

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ทรูพรีไทย จำกัด (มหาชน) เริ่มประกอบกิจการประเภทคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ มาตั้งแต่ปี 2519 จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน เมื่อปี 2537 จากประสบการณ์ที่ยาวนานในธุรกิจคลังสินค้า บริษัทได้ขยายกิจการสู่ธุรกิจคลังเก็บเอกสาร บรรจุกล่อง/แฟ้ม ในปี 2538 มีการพัฒนาระบบการจัดเก็บเอกสารโดยนำระบบ AS/RS (AUTOMATED STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEMS) ระบบ BARCODE และ COMPUTER มาใช้งานการจัดเก็บและค้นหาเอกสารได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมบริการจัดเก็บสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือสินค้าที่มีความจำเป็นต้องเก็บในห้องควบคุมอุณหภูมิ

ในเดือนตุลาคม 2552 บริษัทได้ก่อตั้งบริษัทย่อยขึ้น ชื่อ บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด ประกอบธุรกิจคลังสินค้านับอนุญาต โดยบริษัท ทรูพรีไทย จำกัด (มหาชน) ยังคงดำเนินธุรกิจท่าเทียบเรือเดินทะเล ให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ให้บริการบริหารสต็อกสินค้าและบริการรับฝากเอกสารอยู่

ต่อมาในเดือน มกราคม 2555 บริษัทได้เข้าสู่ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ด้วยการเข้าซื้อหุ้น 100% ในบริษัท มัดแมน จำกัด บริษัท โกลเด้น โดนท์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด โดยบริษัท โกลเด้น โดนท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นบริษัทที่ถือสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหาร และเครื่องดื่มแบรนด์ “Dunkin Donut” ในประเทศไทย ส่วน บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นบริษัทที่ถือสิทธิในการประกอบธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มแบรนด์ “Au Bon Pain” ในประเทศไทย หลังจากนั้นบริษัทยังได้ขยายกิจการต่อไปในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม โดยได้ซื้อสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจจำหน่ายไอศกรีมแบรนด์ “Baskin Robbins” แต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทยโดยผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท โกลเด้น สกู๊ป จำกัด

เพื่อขยายโอกาสทางธุรกิจให้มากยิ่งขึ้น บริษัทและบริษัท มัดแมน จำกัด (บริษัทย่อย) ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท เกรฮาร์ด จำกัด และ บริษัท เกรฮาร์ด คาเฟ่ จำกัด เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2557 ส่งผลให้บริษัทสามารถขยายธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มครอบคลุมกลุ่มลูกค้ามากขึ้น โดยเฉพาะโอกาสในการขยายไปยังต่างประเทศ นอกจากนี้ยังช่วยให้กลุ่มบริษัทมีแบรนด์เป็นของตนเอง เพิ่มศักยภาพการขยายธุรกิจในอนาคต ช่วยกระจายความเสี่ยงจากธุรกิจเดิมที่มีอยู่ และเพิ่มธุรกิจใหม่ไปยังธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป

ในปี 2560 บริษัทได้นำบริษัท มัดแมน จำกัด (มหาชน) เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ เพื่อให้ บริษัท มัดแมน จำกัด (มหาชน) สามารถระดมทุนได้ด้วยตนเองในตลาดทุนเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคตซึ่งจะช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันในอนาคต และยังช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินให้แก่บริษัทและบริษัท มัดแมน จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ยังเป็นการลดภาระการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากบริษัทได้อีกด้วย ซึ่งบริษัท มัดแมน จำกัด (มหาชน) ได้เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2560

เดือน กันยายน 2560 บริษัทได้ขยายช่องทางธุรกิจเพิ่มขึ้น ด้วยการเข้าสู่ธุรกิจโรงแรม ซึ่งโรงแรมแห่งแรกนี้ เป็นโรงแรมระดับ 4-5 ดาว ภายใต้ชื่อ “House of Tin Baron” ตั้งอยู่ใจกลางเมือง จังหวัดภูเก็ต มี

ร้านอาหารภายในโรงแรม ชื่อ “ Old Town” ระยะเวลาดำเนินการก่อสร้าง 1-3 ปี เมื่อร้านอาหารและโรงแรมเปิดให้บริการแล้ว จะช่วยทำให้บริษัทมีรายได้และกำไรแข็งแกร่งยิ่งขึ้น

## 1.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจ

**วิสัยทัศน์ :** เป็นผู้นำในธุรกิจคลังสินค้า คลังเอกสาร มุ่งมั่นพัฒนาธุรกิจด้าน Logistics ไปสู่ระดับมาตรฐานสากล ส่งเสริมการเพิ่มมูลค่าของธุรกิจแก่บริษัทในกลุ่ม และลงทุนในกิจการที่มีโอกาสเจริญก้าวหน้า เพิ่มอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน พร้อมยึดหลักธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจและมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

**พันธกิจ :**

- มุ่งเน้นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้องค์กร ผู้ถือหุ้น ลูกค้า และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
- ให้บริการที่มีประสิทธิภาพ และมีมาตรฐานเป็นเลิศโดยเน้นความปลอดภัย ครบถ้วน ถูกต้องทันเวลาเพื่อตอบสนองต่อความคาดหวังและความพึงพอใจของลูกค้า
- มุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการทำงานอย่างต่อเนื่องเพื่อไปสู่ระดับมาตรฐานสากลด้วยวิทยาการและเทคโนโลยีทันสมัย
- เสริมสร้างความสามารถ และคุณภาพชีวิตของบุคลากร
- บริหารจัดการโดยยึดหลักธรรมาภิบาล มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมและสร้างความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้เห็นคุณค่าของธุรกิจ
- ลงทุนในอนาคตอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างโอกาสในการขยายธุรกิจและสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่า

