

สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เรื่อง การซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) และ การซื้อหุ้นในบริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ของ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2555 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท โทเทิล อินด์สเตรียล เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 เข้าทำรายการซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) จำนวนไม่เกิน 15,000,000 หน่วย จากการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นครั้งแรก (IPO) คิดเป็นร้อยละ 15.46 ของมูลค่าของกองทุน และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2555 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด จำนวนรวม 7,009,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของ บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด จาก นายอภิชัย เตชะอุบล และ นางชลิดา เตชะอุบล

บริษัทขอแนบรายละเอียดของสารสนเทศตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 และ ตามบัญชี (2) ข้อ 1, 2, 3, 5(3), 7 และ 8 แนบท้ายประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 เกี่ยวกับการลงทุนดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สารสนเทศตามบัญชี 1 แนบท้ายประกาศตลาดหลักทรัพย์เรื่องการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เรื่อง การซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II)

1.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2555 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท โทเทิล อินด์สเตรียล เซอร์วิส จำกัด (“ทิสคอม”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 เข้าทำรายการซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) จำนวนไม่เกิน 15,000,000 หน่วย จากการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นครั้งแรก (IPO) คิดเป็นร้อยละ 15.46 ของมูลค่าของกองทุน โดยมีเงื่อนไขการอนุมัติ คือ จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้จัดตั้งกองทุน M-II และมีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ทิสคอมได้เข้าซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวในวันที่ 3 ธันวาคม 2555

1.2 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

บริษัท โทเทิล อินด์สเตรียล เซอร์วิส จำกัด ในฐานะ “ผู้ซื้อ”

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ ในฐานะ “ผู้ขาย”

1.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ทิสคอม ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 ได้เข้าทำรายการซื้อหน่วยลงทุน M-II จำนวน 15,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 10 บาท จากการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นครั้งแรก (IPO) คิดเป็นร้อยละ 15.46 ของมูลค่าของกองทุน คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 150,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาท)

ทั้งนี้ การซื้อหน่วยลงทุน M-II ในครั้งนี้ มีขนาดรายการตามวิธีการคำนวณขนาดรายการโดยใช้เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ เท่ากับ ร้อยละ 14.69 ของสินทรัพย์สุทธิที่มีตัวตนของบริษัท ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 3 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 โดยมีขนาดรายการคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา ดังนี้

$$\frac{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทที่ได้มา} \times 15.46\% \times 100}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท}} = \frac{970,000,000 \times 15.46\% \times 100}{1,021,149,448} = 14.69\%$$

(ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2555
ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว)

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

หน่วยลงทุน M-II ซึ่งกองทุนรวม M-II เป็นเจ้าของ

- ที่ดิน ณ นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี พร้อมอาคารโรงงาน 12 อาคาร พื้นที่อาคารรวม 17,850 ตารางเมตร บนที่ดิน 28.57 ไร่
- ที่ดิน ณ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร พร้อมอาคารโรงงาน 2 อาคาร พื้นที่อาคารรวม 2,160 ตารางเมตร บนที่ดิน 5.57 ไร่
- สิทธิการเช่าที่ดิน ณ นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมอาคารโรงงาน 18 อาคาร พื้นที่อาคารรวม 19,350 ตารางเมตร บนที่ดินขนาด 26.34 ไร่

1.5 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

ทิสคอมได้ซื้อหน่วยลงทุน M-II จำนวน 15,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 10 บาท จากการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นครั้งแรก (IPO) คิดเป็นจำนวนเงินรวม 150,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาท)

1.6 มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

หน่วยลงทุนใน M-II จำนวน 15,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 10 บาท จากการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นครั้งแรก (IPO) คิดเป็นจำนวนเงินรวม 150,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาท) หรือร้อยละ 15.46 ของมูลค่าของกองทุน

1.7 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทน

เป็นราคาตามมูลค่าที่ตราไว้ และเป็นราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นครั้งแรก

1.8 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในครั้งนี้

ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทุน M-II

1.9 แหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ในการซื้อหุ้นในครั้งนี้

ทิสคอมจะนำเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุน M-II ส่วนหนึ่ง มาใช้ในการซื้อหน่วยลงทุนใน
ครั้งนี้

1.10 เงื่อนไขการทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2555 มีมติอนุมัติให้ทิสคอม
เข้าซื้อหน่วยลงทุน M-II

1.11 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า การเข้าซื้อหุ้นหน่วยลงทุนใน M-II ของทิสคอมในครั้งนี้ จะเป็นการ
เพิ่มแหล่งรายได้ในรูปเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของกองทุนฯ ให้แก่ทิสคอมในอนาคต

1.12 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็น
ของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 1.11

- ไม่มี -

2. สารสนเทศตามบัญชี 1 แบบท้ายประกาศตลาดหลักทรัพย์เรื่องการได้มาและจำหน่ายไปซึ่ง
สินทรัพย์ เรื่อง การซื้อหุ้นของบริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

2.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2555 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท
เข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญเดิมของ บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“วีเอสเอสแอล”)
จำนวนรวม 7,009,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของวีเอสเอสแอล
จาก นายอภิชัย เตชะอุบล และ นางชลิดา เตชะอุบล และจะเข้าทำรายการภายหลังที่ผู้ถือหุ้นของบริษัท
อนุมัติการทำรายการแล้ว

2.2 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ในฐานะ “ผู้ซื้อ”

นายอภิชัย เตชะอุบล และ นางชลิดา เตชะอุบล ในฐานะ “ผู้ขาย”

2.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทจะซื้อหุ้นสามัญเดิมของบริษัทวีเอสเอสแอล จาก นายอภิชัย เตชะอุบล และ นางชลิดา เตชะอุบล จำนวนรวม 7,009,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาทถ้วน) ในราคา หุ้นละ 71.33 บาท (เจ็ดสิบเอ็ดบาทสามสิบสามสตางค์) คิดเป็นราคาขายรวม 500,000,000 บาท (ห้าร้อยล้านบาท)

ทั้งนี้ การซื้อหุ้นของวีเอสเอสแอล ในครั้งนี้ มีขนาดรายการตามวิธีการคำนวณขนาดรายการโดยใช้เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ เท่ากับ ร้อยละ 34.79 ของสินทรัพย์สุทธิที่มีตัวตนของบริษัท ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 โดยมีขนาดรายการคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา ดังนี้

$$\frac{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทที่ได้มา} \times 100\% \times 100}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท}} = \frac{355,287,975 \times 100\% \times 100}{1,021,149,448} = 34.79\%$$

(ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2555
ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว)

นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 เนื่องจาก นายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร กรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท (โดย ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2555 ถือหุ้นของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 1.31 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท) และนางชลิดา เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท (โดย ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2555 ถือหุ้นของบริษัทคิดเป็นร้อยละ 0.76 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท) และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของนายอภิชัย เตชะอุบล ตามมาตรา 258 แห่ง พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นผู้ขายหุ้นดังกล่าวให้แก่บริษัท ดังนั้น รายการซื้อหุ้นดังกล่าวจึงจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 48.96 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งบริษัทจะต้องดำเนินการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนการเข้าทำรายการ โดยรายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการมีดังต่อไปนี้

$$\frac{\text{มูลค่าสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท}} = \frac{500,000,000 \times 100}{1,021,149,448} = 48.96\%$$

(ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2555
ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว)

2.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

หุ้นสามัญเดิมของบริษัทวีเอสเอสแอล จำนวนรวม 7,009,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของบริษัทวีเอสเอสแอล โดยวีเอสเอสแอลประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยปัจจุบันเป็นเจ้าของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย สูง 26 ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 73 ตารางวา ตั้งอยู่ระหว่าง ซอยสุขุมวิท 13 และ ซอยสุขุมวิท 15 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยข้อมูลของบริษัทโดยสังเขปดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด			
วันจดทะเบียนตั้งบริษัท	วันที่ 10 กรกฎาคม 2541			
ทุนจดทะเบียน	701,000,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญจำนวน 7,010,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท			
ทุนชำระแล้ว	701,000,000 บาท			
ผู้ถือหุ้น	(1) นายอภิชัย เตชะอุบล ร้อยละ 57.06 (2) นางชลิดา เตชะอุบล ร้อยละ 42.94 (3) นางศนิตรา ภารพบ ร้อยละ 0.00			
รายชื่อคณะกรรมการ	(1) นายอภิชัย เตชะอุบล (2) นางศนิตรา ภารพบ (3) นายรัชตกร ศรีบุญโงจน์			
กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท	นายอภิชัย เตชะอุบล หรือ นางศนิตรา ภารพบ ลงลายมือ ชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท			
ที่ตั้งสำนักงาน	เลขที่ 36 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร			
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในนาม โครงการ “15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์”			
ข้อมูลทางการเงินของ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 - 2554 และ งวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 ของ บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด มีดังนี้ (หน่วย : พันบาท)				
งบการเงิน	30 ก.ย. 2555	2554	2553	2552
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,145,022	1,698,585	1,377,129	2,219
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	104,375	104,588	607,517	503,104
รวมสินทรัพย์	2,249,397	1,803,173	1,984,646	505,323
หนี้สินหมุนเวียน	444,105	184,647	18,266	17,128
หนี้สินไม่หมุนเวียน	1,450,004	1,255,539	1,464,387	369,932
รวมหนี้สิน	1,894,109	1,440,186	1,482,653	387,060
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	701,000	701,000	500,000	120,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(345,712)	(338,013)	1,993	(1,737)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	355,288	362,987	501,993	118,263
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,249,397	1,803,173	1,984,646	505,323
รายได้รวม	7,914	3,672	7,127	1,055
ค่าใช้จ่ายรวม	15,613	343,679	3,397	4,446
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(7,699)	(340,007)	3,730	(3,391)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	(1.10)	(283.34)	3.11	(2.83)

รายละเอียดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์

ประเภทโครงการ :	คอนโดมิเนียมพักอาศัยเพื่อขาย
ลักษณะอาคาร :	อาคารสูง 26 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
จำนวนห้องชุดรวม :	529 ยูนิต
พื้นที่ขายทั้งสิ้น :	ประมาณ 31,125 ตารางเมตร
มูลค่าขายรวมของโครงการ :	ประมาณ 3,400 - 3,700 ล้านบาท
กำไรสุทธิหลังภาษีหากขายได้ทุกยูนิต :	ประมาณ 600 - 800 ล้านบาท
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง :	ประมาณ 85% - 90%
รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม :	ได้รับอนุมัติ เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2554
ใบอนุญาตก่อสร้าง 39 ทวิ :	ได้ดำเนินการขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง 39 ทวิ และ ได้รับอนุมัติแล้ว เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2554
ใบอนุญาตเปิดใช้อาคาร (อ.6) :	คาดว่าจะสามารถดำเนินการขอใบอนุญาตเปิดใช้ อาคารได้ในไตรมาส 1 - 2 ของปี 2556
การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด :	คาดว่าจะสามารถดำเนินการแล้วเสร็จในไตรมาส 1 - 2 ของปี 2556

2.5 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

ตามหนังสือของนายอภิชัย เตชะอุบล ฉบับลงวันที่ 24 ตุลาคม 2555 และ วันที่ 7 ธันวาคม 2555 ได้เสนอเสนอขายหุ้นสามัญเดิมของวีเอสเอสแอล ที่ถือโดย นายอภิชัย เตชะอุบล และ นางชลิดา เตชะอุบล จำนวนรวม 7,009,998 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จดทะเบียนและชำระแล้วของวีเอสเอสแอล) มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท ในราคา หุ้นละ 71.33 บาท (เจ็ดสิบเอ็ดบาทสามสิบสามสตางค์) คิดเป็นราคาขายรวม 500,000,000 บาท (ห้าร้อยล้านบาท) ให้แก่บริษัท

เงื่อนไขการชำระเงิน

- (1) เงินมัดจำ จำนวน 100,000,000 บาท (หนึ่งร้อยล้านบาท) จ่ายให้แก่ผู้ขาย ณ วันทำบันทึกข้อตกลงซื้อขายหุ้น ซึ่งจะถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินค่าหุ้น ภายหลังจากที่ผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อที่มีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการซื้อหุ้นของวีเอสเอสแอล
- (2) จำนวนเงิน 200,000,000 บาท (สองร้อยล้านบาท) ชำระภายใน 3 วัน นับแต่วันที่ผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อที่มีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการซื้อหุ้นของวีเอสเอสแอล
- (3) จำนวนเงิน 200,000,000 บาท (สองร้อยล้านบาท) ชำระเป็นต้นสัญญาใช้เงินอายุ 6 เดือน จ่ายให้แก่ผู้ขายภายใน 3 วันนับแต่วันที่ผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อที่มีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการซื้อหุ้นของวีเอสเอสแอล

2.6 มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

หุ้นสามัญเดิมของวีเอสเอสแอล จำนวนรวม 7,009,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มูลค่าเงินลงทุนสุทธิตามงบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับ

อนุญาตแล้ว เท่ากับ 355,287,874 บาท (สามร้อยห้าสิบล้านสองแสนแปดหมื่นเจ็ดพันแปดร้อยเจ็ดสิบสี่บาท) หรือประมาณ 50.68 บาท (ห้าสิบบาทหกสิบแปดสตางค์) ต่อหุ้น ซึ่งวีเอสเอสแอลเป็นเจ้าของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์

