มเติมด้วยขนาดพื้นที่ 2,000 ตารางเมตร ภายในโครงการ TPARK Laemchabang 2 เพื่อรองรับการขยายธุรกิจ



Trancy Logistics (Thailand) Co., Ltd.

บริษัท Trancy Logistics (Thailand) Co., Ltd. ผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์สัญชาติญี่ปุ่น ดำเนินการขนส่งทางน้ำ อากาศ รวมถึงการดำเนินงานด้านศุลกากร เมื่อเร็วๆ นี้ บริษัท Trancy Logistics (Thailand) ได้เช่าพื้นที่คลังสินค้า TPARK เพิ่มเติมด้วยขนาด 2,270 ตารางเมตร ในโครงการ TPARK Amata City เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

การดูแลรักษา พื้นคลังสินค้า

สิ่งหนึ่งซึ่งหลายท่านคงทราบกันดีอยู่แล้ว คือข้อเท็จจริงที่ว่าพื้นเป็นส่วนประกอบที่มีความสำคัญมากที่สุดอย่างหนึ่งของคลังสินค้าสมัยใหม่ และเป็นปัจจัยหลักต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานและกิจกรรมประจำวันต่างๆ ขององค์กร นำเสียดายที่หลายบริษัทกลับมองข้ามความสำคัญของการดูแลพื้นคลังสินค้า และทุ่มเทเวลาและทรัพยากรไปกับการดูแลระบบการทำความความวร้อน แสงสว่าง และระบายอากาศเท่านั้น

ความสำคัญ ของการซ่อมบำรุงพื้น

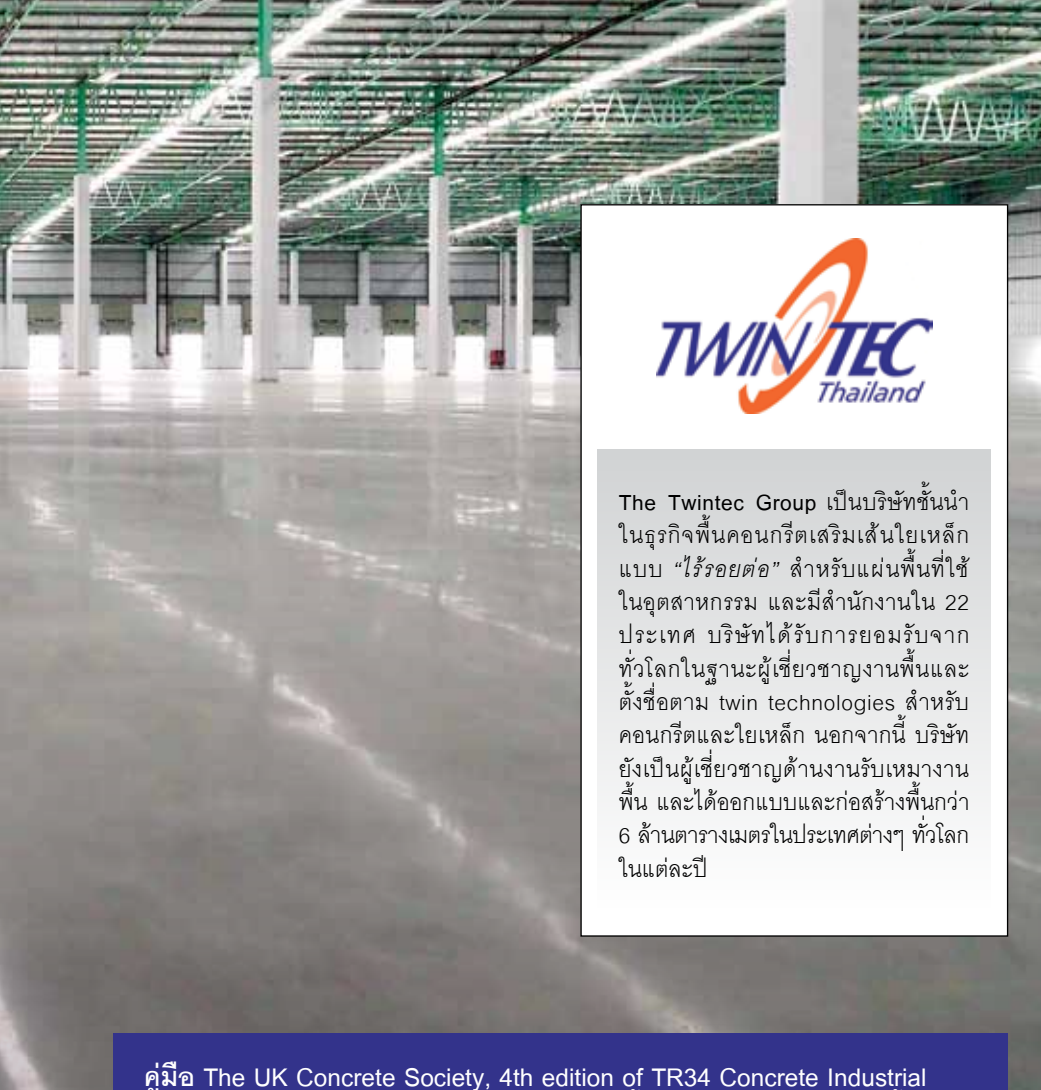
กระบวนการซ่อมบำรุง ตามระยะเวลา ด้วยวิธีการที่เหมาะสมนั้นสำคัญอย่างยิ่งต่อการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ยังมีประโยชน์ในด้านอนามัยและความปลอดภัยของพนักงาน อีกทั้งช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงที่ไม่จำเป็นสำหรับแผ่นพื้นและรอยกโฟลด์คลิฟท์ในอนาคตอีกด้วย คลังสินค้าแต่ละแห่งมีความต้องการใช้งานที่แตกต่างกัน เนื่องจากผลิตภัณฑ์และการจัดเก็บล้วนแตกต่างกันอย่างมาก นอกจากนี้ เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ก็มีความหลากหลาย อย่างไรก็ตาม การซ่อมบำรุงนั้นมีหลักการที่เหมือนกัน เพียงแต่แตกต่างกันรายละเอียดปลีกย่อยเท่านั้น