## 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

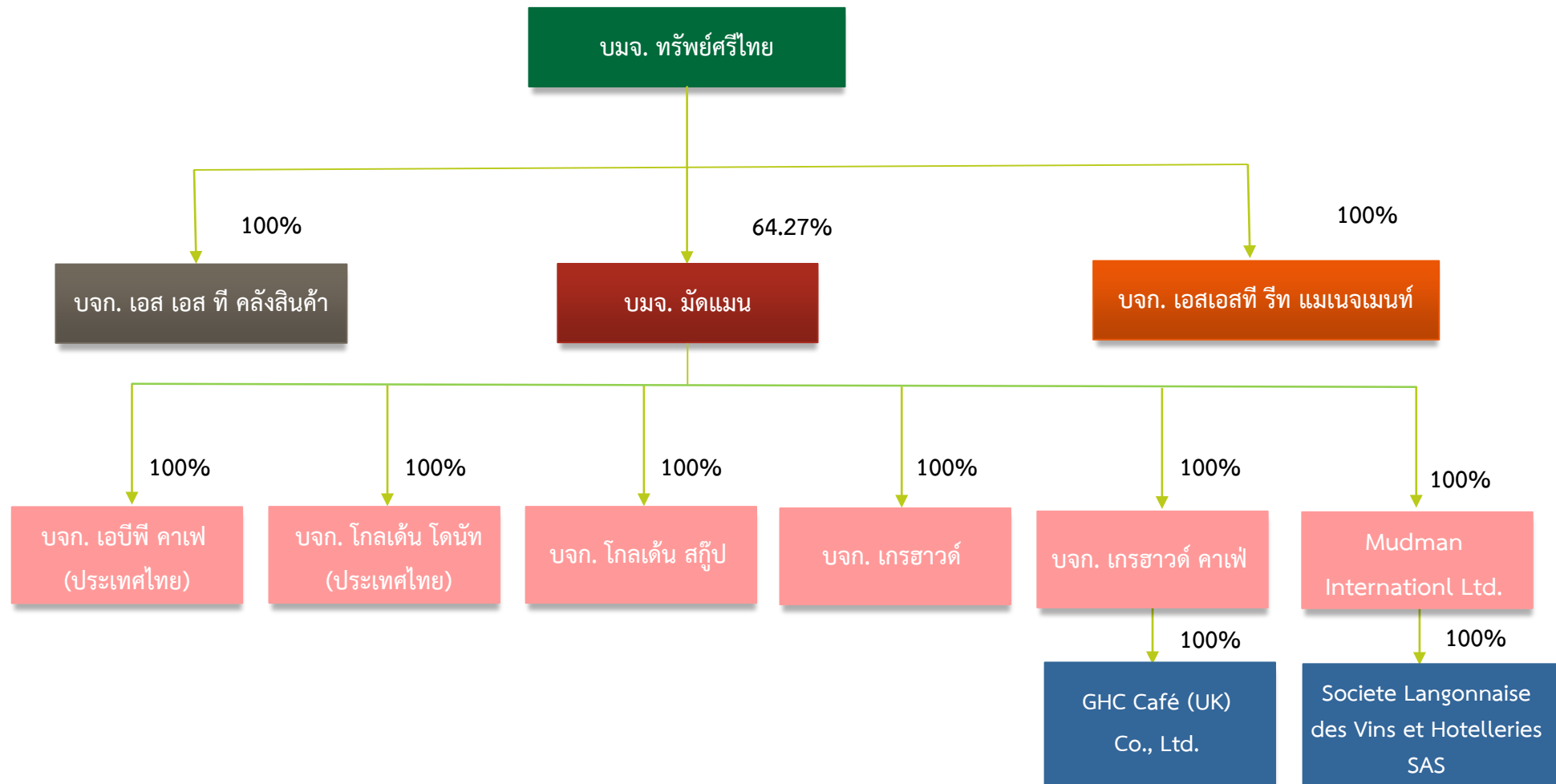
<b>เมษายน 2560</b>	<p>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 ได้มีการพิจารณาอนุมัติเรื่องที่สำคัญดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 640,393,352.- บาท เป็น 414,371,348.- บาทโดยตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่คงเหลือจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพื่อรองรับการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญจำนวน 822 หุ้น และตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนเพื่อรองรับการเพิ่มทุนจดทะเบียนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ซึ่งบริษัทยังมิได้จัดสรรเสนอขายในปี 2559 ที่ผ่านมาทั้งจำนวน 226,021,182 หุ้น รวมเป็นจำนวน 226,022,004 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท รวม 226,022,004.- บาท</li> <li>2. อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 414,371,348.- บาท เป็น 704,431,290.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 290,059,942 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญจำนวน 41,437,135 หุ้น และรองรับการเพิ่มทุนจดทะเบียนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 248,622,807 หุ้น</li> </ol>
--------------------	---