2.7 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทน

เป็นราคาที่บริษัท (“ผู้ซื้อ”) กับ นายอภิชัย เตชะอุบล และ นางชลิดา เตชะอุบล (“ผู้ขาย”) ได้เจรจาตกลงกัน โดยพิจารณาจากการประเมินราคาสินทรัพย์ บริษัทได้ว่าจ้าง บริษัท บรูค เรียล เอสเตท จำกัด และ บริษัท ไทยประเมินราคา ลิมน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ให้ทำการประเมินราคาโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและอาคารพักอาศัยสูง 26 ชั้น (อยู่ระหว่างการตกแต่ง) โดยบริษัท บรูค เรียล เอสเตท จำกัด ได้ออกรายงานการประเมินราคา ฉบับลงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2555 ประเมินมูลค่าตลาดของโครงการโดยวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไว้เท่ากับ 2,491,000,000 บาท (สองพันสี่ร้อยเก้าสิบล้านบาท) ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทางบัญชี เป็นจำนวน 414,750,573.90 บาท (สี่ร้อยสิบสี่ล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นห้าร้อยเจ็ดสิบสามบาทเก้าสิบสตางค์) และบริษัท ไทยประเมินราคา ลิมน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ได้ออกรายงานการประเมินราคา ฉบับลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2555 ประเมินมูลค่าตลาดของโครงการโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ไว้เท่ากับ 2,115,550,000 บาท (สองพันหนึ่งร้อยสิบห้าล้านห้าแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทางบัญชี เป็นจำนวน 39,300,573.90 บาท (สามสิบล้านเก้าแสนสามหมื่นห้าร้อยเจ็ดสิบสามบาทเก้าสิบสตางค์) ทำให้มูลค่าตามบัญชีหลังปรับปรุงของหุ้นสามัญที่เสนอขายสูงกว่าราคาที่ตกลงจะซื้อขาย เป็นจำนวน 82,313,383 บาท (แปดสิบล้านสามแสนสามหมื่นสามพันสามร้อยแปดสิบสามบาท) ดังมีรายละเอียดการคำนวณดังต่อไปนี้

ราคาประเมินของบริษัท บรูค เรียล เอสเตท จำกัด	2,491,000,000
ราคาประเมินของบริษัท ไทยประเมินราคา ลิมน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	2,115,550,000
ราคาประเมินถัวเฉลี่ย	2,303,275,000
หัก มูลค่าตามบัญชีของโครงการ ตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2555	2,076,249,426
ราคาประเมินเฉลี่ยส่วนที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี	227,025,574
ส่วนของผู้อถือหุ้นสุทธิของ VSSL ตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2555	355,287,975
ส่วนของผู้อถือหุ้นสุทธิของ VSSL หลังปรับปรุง	582,313,549
ส่วนของผู้อถือหุ้นสุทธิของ VSSL หลังปรับปรุง คำนวณเฉพาะส่วนที่ซื้อ	582,313,383
ราคาซื้อขาย	500,000,000
ส่วนเกินของส่วนของผู้อถือหุ้นสุทธิของ VSSL หลังปรับปรุงที่สูงกว่าราคาซื้อขาย	82,313,383

2.8 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในครั้งนี้

- (1) ทำให้บริษัทได้เป็นเจ้าของโครงการที่มีโอกาสสร้างรายได้ที่รวดเร็ว เนื่องจากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ของวีเอสเอสแอล อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีและมีกำหนดแล้วเสร็จและคาดว่าจะสามารถเริ่มดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อได้ในต้นปี 2556
- (2) เป็นแหล่งรายได้ของบริษัทในอนาคต

- (3) บริษัทจะได้รับผลกำไรจากการจำหน่ายโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์
- (4) บริษัทจะมีกระแสเงินสดรับจากการจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์

2.9 แหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ในการซื้อหุ้นในครั้งนี้

บริษัทจะนำเงินบางส่วนที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า และเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท มาใช้ในการซื้อหุ้นของวีเอสเอสแอลในครั้งนี้

2.10 รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร กรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท (โดย ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2555 ถือหุ้นของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 1.31 ของทุนที่เรียกชำระแล้ว) และนางชลิดา เตชะอุบล ผู้ถือหุ้นของบริษัท (โดย ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2555 ถือหุ้นของบริษัทคิดเป็นร้อยละ 0.76 ของทุนที่เรียกชำระแล้ว) และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของนายอภิชัย เตชะอุบล ตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นผู้เสนอขายหุ้นของวีเอสเอสแอล จำนวนรวม 7,009,998 หุ้น ให้แก่บริษัท

ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้อง และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเรื่องผลประโยชน์ ซึ่งจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติรายการขายหุ้นดังกล่าว มีดังนี้

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2555)	
	จำนวนหุ้น	คิดเป็นร้อยละ
1. นายอภิชัย เตชะอุบล	10,307,788	1.31
2. นางชลิดา เตชะอุบล ^{1/}	5,968,512	0.76
3. บริษัท วี.ซี.เอ.แอล. บิสซิเนส กรุ๊ป จำกัด ^{1/}	109,056,926	13.81
4. บริษัท เจซี แอสเซท จำกัด ^{2/}	187,527,064	23.75
5. นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{3/}	80,872,883	10.24
6. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{3/}	80,000,000	10.13
รวม	473,733,173	60.00

หมายเหตุ ^{1/} เป็น บุคคลตาม มาตรา 258 ของ นายอภิชัย เตชะอุบล

^{2/} เป็น นิติบุคคลที่ถือหุ้น โดยบุตรและบุตรของ นายอภิชัย และนางชลิดา เตชะอุบล

^{3/} เป็น บุตรที่บรรลุนิติภาวะแล้ว ของ นายอภิชัย และ นางชลิดา เตชะอุบล

2.11 การงดออกเสียงของกรรมการของบริษัทซึ่งเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย

ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว นายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร กรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท (โดย ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2555 ถือหุ้นของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 1.31 ของทุนที่เรียกชำระแล้ว) ซึ่งเป็นผู้เสนอขายหุ้นของวีเอสเอสแอล ในครั้งนี้ และมีส่วนได้เสียในการเข้าทำรายการดังกล่าว ได้ออกจากที่ประชุม และไม่ได้ร่วมออกเสียงในที่ประชุม

2.12 ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการ

นายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท (โดย ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2555 ถือหุ้นของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 1.31 ของทุนที่เรียกชำระแล้ว) และนางชลิดา เตชะอุบล ผู้ถือหุ้นของบริษัท (โดย ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2555 ถือหุ้นของบริษัทคิดเป็นร้อยละ 0.76 ของทุนที่เรียกชำระแล้ว) และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของนายอภิชัย เตชะอุบล ตามมาตรา 258 แห่ง พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นผู้เสนอขายหุ้นของวีเอสเอสแอล จำนวน 7,009,998 หุ้น ที่ตนเป็นผู้ถือให้แก่บริษัท