1 เมื่อเริ่มใช้งานพื้นคลังสินค้า ควรจัดให้มีแผนงานซ่อมบำรุงเพื่อให้มีการตรวจสอบและทำความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ ควรเริ่มทำตั้งแต่วันแรกที่ใช้งาน และไม่ควรรอให้เวลาผ่านไปจนกระทั่งพื้นได้รับความเสียหายในระดับที่ต้องซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ การทำเช่นนี้สามารถประหยัดได้ทั้งเวลาและค่าใช้จ่าย

2 ให้ความรู้และแจ้งพนักงานทุกคนให้เข้าใจถึงความสำคัญของการซ่อมบำรุงพื้น รวมถึงผลกระทบด้านลบทางด้านอนามัยและความปลอดภัยหากทุกคนละเลยไม่ทำความสะอาดในกรณีพื้นเปื้อนหรือใช้เครื่องจักรบนพื้นที่ไม่ได้รับการดูแลอย่างเหมาะสม

3 ในการใช้อุปกรณ์ขนย้ายทุกชนิด ควรเลือกใช้ชนิดที่ไม่ก่อให้เกิดรอยบนพื้นเพื่อรักษาผิวหน้าและป้องกันความเสียหายจากการทำความสะอาดโดยการขัดมากเกินไป

4 รอยต่อของพื้นคลังสินค้ามีความเสี่ยงที่เกิดจากการระบบขนถ่ายวัสดุที่มีการใช้งานมาก โดยเฉพาะล้อขนาดเล็ก ซึ่งอาจสร้างความเสียหายต่อรอยต่อที่ติดด้วยเลื่อย ดังนั้นจึงควรตรวจสอบพื้นอย่างสม่ำเสมอเพื่อตรวจหาพื้นผิวที่อาจสึกหรอหรือเสียหาย และทำการซ่อมบำรุงตามความเหมาะสม หรืออาจจ้างผู้ชำนาญการด้านการซ่อมบำรุงในกรณีนี้จำเป็น