พฤษภาคม 2560	<p>เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2560 บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจากการจัดสรรหุ้นปันผลจำนวน 41,436,475 หุ้น (คงเหลือที่ไม่ได้จัดสรร 660 หุ้น) จึงทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ทุนจดทะเบียน 704,431,290.- บาท</li><li>- ทุนชำระแล้ว 455,807,823.- บาท</li></ul>																		
กันยายน 2560	<p>ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 มีมติอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยง ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. อนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระยะยาว โฉนดที่ดินเลขที่ 1475 เลขที่ดิน 278 หน้าสำรวจ 279 ตั้งอยู่ที่ ถนนสตูล ตำบลตลาดใหญ่ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่ 8 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา พร้อมอาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เป็นระยะเวลา 30 ปี คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นรวม 132.72 ล้านบาท กับนายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ ซึ่งเป็นประธานกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท</li><li>2. อนุมัติการลงทุนเพื่อปรับปรุงอาคารเดิม และก่อสร้างอาคารเพิ่ม เพื่อดำเนินกิจการโรงแรม 4 - 5 ดาว ขนาด 62 ห้องพัก ภายใต้ชื่อโรงแรม House of Tin Baron โดยมีค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 280 ล้านบาท (แบ่งเป็น เงินลงทุนในโรงแรมประมาณ 250 ล้านบาท และร้านอาหารประมาณ 30 ล้านบาท)</li></ol> <p>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 ได้มีมติจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่จำนวน 1 บริษัท ชื่อ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะจัดตั้งขึ้นในอนาคต มีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (ชำระเต็มมูลค่า) โดยมีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้</p> <table><tr><td>รายชื่อผู้ถือหุ้น</td><td>จำนวนหุ้น</td><td>ร้อยละ</td></tr><tr><td>1. บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)</td><td>99,997</td><td>99.997</td></tr><tr><td>2. นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์</td><td>1</td><td>0.001</td></tr><tr><td>3. นายปิณัฏชัย ประดับพงศ์</td><td>1</td><td>0.001</td></tr><tr><td>4. นางสาวรงค์ จันทรสถาพร</td><td>1</td><td>0.001</td></tr><tr><td>รวม</td><td>100,000</td><td>100.000</td></tr></table>	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1. บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997	2. นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์	1	0.001	3. นายปิณัฏชัย ประดับพงศ์	1	0.001	4. นางสาวรงค์ จันทรสถาพร	1	0.001	รวม	100,000	100.000
รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																	
1. บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997																	
2. นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์	1	0.001																	
3. นายปิณัฏชัย ประดับพงศ์	1	0.001																	
4. นางสาวรงค์ จันทรสถาพร	1	0.001																	
รวม	100,000	100.000																	

<p><b>ตุลาคม 2560</b></p>	<p>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 5/2560 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติให้ต่ออายุการเช่าของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์เจ) ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 และสัญญางานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 ที่ได้เข้าทำกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์เจ (กองทุนรวม SSTSS) (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่า”) ซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในวันที่ 6 สิงหาคม 2567 โดยขอขยายระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าออกไปให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 ในกรณีที่กองทุนรวมฯ SSTSS สามารถแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (กองทรัสต์ SSTRT) โดยที่ข้อความ ข้อสัญญา และ/หรือ เงื่อนไขอื่นให้คงเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทุกประการ</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อเป็นการจูงใจให้ผู้ถือหุ้นหน่วยสนับสนุนการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SSTRT คณะกรรมการจึงได้อนุมัติให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ SSTRT ด้วย</p>
<p><b>ธันวาคม 2560</b></p>	<p>บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2560 เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ</p> <p>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทยได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด เป็นทรัสต์ ของกองทรัสต์ และ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

การถือหุ้นของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560



นอกจากบริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทใหญ่ยังมีการลงทุนในบริษัทร่วม ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ปัจจุบันธุรกิจของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) แบ่งเป็น 3 ธุรกิจหลักคือ ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป มีบริษัทย่อย 8 บริษัท และ มีธุรกิจอื่นอีก 1 ธุรกิจ คือ ธุรกิจบริหารกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

### **ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ**

#### **1. บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด**

จดทะเบียนก่อตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2552 มีทุนจดทะเบียน จำนวน 5,000,000บาท (ห้าล้านบาท) ดำเนินกิจการคลังสินค้านับอนุญาต โดยมีวัตถุประสงค์หลักคือรับฝากสินค้าโดยได้รับเงินค่าตอบแทนหรือประโยชน์อื่นใด

### **ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม**

#### **2. บริษัท มัดแมน จำกัด (มหาชน)**

บริษัทดำเนินธุรกิจในลักษณะ Holding Company จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2559 มีทุนจดทะเบียน 1,054,903,750 บาท เป็นผู้ถือหุ้นสามัญร้อยละ 100 ในบริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด , บริษัท โกลเด็น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด , บริษัท โกลเด็น สกู๊ป จำกัด ,Mudman International Limited และถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ ร้อยละ 100 ในบริษัทเกรฮาร์ด จำกัด และ บริษัท เกรฮาร์ด คาเฟ่ จำกัด

#### **3. บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด**

เป็นผู้ถือสิทธิ์ในการประกอบธุรกิจร้านอาหาร Au Bon Pain แต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทย มีทุนจดทะเบียน 40,000,000 บาท Au Bon Pain เป็นเครือข่ายร้านอาหาร ประเภทเบเกอรี่ และคาเฟ่ที่มีสาขาอยู่ทั่วโลก มีจำนวนสาขาในประเทศไทย ณ สิ้นปี 2560 จำนวน 74 สาขา

#### **4. บริษัท โกลเด็น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด**

เป็นผู้ถือสิทธิ์ในการประกอบธุรกิจร้าน Dunkin' Donuts แต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทย มีทุนจดทะเบียน 300,000,000 บาท ร้าน Dunkin' Donuts เป็นเครือข่ายร้านอาหารประเภทโดนัท และเครื่องดื่มที่เป็นที่รู้จักและมีสาขาทั่วโลก มีจำนวนสาขาในประเทศไทย ณ สิ้นปี 2560 จำนวน 293 สาขา