2.13 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า การเข้าซื้อหุ้นของวีเอสเอสแอลในครั้งนี้จะเป็นการเพิ่มแหล่งรายได้ในอนาคตอันใกล้ให้แก่บริษัท เนื่องจากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ใจกลางกรุงเทพมหานครและศูนย์กลางธุรกิจ มีกำหนดแล้วเสร็จในต้นปี 2556 มียอดขายแล้วของโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 ประมาณร้อยละ 37 ของพื้นที่ขายรวมของโครงการ มีทีมงานหน้าในการขายที่ชำนาญและมีชื่อเสียง ซึ่งจากการที่บริษัทมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการห้องชุดพักอาศัยมาก่อนแล้ว และบริษัทยังมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความสามารถ และมีความเชี่ยวชาญในด้านการพัฒนาและจำหน่ายโครงการห้องชุดพักอาศัยอยู่แล้ว ซึ่งจะสามารถช่วยส่งเสริมการบริหารงานและการขายของโครงการดังกล่าวได้เป็นอย่างดี จึงทำให้คณะกรรมการบริษัทมีความมั่นใจว่าโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ จะเป็นแหล่งรายได้และกระแสเงินสดรับที่สำคัญของบริษัทในอนาคตอันใกล้ และเห็นว่าการเข้าซื้อหุ้นของวีเอสเอสแอลในครั้งนี้จะเป็นประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท

2.14 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 2.13

- ไม่มี -

2.15 เงื่อนไขการทำรายการ

การซื้อหุ้นดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ตามวิธีการคำนวณขนาดรายการโดยใช้เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 โดยบริษัทต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ในทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี 1 รวมทั้ง ต้องมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นโดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี 2 ข้อ 1, 2, 3, 5(3), 7 และ 8 นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 48.96 ของสินทรัพย์ที่มี

ตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งบริษัทจะต้องดำเนินการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนการเข้าทำรายการ โดยบริษัทจะต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ในเรื่องความสมเหตุสมผลของรายการ และราคาที่ตกลงทำรายการ เป็นราคายุติธรรม

2.16 เงื่อนไขอื่นๆ

การซื้อขายหุ้นของวีเอสเอสแอล ระหว่าง บริษัท กับ นายอภิชัย เตชะอุบล และ นางชลิดา เตชะอุบล ในครั้งนี้ มีเงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้

- (1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อหุ้นของวีเอสเอสแอล จากคุณอภิชัย เตชะอุบล และ คุณชลิดา เตชะอุบล
- (2) ผู้ขายต้องดำเนินการให้สถาบันการเงินที่เป็นเจ้าหนี้ของวีเอสเอสแอล ยินยอมให้ผู้ซื้อเข้าเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของวีเอสเอสแอล
- (3) ผู้ขายจะดำเนินการให้สถาบันการเงินที่เป็นเจ้าหนี้ของวีเอสเอสแอล อนุมัติการขยายระยะเวลาในการชำระหนี้ออกไปจากกำหนดระยะเวลาเดิม ไม่น้อยกว่า 1 ปี
- (4) ผู้ขายตกลงจะดำเนินการให้ลูกหนี้เงินกู้ยืมของวีเอสเอสแอล ชำระหนี้เงินกู้ยืมทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยให้แก่วีเอสเอสแอล ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ผู้ซื้อชำระค่าหุ้นและผู้ขายได้โอนหุ้นให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

3. สารสนเทศตามบัญชี (2) แบบท้ายประกาศตลาดหลักทรัพย์เรื่องการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

3.1 ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

บริษัทได้จ้าง บริษัท บรูค เรียล เอสเตท จำกัด และ บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ทำการประเมินราคาโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและอาคารพักอาศัยสูง 26 ชั้น (อยู่ระหว่างการตกแต่ง) โดยที่ผู้ประเมินราคาทั้งสองราย ไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทในการทำรายการนี้ โดยผู้ประเมินราคายินยอมให้บริษัทสามารถเปิดเผยข้อมูลการประเมินต่อสาธารณะได้ สำหรับสรุปผลการประเมินราคามีรายละเอียดดังนี้

- บริษัท บรูค เรียล เอสเตท จำกัด ได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สินเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2555 และได้ออกรายงานการประเมินราคา ฉบับลงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2555 โดยประเมินมูลค่าตลาดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ โดยวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไว้เท่ากับ 2,491,000,000 บาท (สองพันสี่ร้อยเก้าสิบล้านบาท) ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทางบัญชี จำนวน 414,750,573.90 บาท (สี่ร้อยสิบล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นห้าร้อยเจ็ดสิบบาทเก้าสิบสตางค์)
- บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ได้ทำการสำรวจเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2555 และได้ออกรายงานการประเมินราคา ฉบับลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2555 โดยประเมินมูลค่าตลาดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ โดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ไว้เท่ากับ 2,115,550,000 บาท

(สองพันหนึ่งร้อยสิบห้าล้านห้าแสนห้าหมื่นบาท) ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทางบัญชี จำนวน 39,300,573.90 บาท (สามสิบเก้าล้านสามแสนห้าร้อยเจ็ดสิบสามบาทเก้าสิบสตางค์) ทั้งนี้ มูลค่าตามบัญชีของโครงการตามงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 มีมูลค่าเท่ากับ 2,076,249,426.10 บาท (สองพันเจ็ดสิบหกล้านสองแสนสี่หมื่นเก้าพันสี่ร้อยยี่สิบหกบาทสิบสตางค์)

3.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท

ความเป็นมา

- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2520 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานสำเร็จรูป เพื่อขายหรือให้เช่าแก่ผู้ลงทุนในเขตอุตสาหกรรมต่างๆ
- ในปี 2534 เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2537
- ปี 2546 บริษัทขยายการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด เพื่อพัฒนาทรัพย์สินของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และเริ่มขยายธุรกิจที่พักอาศัยในย่านใจกลางเมืองเพิ่มขึ้น
- ในปี 2550 - 2551 บริษัทได้ขายที่ดินและโรงงานส่วนใหญ่ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย อินดัสเตรียล 1 (TIF1) และได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการบริหารโรงงานทั้งหมดของกองทุน
- ในปี 2550 บริษัทได้ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ที เอฟ ดี ที่ตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อพัฒนาที่ดินรองรับนักลงทุน ได้จัดให้มีที่ดินเปล่าและโรงงานสำเร็จรูปเพื่อบริการลูกค้าที่เป็นนักลงทุน ในปี 2554 ได้รับความสนใจจากนักลงทุนอย่างต่อเนื่อง ส่งผลในการเพิ่มยอดขายของที่ดินเปล่าในนิคมฯ และโรงงานมาตรฐานสำเร็จรูป ซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกค้าในธุรกิจชิ้นส่วนประกอบยานยนต์ และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์
- ในปี 2551 บริษัทได้ร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจลงทุนใน บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า
- ในปี 2552 บริษัทได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย 59 เฮอริเทจ แล้วเสร็จ และได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของห้องชุดได้ในปี 2553 ต่อเนื่องถึงปี 2555
- เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2553 บริษัทได้ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 760,000,000 บาท เป็น 836,000,000 บาท
- ในเดือนธันวาคม 2555 บริษัท และ บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด (TISCOM) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้ขายที่ดินและอาคารโรงงาน สิทธิการเช่าและอาคารคลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ ในราคา 970 ล้านบาท (เก้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) โดยทิสคอมได้ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซีเป็นจำนวน 150 ล้านบาท
- วันที่ 26 ธันวาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2555 ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนใน บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์