The Twintec Group เป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจพื้นคอนกรีตเสริมเส้นใยเหล็กแบบ “ไร้รอยต่อ” สำหรับแผ่นพื้นที่ใช้ในอุตสาหกรรม และมีสำนักงานใน 22 ประเทศ บริษัทได้รับการยอมรับจากทั่วโลกในฐานะผู้เชี่ยวชาญงานพื้นและตั้งชื่อตาม twin technologies สำหรับคอนกรีตและใยเหล็ก นอกจากนี้ บริษัทยังเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านงานรับเหมาก่อสร้างพื้น และได้ออกแบบและก่อสร้างพื้นกว่า 6 ล้านตารางเมตรในประเทศต่างๆ ทั่วโลกในแต่ละปี



ร่วมสนุกตอบคำถามชิงรางวัล
กับ Twintec ง่ายๆ
เพียงตอบคำถามว่า

“เคลือบพื้นฐาน
ในการซ่อมบำรุงพื้นผิว
เพื่อยืดอายุใช้งาน
มีอะไรบ้าง
(ยกตัวอย่าง 2 ข้อ)”

เมื่อทราบคำตอบแล้ว รบกวนส่งมาที่

thanatdech.s@ticon.co.th

พร้อมระบุชื่อ ที่อยู่และเบอร์โทรศัพท์
ให้ชัดเจน

ก่อนวันที่ 7 ตุลาคมนี้

คู่มือ The UK Concrete Society, 4th edition of TR34 Concrete Industrial Ground Floors ได้ให้คำแนะนำและเคลือบพื้นฐานในการซ่อมบำรุงพื้นผิวและยืดอายุการใช้งานของพื้นดังต่อไปนี้

- | | |
|--|--|
| • ทำความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ (การกวาดและดูดฝุ่นแบบแห้งจะช่วยกำจัดฝุ่นผงสำหรับพื้นที่ขัดผิวหน้าด้วยเครื่องนั้น สามารถทำความสะอาดได้โดยใช้เครื่องขัดแบบเปียกและสารทำความสะอาดที่ไม่มีฤทธิ์เป็นกรด) | • กำจัดน้ำมันและคราบมันบนพื้นทันที |
| • กำจัดเศษผงใดๆ ที่อาจทำให้พื้นผิวเสียหาย | • ติดตั้งอุปกรณ์ทำความสะอาดในบริเวณที่ใช้เป็นประจำ |
| • เพิ่มความถี่ในการซ่อมบำรุงและดูแลพื้นในบริเวณที่มีการใช้งานหนัก | • ดูแลให้แน่ใจว่าสารทำความสะอาดที่ใช้เหมาะสมกับพื้นผิว และควรลองใช้ในบริเวณจำกัดก่อน |
| • หากพื้นเปราะเปื้อน ให้ทำความสะอาดทันที | • ปฏิบัติตามคำแนะนำของผู้ผลิต |
| | • พิจารณาลักษณะของพื้นต้องการการซ่อมบำรุงนับตั้งแต่วันแรกที่คุณเริ่มใช้งาน |

ถึงแม้การซ่อมบำรุงจะดีเพียงใด ก็ไม่สามารถทดแทนความด้อยประสิทธิภาพของพื้นที่ออกแบบและก่อสร้างอย่างไร้คุณภาพ แต่ในทางกลับกัน แผนการซ่อมบำรุงที่เหมาะสม

จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพด้านอนามัยและความปลอดภัยและเพิ่มประสิทธิภาพของพื้น อีกทั้งยืดอายุการใช้งานและทำให้งานก่อสร้างสามารถดำเนินงานได้อย่างราบรื่น ■

ผู้โชคดี 5 ท่าน
ที่ตอบถูก
จะได้รับ Flash Drive
จาก Twintec



ประกาศผลผู้โชคดีใน www.ticon.co.th
ในวันที่ 16 ตุลาคมนี้

หากท่านสนใจหรือต้องการ คู่มือ TR34 maintenance guide ฉบับเต็มโปรดส่งอีเมลติดต่อ คุณ Ruth Waugh ที่อีเมล mail@twintec.co.th