#### **5. บริษัทโกลเด็น สกู๊ป จำกัด**

เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการจำหน่ายไอศกรีมภายใต้แบรนด์ “ Baskin Robbin” ก่อตั้งขึ้นโดยบริษัท มัดแมน จำกัด มีทุนจดทะเบียน 125,000,000 บาท ซึ่งได้ทำการซื้อสิทธิและทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการจำหน่ายไอศกรีมภายใต้แบรนด์ Baskin Robbin จากบริษัท บิ๊กสกู๊ป จำกัด เมื่อเดือนมิถุนายน 2555 มีจำนวนสาขาในประเทศไทย ณ สิ้นปี 2560 จำนวน 36 สาขา

#### **6. บริษัท เกรฮาร์ด คาเฟ่ จำกัด**

บริษัท เกรฮาร์ด คาเฟ่ จำกัด ดำเนินธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อ Greyhound Café , Another Hound Café , Sweet Hound และ Ground-Hey บริษัท มัดแมน จำกัด (บริษัทย่อย) ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดจากผู้ถือหุ้นเดิมของกลุ่มบริษัทเกรฮาร์ด เมื่อ 22 กรกฎาคม 2557 มีทุนจดทะเบียน 10,784,300 บาท มีจำนวนสาขาในประเทศและต่างประเทศ ณ สิ้นปี 2560 จำนวน 34 สาขา

## 7. Mudman International Limited

เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2560 บริษัท มัดแมน จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ลงทุนใน Mudman International Limited ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในสาธารณรัฐมอริเชียส โดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อลงทุนในหุ้นของบริษัทอื่นในต่างประเทศ มีทุนจดทะเบียน 975,525 บาท

ต่อมา เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 Mudman International Limited ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ Societe Langonnaise des Vins et Hotelleries SAS (“SLVH”) ซึ่งประกอบธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มภายใต้เครื่องหมายการค้า Le Grand Vefour ในประเทศฝรั่งเศส ทุนจดทะเบียน 17,670,290 บาท มีจำนวนสาขา ณ สิ้นปี 2560 จำนวน 1 สาขา

## ธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป

### 8. บริษัท เกรฮาวด์ จำกัด

บริษัท เกรฮาวด์ จำกัด เป็นผู้ผลิตและจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูปภายใต้แบรนด์ “Greyhound” บริษัทฯ และบริษัท มัดแมน จำกัด (บริษัทย่อย) ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดจากผู้ถือหุ้นเดิมของกลุ่มบริษัท เกรฮาวด์ เมื่อ 22 กรกฎาคม 2557 มีทุนจดทะเบียน 96,990,000 บาท ณ 31 ธันวาคม 2560 มีสาขาในประเทศไทยจำนวน 13 สาขา และจำหน่ายไปยังตัวแทนจำหน่ายในเอเชีย เช่น มาเลเซีย เกาหลีใต้ เป็นต้น

## ธุรกิจบริหารกองทรัสต์

### 9. บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด จัดตั้งขึ้นใน เดือนกันยายน 2560 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 10 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 100 ปัจจุบัน บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด บริหารกองทรัสต์อยู่ 1 กอง คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“กองทรัสต์ SSTRT”)

นอกเหนือจากบริษัทย่อยทั้ง 9 บริษัทแล้ว บริษัทฯ ยังมีบริษัทร่วมอีก 1 บริษัท ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“SSTPF” หรือ “กองทุนรวมฯ”) จดทะเบียนกองทรัสต์สิน เป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2554 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ปัจจุบันกองทุนรวมฯ มีทุนชำระแล้ว 675 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2554 บริษัทได้ซื้อหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมฯ เป็นจำนวน 22.5 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 225 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2559 กองทุนรวมฯ ได้ลดทุนลงคงเหลือทุนชำระแล้ว 660.83 ล้านบาท มูลค่าต่อหน่วย 9.79 บาท คิดเป็นมูลค่าที่บริษัทลงทุน 220.28 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังได้ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (“SSTSS”) ซึ่งจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2557 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน

รวม วรรณ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน มีทุนชำระแล้ว 820 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทได้ซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ SSTSS เป็นจำนวน 12.3 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 123 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2560 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์เรจ (“SSTSS”) ได้มีมติให้มีการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS เป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ( “กองทรัสต์ SSTRT” ) โดยการแปลงสภาพนี้จะมีการลดทุนจดทะเบียนลงเหลือ 7.7007 บาทต่อหน่วย โดยบริษัทยังคงถือหน่วยของกองทรัสต์ SSTRT จำนวน 12.3 ล้านหน่วย คิดเป็นมูลค่า 94.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดเช่นเดิม

## 1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

### กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) เดิมเป็นบริษัทในเครือของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ต่อมาเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2548 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นกลุ่มผู้ร่วมลงทุนของนายสุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ และตั้งแต่ปี 2549 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นนายสุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ และผู้เกี่ยวข้อง มีสัดส่วนการถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งสิ้น



## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### โครงสร้างรายได้จากแต่ละกลุ่มธุรกิจ

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ถือหุ้นร้อยละ	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
บมจ.ทรัพย์ศรีไทย บจก.เอส เอส ที คลังสินค้า	คลังสินค้า และท่าเทียบเรือ	100	328	10	325	10	276	9
บมจ.มัดแมน บจก.โกลเด้น โดนท์ (ประเทศไทย) บจก.เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) บจก.โกลเด้น สกู๊ป บจก.เกรฮาร์ด คาเฟ่ Mudman International Ltd.	อาหาร และเครื่องดื่ม	64.27	2,694	81	2,708	81	2,562	80
บจก.เกรฮาร์ด	เสื้อผ้าสำเร็จรูป	64.27	137	4	181	5	236	7
บจก. เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์	บริหารกองทรัสต์	100	0	0	-	-	-	-
รายได้อื่น			166	5	123	4	114	4
รวมรายได้			3,325	100	3,337	100	3,188	100