ภาพรวมของธุรกิจ

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยปัจจุบันมีดังนี้

	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น
1. บริษัทโทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด (Total Industrial Services Company Limited)	100.00 ล้านบาท	100.00%
2. บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (SG Land Company Limited)	100.45 ล้านบาท	49.91%

ลักษณะผลิตภัณฑ์

ปัจจุบันผลิตภัณฑ์ของบริษัทและบริษัทย่อยแบ่งออกเป็น 6 กลุ่ม คือ

- พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขายที่ดิน และสร้างโรงงานอุตสาหกรรม
- การขาย หรือให้เช่าที่ดิน โรงงานสำเร็จรูป และคลังสินค้า
- การขายอาคารชุด
- การให้เช่าพื้นที่สำนักงาน
- บริการบริหารจัดการทรัพย์สิน
- รับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ และควบคุมงานก่อสร้าง

พัฒนาที่ดินประเภทนิคมอุตสาหกรรม

บริษัทได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ที่เอพีดี ขึ้นที่อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อพัฒนาที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค และก่อสร้างโรงงาน โดยได้จัดทำสัญญาร่วมดำเนินงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย มีพื้นที่ในนิคมทั้งส่วนที่เป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไปและเขตประกอบการเสรี เพื่อรองรับนักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ โดยเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ประกอบชิ้นส่วนรถยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมการผลิตที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ

การขายหรือให้เช่าที่ดินเปล่าหรือที่ดินพร้อมโรงงานสำเร็จรูป

รูปแบบผลิตภัณฑ์ของอาคารโรงงานนั้น บริษัทได้วางจำหน่ายแบบตามเกณฑ์มาตรฐาน โดยใช้วัสดุที่ทันสมัย และควบคุมการก่อสร้างโดยวิศวกรของบริษัท การลงทุนก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปจะใช้วิธีประกวดราคา โดยเชิญผู้รับเหมาที่มีความรู้ความชำนาญในการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปหลายรายเข้าประกวดราคารับเหมาก่อสร้าง โดยคัดเลือกรายที่มีประสบการณ์ และราคาที่เหมาะสมกับต้นทุนที่บริษัทประเมินไว้

ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและโรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในนิคมและเขตอุตสาหกรรมต่างๆ รวม 3 แห่ง ได้แก่

- (1) นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี
- (2) อาคารคลังสินค้ากึ่งแก้ว จังหวัดสมุทรปราการ
- (3) นิคมอุตสาหกรรม ที่เอพีดี จังหวัดฉะเชิงเทรา

การขายห้องชุดในอาคารชุดพักอาศัย

โครงการ 59 เฮอริเทจ (59 Heritage)

บริษัทได้ลงทุนในโครงการอาคารห้องชุดพักอาศัย 228 ยูนิต ในซอยสุขุมวิท 59 มีพื้นที่ขาย 14,899.34 ตารางเมตร มูลค่าโครงการรวม 1,148 ล้านบาท ปัจจุบันได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าทั้งหมดแล้ว

โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน (The Colonial Kao Tao Hua Hin)

บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโครงการอาคารห้องชุดพักอาศัย ซึ่งตั้งอยู่ที่บริเวณเขาเต่า ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เนื้อที่ 9 ไร่ 0 งาน 42.3 ตารางวา โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นอาคารชุดพักอาศัย บนเนื้อที่ 7 ไร่ 2 งาน 56 ตารางวา โครงการได้รับอนุญาตจาก (EIA) ผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งสรุปมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่โครงการ จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง อาคารดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 64/2552 (อาคาร A) และ 65/2552 (อาคาร B, อาคารจอดรถ) และอาคารสโมสรตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 85/2555 ประกอบด้วย

- (1) อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 28 ชั้น (อาคาร A) จำนวน 1 หลัง 205 ยูนิต มีพื้นที่ก่อสร้าง ประมาณ 27,664 ตารางเมตร มีพื้นที่ขายรวมประมาณ 20,531 ตารางเมตร
- (2) อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 28 ชั้น (อาคาร B) จำนวน 1 หลัง 178 ยูนิต มีพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 24,143 ตารางเมตร มีพื้นที่ขายรวมประมาณ 16,650 ตารางเมตร
- (3) อาคารจอดรถ จำนวน 8 ชั้น (อาคาร C) จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 6,121 ตารางเมตร จำนวนที่จอดรถ 228 คัน

ส่วนที่ 2 อาคารสำนักงานขายขนาด 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 1,995 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถ จำนวน 320 ตารางเมตร จำนวนที่จอดรถ 16 คัน

ปัจจุบันได้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร 3 ชั้น (อาคารสำนักงานขาย) เสร็จเรียบร้อยแล้วและเปิดใช้เป็นสำนักงานขาย ในส่วนของการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยและอาคารจอดรถ บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง

โครงการ มหาตเล็กเรสซิเดนซ์ (MAHADLEK RESIDENCES)

บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโครงการ มหาตเล็ก เรสซิเดนซ์ ตั้งอยู่ที่ซอยมหาดเล็กหลวง 2 ถนนราชดำริ เป็นอาคารพักอาศัยสูง 43 ชั้น บนเนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 28 ตารางวา จำนวน 516 ยูนิต มีพื้นที่ขายรวม 23,507 ตารางเมตร ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขออนุมัติ EIA (รายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

การให้เช่าอาคารสำนักงาน - โครงการ เอส จี แลนด์

บริษัทได้ร่วมลงทุนดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในนาม บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด ประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่ารวม 26,754.03 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ซอยมหาดเล็กหลวง 2 ถนนราชดำริ ประกอบด้วย 2 อาคารด้วยกัน ปัจจุบันบริษัทเป็นผู้บริหารสินทรัพย์

การรับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ และควบคุมงานก่อสร้าง

บริษัทได้ให้บริการแบบครบวงจร สำหรับลูกค้าที่มีความประสงค์จะก่อสร้าง หรือต่อเติมโรงงาน บริษัทสามารถให้บริการในด้านนี้ได้ จึงเป็นแหล่งรายได้ของบริษัทอีกทางหนึ่ง