LAZADA

Effortless Shopping

LAZADA.CO.TH

ลาซาด้า คือ ห้างสรรพสินค้าช้อปปิ้งออนไลน์อันดับ 1 ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เปิดดำเนินธุรกิจใน 6 ประเทศ ได้แก่ประเทศอินโดนีเซีย (www.lazada.co.id) มาเลเซีย (www.lazada.com.my) ฟิลิปปินส์ (www.lazada.com.ph) สิงคโปร์ (www.lazada.sg) ไทย (www.lazada.co.th) และเวียดนาม (www.lazada.vn) ธุรกิจเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วโดยมีพนักงานประมาณ 4,000 คนทั่วทั้งภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ลาซาด้า เริ่มดำเนินธุรกิจในเดือนเดือนมีนาคม 2555 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ประเทศสิงคโปร์ และออฟฟิศในแต่ละประเทศ ซึ่งในประเทศไทย มีทำเลที่ตั้งอยู่ที่ตึก ภิรมย์ ทาวเวอร์ บนห้างสรรพสินค้า EmQuartier ซึ่งอยู่ใจกลางเมือง ทำให้สะดวกต่อการเดินทาง แวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก ทั้งร้านค้า ร้านอาหาร และติดสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สร้างความสะดวกสบายให้กับพนักงานซึ่งเป็นไปตามแนวคิดของผู้บริหารลาซาด้า

ลาซาด้า เป็นผู้บุกเบิกธุรกิจอี-คอมเมิร์ซในภูมิภาคและเป็นผู้นำในตลาดอี-คอมเมิร์ซแบบประสบการณ์การช้อปปิ้งที่สะดวกสบาย ด้วยวิธีการจ่ายเงินหลากหลายรูปแบบ อาทิ การเก็บเงินปลายทาง (Cash-on-delivery) การบริการลูกค้าอย่างเต็มที่และการส่งสินค้าคืนโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย ลาซาด้านำเสนอสินค้าหลากหลายประเภท ตั้งแต่เครื่องใช้ไฟฟ้า ไปจนถึงของใช้ภายในบ้าน ของเล่น สินค้าแฟชั่นและอุปกรณ์อีกทั้งในส่วนของผู้ขายสินค้า (Seller) ลาซาด้าก็มีระบบการจัดการจำหน่ายที่ดีและมีทีมงานมืออาชีพที่คอยดูแล ให้คำแนะนำอย่างใกล้ชิด ทำให้มั่นใจได้ว่าผู้ขายสินค้าบนลาซาด้ามาร์เก็ตเพลสจะได้รับประสบการณ์ที่ดีด้วยเช่นกัน



ลาซาด้า มีผู้เข้าชมถึง 20 ล้านครั้งในหนึ่งเดือน ผ่านทางเว็บไซต์และทางแอปพลิเคชัน และมีจำนวนแฟนเพจเฟซบุ๊กมากที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จำนวนกว่า 12 ล้านคน

ลาซาด้ามีระบบจัดการที่ทำให้แบรนด์และพ่อค้าคนกลางเข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคถึง 550 ล้านคนใน 6 ประเทศ อย่างง่ายดายและตรงไปตรงมา ผ่านช่องทางการขายปลีกช่องทางเดียว นอกจากนี้ ลาซาด้ายังประกอบธุรกิจ Lazada Services โดย Lazada Services เป็นผู้ให้บริการด้านระบบการจัดส่งสินค้า และ helloPay บริการชำระเงินออนไลน์ที่ใช้งานง่าย เพื่อมอบทางเลือกที่ปลอดภัยสำหรับการชำระเงินออนไลน์ให้แก่ผู้บริโภค เมื่อเร็วๆ นี้ ลาซาด้าเช่าคลังสินค้า TPARK ด้วยพื้นที่ทั้งหมดกว่า 24,000 ตารางเมตร ภายในโครงการ TPARK Bangplee 3 คลังสินค้านี้ใช้เพื่อเก็บสินค้าและรองรับการกระจายสินค้าไปยังลูกค้า ■