## ลักษณะการประกอบธุรกิจแยกตามประเภทธุรกิจ

### 1. ลักษณะผลิตภัณฑ์และการบริการ

#### ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ

##### บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

##### บริการรับฝากเอกสาร

รับฝากเอกสารบรรจุกล่อง/แฟ้ม โดยใช้ระบบ AS/RS (AUTOMATED STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEMS) พร้อมระบบ BARCODE และ COMPUTER ในการจัดเก็บและค้นหา ให้บริการด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น บริการรับ-ส่งเอกสาร บรรจุเอกสาร ค้นหา หรือ ถ่ายเอกสาร รับทำลายเอกสาร จัดหากล่องขนาดมาตรฐานเพื่อการบรรจุเอกสาร และให้บริการห้องรับรองเพื่อตรวจสอบเอกสาร ณ ศูนย์จัดเก็บเอกสาร ให้บริการเก็บสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในห้องควบคุมอุณหภูมิ และความชื้นสัมพัทธ์ และให้บริการ scan และจัดเก็บข้อมูลใน server

##### บริการให้เช่าคลังสินค้า

บริษัทมีบริการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ทั้งแบบเช่าเหมาหลังและแบบแบ่งพื้นที่ให้เช่าตั้งแต่ 100 ตารางเมตรขึ้นไป โดยใช้แผงเหล็กกวดตาข่ายกันแบ่งแยกพื้นที่ให้เช่าภายในโกดังสินค้าแต่ละหลัง ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น

สินค้าที่ผู้เช่านำเข้าเก็บ ได้แก่ แป้งมันสำปะหลัง ข้าวสาลี เคมีภัณฑ์บรรจุกระสอบ ปุ๋ยเคมี เมล็ดธัญพืช เนื้อสัตว์ป่น อุปกรณ์เครื่องใช้ในครัว เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์สำนักงาน สิ่งพิมพ์ กระดาษ บรรจุภัณฑ์ ผลิตภัณฑ์จากกระดาษ ม้วนผ้า รองเท้า เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีผู้เช่าที่นำคลังสินค้าและท่าเทียบเรือเป็นสถานที่ถ่ายทำภาพยนตร์ด้วย

##### บริการรับบริหารจัดการสต็อกสินค้า

บริษัทให้บริการรับบริหารจัดการสต็อกสินค้าแบบครบวงจรพร้อมรายงานยอดสินค้าคงเหลือรายเดือน และรายงานยอดสินค้าเพื่อการออกใบแจ้งหนี้ บริการออกใบแจ้งหนี้และเรียกเก็บเงินให้กับลูกค้าของผู้ว่าจ้าง

##### บริการอื่นๆ

- บริการให้กู้เงินโดยการรับจำนำสินค้าที่ฝากอยู่กับบริษัทย่อย ซึ่งประกอบกิจการคลังสินค้ารับอนุญาต
- บริการท่าสำหรับเทียบเรือเดินทะเล ซึ่งสามารถเทียบเรือขนาดใหญ่ได้พร้อมกัน 2 ลำ รวมทั้งบริเวณที่จอดเรือลำเลียงสินค้าจำนวนมาก
- บริการสินค้าผ่านท่าหรือเขตคลังสินค้า สำหรับสินค้าที่มีได้นำเข้าเก็บในคลังสินค้าของบริษัท แต่นำผ่านไปยังสถานที่อื่น
- บริการขนน้ำหนักโดยใช้เครื่องขังที่ทันสมัยและเที่ยงตรงขนาด 18 x 3 เมตร 60 ตัน จำนวน 2 เครื่อง
- บริการบรรจุและขนถ่ายสินค้า โดยจัดหากรรมกร และอุปกรณ์บรรจุและขนถ่ายสินค้าทุกชนิดไว้บริการอย่างพร้อมมูลและเพียงพอ

- บริการจัดการประกันภัยในสินค้าที่นำเข้าเก็บในคลังสินค้าตามความประสงค์ของลูกค้า
- บริการด้านความปลอดภัย โดยมียามรักษาการณ์ภายในบริเวณคลังสินค้าตลอด 24 ชั่วโมง

### บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด

ให้บริการรับฝากสินค้าพืชผลและผลผลิตเกษตรกรรมที่เตรียมส่งไปต่างประเทศ เช่น ข้าวสาร เมล็ดกาแฟ ข้าวโพด น้ำตาล ฯลฯ และรับฝากสินค้าทั่วไปที่ผลิตได้และใช้หมุนเวียนภายในประเทศ เช่น เคมีภัณฑ์และผลผลิตเกษตรกรรมอื่นๆ โดยออกใบประทวนสินค้าและใบรับของคลังสินค้าเป็นหลักฐาน ซึ่งผู้รับฝากสินค้าสามารถนำไปทำ Packing Stock กับธนาคารพาณิชย์ หรือเป็นหลักประกันในการกู้เงินกับสถาบันการเงินอื่นๆ และรับฝากสินค้าที่ส่งเข้ามาจากต่างประเทศ เช่น ปุ๋ยเคมี ข้าวสาลี ส่วนผสมอาหารสัตว์ ฯลฯ รวมทั้งสินค้าที่ทำ Trust Receipt กับธนาคารพาณิชย์ หรือเป็นหลักประกันในการกู้เงินจากสถาบันการเงินอื่นๆ

ปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด มีพื้นที่คลังรับอนุญาตจำนวน 10 หลัง รวมพื้นที่ 14,673 ตารางเมตร

### ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

#### บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด

ร้านอาหาร โอ ปอง แปง (Au Bon Pain) เป็นเครื่องหมายการค้าของร้านอาหารในรูปแบบเบเกอรี่ คาเฟ่ ที่มีสาขาทั่วโลก นำเสนอความหลากหลายของสินค้าและบริการที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวให้ลูกค้าได้เลือกสรรตามความต้องการ