โครงสร้างของรายได้

โครงสร้างของรายได้ในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 จำแนกตามประเภทของธุรกิจหลัก มีดังนี้

ประเภทธุรกิจ	30 ก.ย. 2555		ปี 2554		ปี 2553		ปี 2552	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1. ธุรกิจพัฒนาที่ดินและสร้างโรงงานอุตสาหกรรม ที่เอฟดี และนิคมฯอื่นๆ								
- รายได้จากการขาย	212.3	35.2	662.9	57.9	-	-	-	-
- รายได้ค่าเช่าและบริการ	85.8	14.2	97.0	8.5	85.7	7.8	67.0	6.8
2. ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน								
- รายได้ค่าเช่าและบริการ	148.8	24.7	187.3	16.4	174.8	15.9	176.0	18.0
3. ธุรกิจโรงแรม/เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์								
- รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	-	-	-	-	37.0	3.8
4. ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย								
- รายได้จากการขาย	130.4	21.7	184.9	16.2	833.3	75.7	646.0	65.9
5. รายได้อื่นๆ	25.3	4.2	11.6	1.0	6.7	0.6	54.0	5.5
รวม	602.6	100.00	1,143.7	100.0	1,100.5	100.0	980.0	100.0

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท คือ การเป็นผู้นำในการขายที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรม และให้เข้าโรงงานอุตสาหกรรมสำเร็จรูปมาตรฐานขนาด SME และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัย โดยเน้นการขายโรงงานและอาคารชุดพักอาศัยอันเป็นรายได้หลัก ควบคู่ไปกับนโยบายธุรกิจเชิงรุกโดยเน้นการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนที่ดีและรวดเร็ว

3.3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

(1) สรุปรายงานการสอบทานของผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555 มีดังนี้

ผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย คือ นางศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ทะเบียนเลขที่ 3844 จากบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด

สรุปรายงานการสอบทาน

ผู้สอบบัญชีได้รายงานว่า ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 มิได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญ

(2) สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานรวม

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยในรอบระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 สรุปได้ดังนี้

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย				
งบแสดงฐานะการเงิน				
(หน่วย: พันบาท)				
	30 กันยายน 2555	31 ธันวาคม 2554	31 ธันวาคม 2553	31 ธันวาคม 2552
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ	(ตรวจสอบแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
	แต่สอบทานแล้ว)			
			(ปรับปรุงใหม่)	
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	112,058	12,480	18,302	24,306
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	13,238	16,838	57,889	13,777
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	-	-	-	626,323
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	2,060,898	828,473	1,110,813	935,902
เงินมัดจำจ่าย - ซื้อที่ดิน	16,908	236,351	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา	-	-	-	4,278
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13,451	11,062	246	18,460
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,216,553	1,105,204	1,187,250	1,623,046
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	10,714	15,863	4,687	1,464
สิทธิการเช่า	512,723	543,634	589,898	155,756
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	704,325	708,460	676,673	1,165,113
อุปกรณ์	19,227	18,102	8,801	11,769
เงินวางประกันหนังสือค้ำประกัน - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	15,000	15,000	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	25,343	27,195	32,702	23,289
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,272,332	1,328,254	1,327,761	1,357,391
รวมสินทรัพย์	3,488,885	2,433,458	2,515,011	2,980,437

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย				
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)				
(หน่วย: พันบาท)				
	30 กันยายน 2555 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2554 (ตรวจสอบแล้ว)	31 ธันวาคม 2553 (ตรวจสอบแล้ว)	31 ธันวาคม 2552 (ตรวจสอบแล้ว)
			(ปรับปรุงใหม่)	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	204,000	51,132	16,711	11,861
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	53,500	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	695,474	256,249	352,192	197,878
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,636	3,266	1,089	1,065
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	615,050	152,462	391,996	672,146
ส่วนของเจ้าหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	43,588	41,474	40,938	38,620
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12,334	11,737	11,579	10,924
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	30,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	3,698	28,269	-	3,654
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,738	2,456	2,887	9,318
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,634,018	547,045	817,392	975,466
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	7,627	7,419	1,470	2,521
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	228,690	335,535	273,222	429,873
เจ้าหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	78,186	111,227	151,437	193,082
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย -				
สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	331,362	330,731	332,327	323,428
เงินมัดจำการเช่ารับ	87,496	86,088	74,499	69,527
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5,560	2,986	-	-
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	11,024	9,621	8,377	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	622	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	750,567	883,607	841,332	1,018,431
รวมหนี้สิน	2,384,585	1,430,652	1,658,724	1,993,897
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 902,879,943 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	902,880			
หุ้นสามัญ 836,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		836,000	836,000	
หุ้นสามัญ 760,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				760,000
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 757,464,609 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	757,465			
หุ้นสามัญ 701,357,785 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		701,358	701,358	
หุ้นสามัญ 637,598,035 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				637,598
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	147,197	147,197	147,197	147,197
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	32,066	-	-	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	15,602	15,602	12,229	12,229
ยังไม่ได้จัดสรร	114,520	104,705	(39,648)	118,828
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(45,700)	(45,700)	(45,700)	(21,988)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,021,150	923,162	775,436	893,864
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	83,150	79,644	80,851	92,676
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,104,300	1,002,806	856,287	986,540
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,488,885	2,433,458	2,515,011	2,980,437

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)				
	2555	2554	2553	2552
	9 เดือน	12 เดือน	12 เดือน	12 เดือน
	มกราคม ถึง กันยายน			
	(ปรับปรุงใหม่)			
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายที่ดินและอาคาร โรงงาน	212,341	662,945	-	-
รายได้จากการขายอาคารชุด	130,430	184,901	833,307	646,327
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	234,562	284,276	260,565	243,511
รายได้จากกิจการให้เช่าห้องพักอาศัย	-	-	-	36,581
รายได้อื่น	25,258	11,568	6,676	53,349
รวมรายได้	602,591	1,143,690	1,100,548	979,768
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายที่ดินและอาคาร โรงงาน	129,380	426,084	-	-
ต้นทุนขายอาคารชุด	77,304	132,512	560,183	461,600
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	115,592	141,283	149,264	147,328
ต้นทุนขายและบริการ - กิจการให้เช่าห้องพักอาศัย	-	-	-	37,645
ค่าใช้จ่ายในการขาย	27,808	34,686	49,332	34,880
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	98,484	146,419	117,859	134,369
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	-	-	-	33,275
ค่าตอบแทนกรรมการ	-	6,719	6,045	-
ขาดทุนจากการลดมูลค่าในทรัพย์สินเพื่อขาย	-	-	-	4,842
รวมค่าใช้จ่าย	448,568	887,703	882,683	853,939
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	154,023	255,987	217,865	125,829
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(61,630)	(71,273)	(88,358)	(80,683)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	92,393	184,714	129,507	45,146
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(15,951)	(38,195)	-	(19,325)
กำไรสำหรับงวด	76,442	146,519	129,507	25,821
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	76,442	146,519	129,507	25,821
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	72,936	147,726	140,544	49,332
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	3,506	(1,207)	(11,037)	(23,511)
	76,442	146,519	129,507	25,821
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.0960	0.2106	0.2004	0.0703
กำไรต่อหุ้นปรับลด				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.0900	0.2061	0.2004	0.0703