“เมื่อเร็วๆ นี้ ลาซาด้าเช่าคลังสินค้า TPARK ด้วยพื้นที่ทั้งหมดกว่า 24,000 ตารางเมตร ภายในโครงการ TPARK Bangplee 3 คลังสินค้านี้ใช้เพื่อเก็บสินค้าและรองรับการกระจายสินค้าไปยังลูกค้า”

Take a Break



ร้านค้าไปจนถึงของตกแต่งเล็กๆ น้อยๆที่น่าสนใจอย่าง ต้นชากระ จาลองหรือตุ๊กตาล้มลุก (Daruma) เหมาะอย่างยิ่งสำหรับถ่ายรูปและ เก็บภาพบรรยากาศต่างๆ ส่วน ไฮไลท์เด็ดที่พลาดไม่ได้คือวัดคิน คาคูจิจำลองจากเกียวโตที่เรียกได้ ว่าใครไม่มาถ่ายรูปตรงนี้ ถือว่ามาไม่ถึง J Park นะครับ ใครที่แวะ เวียนมาแถวนี้ก็อย่าลืมลองไป เทียวชมกันครับ

สำหรับครั้งนี้เราจะพา ไปที่ไหน อย่าลืมติดตาม กันนะครับ ■



ในครั้งนี้อะเราจะพาไปที่ J Park เอาใจคนรักการชิม ซอปป สไตล์ ญี่ปุ่น เพราะถือได้ว่าเป็น Shopping Mall โกดัง TPARK Sriracha ภายในโครงการมีตั้งแต่ร้านอาหาร ร้านกาแฟ ชุปเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าต่างๆมากมาย มีจุดเด่น คือมีการออกแบบจำลองบรรยากาศสถานที่แบบญี่ปุ่น ทั้งอาคาร

สวัสดิ์ผู้อ่านทุกท่านครับ Take a Break ฉบับนี้อาจจะดูแปลกตาไป เล็กน้อย เนื่องจากครั้งนี้เราจะพา ผู้อ่านทุกท่านไปสถานที่ที่น่าสนใจ โกดังโครงการของเราโดยไม่ได้ จำกัดว่าต้องเป็นร้านอาหารแต่ เพียงอย่างเดียว หากมีสถานที่ น่าสนใจไม่ว่าจะเป็นแหล่ง ซอปปิง ฟิสิทกัณฑ์ หรือสถานที่ท่องเที่ยวก็ สามารถแนะนำกันเข้ามาได้ ทาง ทีมงานจะไปเก็บภาพบรรยากาศ และนำข้อมูลที่น่าสนใจมาเขียนให้ ท่านผู้อ่านที่น่ารักทุกคนครับ



J Park

ใกล้กับโครงการ TPARK Sriracha มาทางเส้นมอเตอร์เวย์จะอยู่ ผังตรงข้ามทางเข้าสวนเสือศรีราชา

เปิดทุกวันตั้งแต่ 10.00 น. - 22.00 น.

ที่อยู่: ถนนอัสสัมชัญ - หอนกคล้อง ต.สุรศักดิ์ เทศบาลนครแหลมฉบังศรีราชา, ชลบุรี 20230

โทร: 0-3848-0444

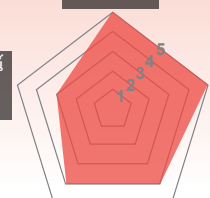
บรรยากาศ

เอกลักษณ์ ความน่าสนใจ

จำนวนร้านค้า

ราคาสินค้า

ความสะดวกในการเดินทาง



ALWAYS ONE STEP AHEAD

No. 1 of Industrial
Property
Developer
in Thailand
by Euromoney
Awards for
Excellence 2015



THAILAND'S LEADING PROVIDER OF QUALITY FACTORIES AND WAREHOUSES

We have the availability to support your rapid growth.



TICON Group and Affiliated Companies

TICON

TPARK

TMAN



02 679 6565
www.ticon.co.th