บริษัทเป็นผู้ถือสิทธิในเครื่องหมายการค้า “Au Bon Pain” แต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทย โดยสิทธิดังกล่าวถือโดยบริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด ปัจจุบันร้าน โอ ปอง แปง มีสาขาอยู่ทั่วประเทศไทยจำนวน 74 สาขา (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) การให้บริการมีทั้งให้บริการที่ร้านหรือนำกลับ รวมถึงให้บริการส่งถึงที่บ้านหรือสำนักงานต่างๆ และให้บริการรับจัดอาหารสำหรับงานเลี้ยงตามความต้องการของลูกค้าด้วย

#### บริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด

Dunkin’ Donuts เป็นเครื่องหมายการค้าของกาแฟและเบเกอรี่ที่ได้รับความนิยมจากชาวอเมริกันอย่างต่อเนื่องยาวนานกว่า 60 ปี

บริษัทเป็นผู้ถือสิทธิในเครื่องหมายการค้า “Dukin’ Donuts” แต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทย โดยสิทธิดังกล่าวถือโดยบริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด ปัจจุบันมีจำนวนสาขาทั่วประเทศไทยทั้งสิ้น 293 สาขา (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) การให้บริการมีทั้งให้บริการที่ร้านและนำกลับ รวมถึงการบริการนำส่งที่บ้านหรือสถานที่ทำงาน รวมถึงการรับจัดชุดสแนคบ็อกซ์สำหรับงานประชุม งานเลี้ยงสังสรรค์ต่างๆ นอกจากนี้ยังให้บริการจัดเลี้ยงนอกสถานที่ตามความต้องการของลูกค้าด้วย

### บริษัท โกลเด้น สก๊อป จำกัด

Baskin Robbins เป็นเครื่องหมายการค้าของร้านไอศกรีมแบบเซนส์เตอร์ที่มีเครือข่ายใหญ่ที่สุดในโลก (The World’s Largest Chain of Ice Cream Specialty Stores) เริ่มก่อตั้งเมื่อปี พ.ศ. 2488 ที่ประเทศสหรัฐอเมริกา จากนั้นมีการพัฒนาและขยายตัวอย่างต่อเนื่องมาถึงปัจจุบัน บริษัทถือสิทธิในเครื่องหมายการค้า “Baskin Robbins” ในประเทศไทย โดยสิทธิดังกล่าวถือโดยบริษัท โกลเด้น สก๊อป จำกัด ปัจจุบันร้านไอศกรีม Baskin Robbins มีจำนวนสาขาในประเทศไทยทั้งสิ้น 36 สาขา (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) โดยทำเลร้านส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในบริเวณเขตศูนย์การค้าและย่านธุรกิจต่างๆ ให้บริการทั้งการบริการที่ร้านและนำกลับ

### บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด

ดำเนินธุรกิจภายใต้เครื่องหมายการค้า Greyhound Café / Another-Hound Cafe เป็นร้านอาหารประเภทบริการเต็มรูปแบบ (Full Service Restaurant) สไตล์แฟชั่นคาเฟ่ เป็นร้านอาหารที่มีเอกลักษณ์โดยมีการจัดวางรูปแบบเมนูอาหารและการตกแต่งร้านภายใต้คอนเซ็ปต์ที่เป็นเอกลักษณ์ โดยร้านอาหารในเครือ GHC มีความมุ่งมั่นในการรักษาคุณภาพและมาตรฐานของรสชาติอาหารและบริการภายในร้าน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ร้าน Greyhound Café / Another-Hound Cafe มีสาขาทั้งในและต่างประเทศรวมทั้งหมด 34 สาขาซึ่งประกอบไปด้วยร้าน Greyhound Café / Another-Hound Cafe ในประเทศ 17 สาขา และร้าน Greyhound Café สาขาในต่างประเทศ ได้แก่ สาธารณรัฐประชาชนจีน เขตบริหารพิเศษฮ่องกง มาเลเซีย สิงคโปร์ และอินโดนีเซีย รวมทั้งหมด 17 สาขา

### Societe Langonnaise des Vins et Hotelleries SAS (“SLVH”)

ดำเนินธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มเต็มรูปแบบระดับพรีเมียม ภายใต้เครื่องหมายการค้า Le Grand Vefour ซึ่งเป็นร้านอาหารที่ก่อตั้งเมื่อปี ค.ศ. 1784 (พ.ศ. 2327) อายุกว่า 230 ปี โดยปัจจุบัน SLVH มีสาขาจำนวน 1 สาขา ตั้งอยู่ย่าน The Palais Royal’s Gardens ในกรุงปารีส และได้รับมิชลิน สตาร์ (Michelin Star) จำนวน 2 ดาว

ลูกค้าเป้าหมายของร้าน Le Grand Vefour เป็นคนทำงาน ผู้บริหาร นักการเมือง และนักท่องเที่ยวที่มีรายได้ระดับสูง ที่มีความชื่นชอบในความหรูหรา ศิลปะและประวัติศาสตร์สไตล์ฝรั่งเศสยุคเก่า นอกจากนี้ ร้าน Le Grand Vefour ยังคัดสรรวัตถุดิบ และควบคุมคุณภาพและปริมาณของอาหารให้สะท้อนภาพลักษณ์ของลูกค้าเป้าหมาย รสชาติของอาหาร และความคุ้มค่าของราคา เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า

ร้าน Le Grand Vefour เป็นร้านอาหารที่จำหน่ายอาหารฝรั่งเศสที่ผสมผสานระหว่างความเรียบหรูในยุคเก่าและความสดใสของแฟชั่นยุคใหม่ ซึ่งสะท้อนในรายการอาหารและของหวานที่หลากหลาย

### ธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป

### บริษัท เกรฮาวด์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูปภายใต้แบรนด์ Greyhound และ Playhound มีลูกค้าระดับกลางบน วางจำหน่ายที่สาขาและตามห้างสรรพสินค้าในประเทศไทย โดย ณ 31 ธันวาคม 2560 มีสาขาจำหน่ายในประเทศไทยทั้งสิ้น 13 สาขา และส่งออกจำหน่ายไปยังประเทศในเอเชีย เช่น เกาหลีใต้ อินโดนีเซีย และ สิงคโปร์ เป็นต้น

## ธุรกิจอื่นๆ

### บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ปัจจุบันเป็นผู้บริหาร ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (SSTRT)

## 2. การตลาดและภาวะการแข่งขัน

### ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ

กลุ่มลูกค้าของธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือมี 2 ลักษณะ คือ ลูกค้าที่ติดต่อกับบริษัทโดยตรง ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าเช่าที่เคยใช้บริการมานาน เช่น ผู้ส่งออก หรือผู้นำเข้า และผู้ประกอบการอุตสาหกรรมต่างๆ และกลุ่มลูกค้าที่บริษัทเข้าไปติดต่อกับลูกค้าเอง ส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าฝากเอกสาร บริษัทจึงต้องมีทีมงานฝ่ายการตลาดเข้าถึงลูกค้าโดยตรงด้วยช่องทางต่างๆ เช่น การแจกเอกสาร (Brochure) หรือออกบูธ (Booth) ตามสถานที่ต่างๆ

ลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่เป็นลูกค้าฝากเอกสารบรรจุกล่อง/แพ้ม และลูกค้าที่เป็นผู้นำเข้าสินค้าประเภทปุ๋ยเคมี ไม้แปรรูป สินค้าแช่แข็ง ถั่วเหลือง และข้าวสาลี ลูกค้าที่เป็นผู้ส่งออกสินค้าประเภทแป้ง และน้ำมันปาล์ม เป็นต้น และลูกค้าที่เป็นผู้ผลิตสินค้าที่ใช้สำหรับจัดเก็บวัตถุดิบ มีสินค้าประเภทผ้า กระดาษ และเคมีภัณฑ์ เป็นต้น

### กลยุทธ์ในการแข่งขัน

1. เน้นการบริการที่มีประสิทธิภาพ สะดวกรวดเร็ว และถูกต้อง เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า
2. มีทำเลที่ตั้งของคลังสินค้าและท่าเทียบเรือที่สะดวกในการเข้าถึงทั้งทางน้ำและทางบก
3. ให้ความสำคัญกับความปลอดภัยของสินค้าที่เก็บรักษา รวมถึงความปลอดภัยของพนักงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นพนักงานของบริษัทเองหรือพนักงานของลูกค้า

### สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

ในสภาวะปกติการประกอบธุรกิจด้านการให้บริการคลังสินค้าและท่าเทียบเรือของบริษัทจัดได้ว่ามีการแข่งขันไม่มากนักและมีคู่แข่งรายสำคัญๆ เดิมเพียงไม่กี่ราย ได้แก่ บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดขนส่งและโลจิสติกส์ ปัจจุบันนี้เริ่มมีผู้ประกอบการสนใจในธุรกิจนี้เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

สำหรับการให้บริการด้านรับฝากเอกสารนั้น แม้จะมีคู่แข่งในตลาดการค้าไม่มากนัก แต่กลับมีการแข่งขันที่สูงบริษัทจึงต้องเร่งพัฒนาการให้บริการและทีมงานทั้งฝ่ายการตลาดและลูกค้าสัมพันธ์พบปะลูกค้าอย่างใกล้ชิดทั้งก่อนและหลังการขาย เพื่อสอบถามความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำมาพัฒนาการให้บริการอย่างต่อเนื่อง

อนึ่งบริษัทสามารถสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าด้วยจุดเด่น 3 ประการ คือ

1. บริษัทมีชื่อเสียงดี เปิดบริการมากกว่า 40 ปี เป็นที่รู้จักและเชื่อถือของผู้ใช้บริการ และสถาบันการเงิน
2. มีกรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าที่ได้มาตรฐาน มีความมั่นคง แข็งแรง ปลอดภัย และมีทำเลที่ตั้งดี การคมนาคมสะดวก ติดแม่น้ำเจ้าพระยา ติดถนนสุขสวัสดิ์เชื่อมถึงถนนวงแหวนอุตสาหกรรม
3. บริการดี
  - 3.1 พนักงานมีคุณภาพทำให้การตรวจรับ-จ่ายสินค้าถูกต้อง แม่นยำ และรวดเร็ว
  - 3.2 อุปกรณ์บรรจุและขนถ่ายมีประสิทธิภาพสูง พนักงานมีความชำนาญทำให้การขนถ่ายสินค้ารวดเร็วและไม่เกิดความเสียหาย
  - 3.3 มีความยืดหยุ่นในการปฏิบัติงาน และสามารถพัฒนาการให้บริการด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัย ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ดี