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 – 2554 และ 30 กันยายน 2555

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	30 ก.ย. 2555	2554	2553 (ปรับปรุงใหม่)	2552
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(528,810)	216,405	582,018	(344,489)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	93,208	(7,203)	(53,031)	77,418
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	535,180	(215,024)	(534,991)	267,409
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	99,578	(5,822)	(6,004)	338
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	12,480	18,302	24,306	23,968
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	112,058	12,480	18,302	24,306

(3) คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

(ก) ผลการดำเนินงาน

รายได้

รายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อยระหว่าง มกราคม - กันยายน 2555 มีรายได้รวม จำนวน 602.59 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากการขายที่ดินเปล่า จำนวน 138.34 ล้านบาท ขายที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 74.00 ล้านบาท จากการขายอาคารชุด จำนวน 130.43 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าและบริการ จำนวน 234.56 ล้านบาท และรายได้อื่น จำนวน 25.26 ล้านบาท

ต้นทุนขายและบริการ

อัตราส่วนต้นทุนต่อยอดขายระหว่าง มกราคม - กันยายน 2555 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 60.29 ต้นทุนการให้เช่าและบริการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 49.27

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมระหว่าง มกราคม - กันยายน 2555 เท่ากับร้อยละ 20.95 ค่าใช้จ่ายทางการเงินร้อยละ 10.22

กำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิระหว่าง มกราคม - กันยายน 2555 รวม 76.44 ล้านบาท

(ข) ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 3,488.88 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นสินทรัพย์ในรูปของที่ดินและอาคารที่มีไว้ขายและให้เช่า และสิทธิการเช่ารวมทั้งสิ้น 3,277.95 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.95 ส่วนที่เหลือเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน ในระหว่างปี 2555 บริษัทได้มีการขายการลงทุนและพัฒนาในโครงการต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มรายได้ให้กับบริษัท

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 2,384.58 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้เงินกู้ระยะยาว 645.86 ล้านบาท หนี้สินระยะสั้น 932.11 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้า 695.47 ล้านบาท และหนี้สินอื่น 111.14 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เป็น 2.16 เท่า ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้เบิกเงินกู้ยืมจำนวนมากจากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาใช้ในการขยายการลงทุน และพัฒนาโครงการต่างๆ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 มีทั้งสิ้น 1,104.30 ล้านบาท ซึ่งประกอบ ด้วยทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว 757.47 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้น 147.20 ล้านบาท เงินล่วงหน้าค่าหุ้น 32.06 ล้านบาท สำรองตามกฎหมาย 15.60 ล้านบาท กำไรสะสม 114.52 ล้านบาท ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยติดลบ 45.70 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย 83.15 ล้านบาท บาท ซึ่งผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรอย่างต่อเนื่อง

สภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 ประมาณ 1.36 เท่า เนื่องจากในปี 2555 บริษัทมีการลงทุนในโครงการและกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น

จากปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมาแล้วข้างต้น จะเห็นว่าบริษัทมีสภาพคล่องอยู่ในเกณฑ์ดีแม้ว่าจะยังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทได้มีการมีการพัฒนาโครงการและให้บริการเพิ่มขึ้นตามความต้องการของลูกค้า อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี หากบริษัทและบริษัทย่อยคาดว่าปัจจัยใดเป็นปัจจัยที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง หรือมีแนวโน้มที่จะมีผลกระทบต่อบริษัท บริษัทจะดำเนินการหาทางป้องกันและแก้ไขปรับปรุงเพื่อลดความเสี่ยงจากปัจจัยดังกล่าวให้น้อยลงหรือหมดไป เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทหรือบริษัทย่อย

(ค) ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินในอนาคต อาจแบ่งออกเป็น 2 ปัจจัยหลัก หรือ ปัจจัยภายใน และปัจจัยภายนอก กล่าวคือ

ปัจจัยภายในจากการประกอบธุรกิจ

เนื่องจากการประกอบธุรกิจของบริษัทเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนสูง และใช้เวลาในการพัฒนาที่ดินและระบบสาธารณูปโภคย่อมมีความเสี่ยงด้านต้นทุนทางการเงิน และสภาพคล่อง หากการจำหน่ายไม่เป็นไปตามเป้าหมายหรือการดำเนินโครงการที่ล่าช้า สำหรับธุรกิจอาคารชุด และอาคารสำนักงานให้เช่า นอกจากจะมีความเสี่ยงเช่นเดียวกันกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมแล้ว ยังมีความเสี่ยงจากความไม่ต่อเนื่องของการ

ลงทุนในโครงการและการรับรู้รายได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายในยังสามารถป้องกัน และควบคุมมิให้เกิดปัญหาได้ด้วยการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ

ปัจจัยภายนอก

ปัจจัยและอิทธิพลภายนอกที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ได้แก่ สถานการณ์ความวุ่นวายทางการเมืองภายในประเทศ ที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนของผู้ประกอบการ สภาพเศรษฐกิจของประเทศและภูมิภาค ตลอดจนภาวะเศรษฐกิจโลก อัตราดอกเบี้ย การปรับอัตราค่าแรงขั้นต่ำ ราคาน้ำมันที่ผันผวน ภัยธรรมชาติ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและข้อบังคับจากหน่วยงานของรัฐ รวมทั้งพฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้า เป็นต้น ปัจจัยดังกล่าวเป็นสิ่งที่อยู่นอกเหนือการควบคุม และการคาดการณ์ของบริษัท ดังนั้น การบริหารความเสี่ยงจากปัจจัยภายในจะต้องมีประสิทธิภาพ และมีความยืดหยุ่นตามปัจจัยและอิทธิพลจากภายนอกด้วย

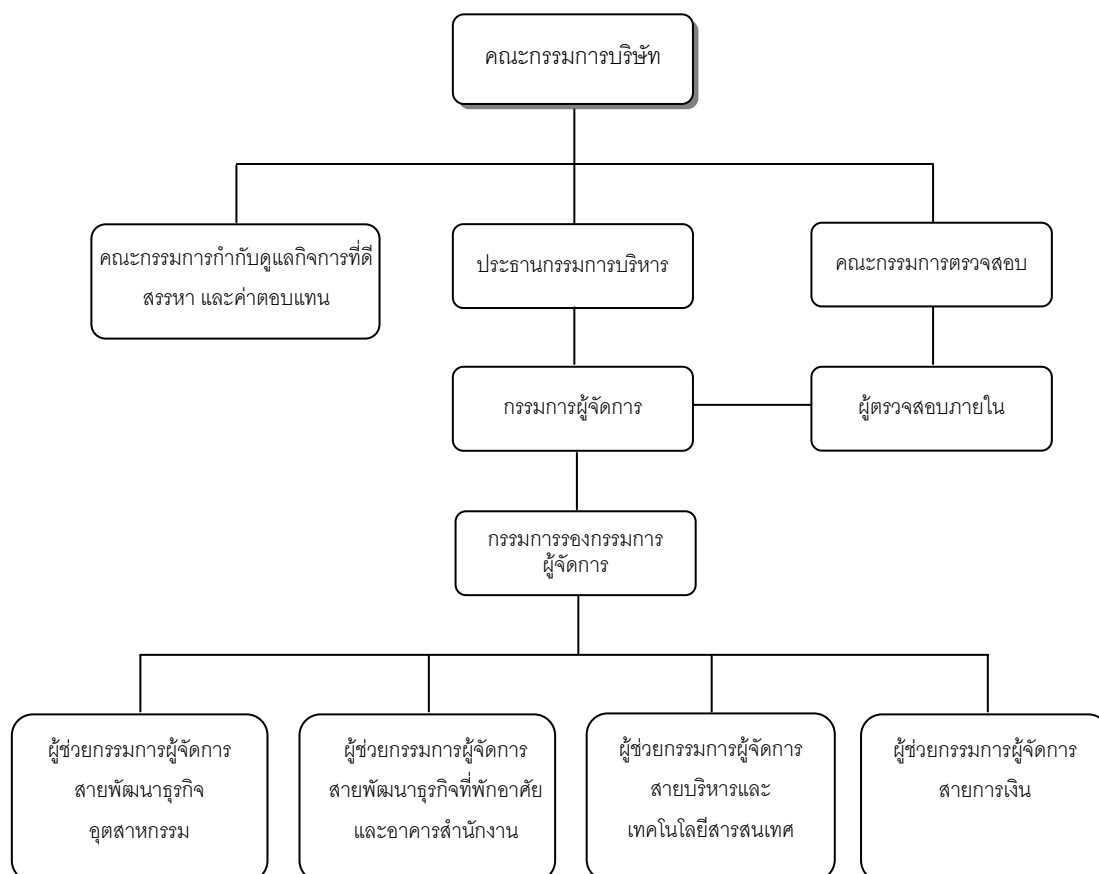
3.4 ประมาณการทางการเงินในปีปัจจุบัน (ถ้ามี)

- ไม่มี -

3.5 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

โครงสร้างการจัดการ

ณ ปัจจุบัน โครงสร้างการจัดองค์กร และสายงานการทำงานภายในองค์กรมีดังนี้



หมายเหตุ : บริษัททำสัญญาว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการตรวจสอบภายในและงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการบริษัท

ณ ปัจจุบัน บริษัทมีคณะกรรมการ ประกอบด้วย

- | | |
|---------------------------|--|
| (1) ดร. สุนทร เสถียรไทย | ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ |
| (2) นายอภิชัย เตชะอุบล | กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร |
| (3) นายประสงค์ วรรณทนกุล | ประธานกรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการกำกับดูแล
กิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน / กรรมการอิสระ |
| (4) นายนันท์ กิจจาลักษณ์ | กรรมการตรวจสอบ / กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา
และค่าตอบแทน / กรรมการอิสระ |
| (5) นายสมมาตร สังขทรัพย์ | กรรมการตรวจสอบ / กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา
และค่าตอบแทน / กรรมการอิสระ |
| (6) นายกัมพล ตียรัตน์ | กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ |
| (7) นายอนุกุล อุบลนุช | กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ |
| (8) นางสาวสุมาลี อ่องจรีต | กรรมการ |

กรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา
สำคัญของบริษัท

ผู้บริหาร

รายชื่อคณะกรรมการบริหาร

- | | |
|------------------------|---------------------|
| (1) นายอภิชัย เตชะอุบล | ประธานกรรมการบริหาร |
| (2) นายกัมพล ตียรัตน์ | กรรมการบริหาร |
| (3) นายอนุกุล อุบลนุช | กรรมการบริหาร |

รายชื่อและตำแหน่งของฝ่ายจัดการ

- | | |
|------------------------------|---|
| (1) นายอภิชัย เตชะอุบล | ประธานกรรมการบริหาร |
| (2) นายกัมพล ตียรัตน์ | กรรมการผู้จัดการ |
| (3) นายอนุกุล อุบลนุช | กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ |
| (4) นางสาวสิริพร ปิ่นประยงค์ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ /
เลขานุการบริษัท |
| (5) นางรัชณี ศิวเวช | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายการเงิน |
| (6) นางวิไล แซ่โง้ว | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรม |

ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก พร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้น ณ ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น
เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2555 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	คิดเป็นร้อยละ ของทุนชำระแล้ว
1	บริษัท เจซี แอสเซท จำกัด	187,527,064	23.752
2	บริษัท วี.ซี.เอ.แอล. บิสซิเนส กรุ๊ป จำกัด	109,056,926	13.813
3	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	80,872,883	10.243
4	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	80,000,000	10.133
5	นายพิสุทธิ วิริยะเมตตากุล	75,600,000	9.575
6	นายชัยสิทธิ์ วิริยะเมตตากุล	34,700,000	4.395
7	นายพิจิตต์ วิริยะเมตตากุล	11,300,000	1.431
8	นายอภิชัย เตชะอุบล	10,307,788	1.306
9	นายณพดล อนุรักษ์ชัยวิทย์	8,538,659	1.081
10	นายมานิต มัสยวาณิช	7,788,800	0.987
	รวม	605,692,120	76.716

3.6 ข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

3.7 คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (บริษัทย่อย) เมื่อปี 2549 ได้ถูกบริษัทแห่งหนึ่งฟ้องร้องเป็นจำเลยเรื่องการผิดสัญญาเช่าอาคารและเรียกค่าเสียหายเดือนละ 5 ล้านบาท จากวันฟ้องจนกว่าจะย้ายออกจากอาคาร ซึ่งศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษายกฟ้อง ต่อมาโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาเมื่อเดือนตุลาคม 2550 เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2554 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 คดีดังกล่าวสิ้นสุด เนื่องจากโจทก์ไม่ได้ทำคำฎีกาภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ศาลอ่านคำพิพากษา

3.8 ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทกับกรรมการผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

- ไม่มี -

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศ

คณะกรรมการบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ได้สอบทานข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ และไม่มีข้อมูลที่อาจทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ



ลงชื่อ

กรรมการ

(นายกำพล ตีระรัตน์)

ลงชื่อ

กรรมการ

(นายอนุกุล อุบิลนุช)