### แนวโน้มการเจริญเติบโตของอุตสาหกรรม

คลังสินค้าในประเทศไทยแบ่งออกเป็นประเภทใหญ่ๆ ได้ 3 ประเภท คือ

1. คลังสินค้าที่เจ้าของมีไว้ใช้ประโยชน์เอง เช่น คลังสินค้าของโรงงาน ห้างสรรพสินค้า ผู้นำเข้าและผู้ส่งออก เป็นต้น ช่วงใดที่เหลือใช้ก็อาจให้เช่าทั่วไปด้วย
2. คลังสินค้าที่เจ้าของมีไว้เพื่อให้เช่าโดยเฉพาะ คือ ไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประโยชน์เอง แต่มุ่งให้ผู้ประกอบการตามข้อ 1 ที่ไม่มีคลังสินค้าเป็นของตนเองเช่า
3. คลังสินค้าจดทะเบียน เป็นคลังสินค้าที่ต้องจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ ตามพระราชบัญญัติ คลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น พ.ศ. 2558 สามารถให้เช่าคลังและรับฝากสินค้า โดยออกไปรับของคลังสินค้าและใบประทวนสินค้าให้แก่ผู้ฝาก ซึ่งผู้ฝากสามารถนำไปทำนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในสินค้าและจำนำสินค้าก็ได้

ในรอบกว่า 10 ปีที่ผ่านมา ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้ามีเพิ่มขึ้นโดยตลอด กล่าวคือ เพิ่มขึ้นตามความเจริญเติบโตทางภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และมีแนวโน้มที่คลังสินค้าที่มีมาตรฐานดีและมีทำเลียบเรือเดินทะเลขนาดใหญ่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาจะทวีความสำคัญมากขึ้นเรื่อยๆ เนื่องจากมีคลังสินค้าน่าเช่าจำนวนไม่น้อยได้เปลี่ยนไปดำเนินธุรกิจทางด้านอื่นที่ให้ผลตอบแทนมากกว่า ได้แก่ โรงแรม คอนโดมิเนียม และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

ในระยะกลางและระยะยาว ธุรกิจคลังสินค้าที่มีมาตรฐานดียังคงมีแนวโน้มที่จะเติบโตต่อไปได้ดี คือ ต้องเติบโตควบคู่ไปพร้อมกับผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ ปริมาณสินค้านำเข้าและส่งออกของประเทศที่เพิ่มขึ้นทำให้ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นเช่นกัน ในขณะที่พื้นที่คลังสินค้าในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่อยู่ติดริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยามีแนวโน้มที่จะลดน้อยลงไป ในขณะที่โอกาสที่คลังสินค้าใหม่ๆ ที่มีทำเลียบเรือจะเกิดก็เป็นไปได้ยากมาก เพราะมีข้อจำกัดทางด้านสถานที่ ราคาที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้นคลังสินค้าใหม่จึงมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นในเขตรอบนอกกรุงเทพมหานคร ในต่างจังหวัดมากกว่า เช่น พระนครศรีอยุธยา อ่างทอง ชลบุรี และฉะเชิงเทรา เป็นต้น และเป็นคลังสินค้าที่ไม่มีทำเลียบเรือ (Inland Warehouse)

## ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

### ช่องทางการจัดจำหน่าย

#### ร้านอาหาร โอ บอง แปง

“Au Bon Pain” เน้นการนำเสนอความหลากหลายของสินค้าและบริการที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวให้ลูกค้าได้เลือกสรรตามความต้องการ เมนูอาหารแซนด์วิชต้นตำรับแบบ โอ บอง แปง ขนมปัง และเบเกอรี่จำนวนกว่า 30 ชนิดด้วยสูตรซีโรแกรมส์ทรานส์เฟ็ต ไม่มีส่วนประกอบของไขมันทรานส์ที่ส่งผลเสียต่อสุขภาพ เมนูซูป สลัดที่มีคุณค่าทางโภชนาการ และแซนด์วิช โดยที่ลูกค้าสามารถเลือกส่วนผสมได้เองตามความชื่นชอบ พร้อมด้วยเครื่องดื่มสูตรพิเศษอีกหลากหลายชนิด ในบรรยากาศร้านอาหารที่อบอุ่นและเป็นกันเองจากพนักงานที่มีคุณภาพของ โอ บอง แปง

การให้บริการของร้าน โอ บอง แปง มีทั้งการให้บริการที่ร้านและนำกลับบ้าน พร้อมทั้งบริการจัดส่งถึงที่บ้านหรือสำนักงาน นอกจากนี้ยังมีบริการจัดเลี้ยงตามความต้องการของลูกค้าอีกด้วย

ทำเลที่ตั้งของร้านส่วนใหญ่อยู่ในย่านธุรกิจชื่อดัง ศูนย์การค้าที่มีชื่อเสียง โรงพยาบาล หรือในบริเวณที่มีสถานที่แวดล้อมไปด้วยกลุ่มเป้าหมายที่เป็นคนทำงาน นักธุรกิจรุ่นใหม่ นักเรียน นักศึกษา ที่มีรสนิยมทันสมัยเลือกสรรสิ่งที่ดีที่สุดให้ตนเอง

#### ร้านดังกิน โดนัท

“Dunkin’ Donuts” การเปิดสาขาจะมีรองรับลูกค้าทุกระดับ โดยสาขาของดังกิน โดนัท ในประเทศไทย มีกระจายอยู่ทั่วไป เช่น ตามห้างสรรพสินค้าหรือศูนย์การค้าทั่วไป บริเวณย่านธุรกิจ หรือชุมชนต่างๆ เพื่อความสะดวกแก่ลูกค้าในทุกๆ กลุ่ม การให้บริการมีทั้งให้บริการที่ร้านและนำกลับบ้าน รวมถึงการรับจัดชุดสแนคบอกซ์สำหรับงานประชุม งานเลี้ยงสังสรรค์ต่างๆ นอกจากนี้ยังให้บริการจัดเลี้ยงนอกสถานที่ตามความต้องการของลูกค้าอีกด้วย

#### ร้านไอศกรีมบาสกิน รอบบิ้นส์

“Baskin Robbins” แบรินด์ไอศกรีมจากประเทศสหรัฐอเมริกา จัดอยู่ในระดับไอศกรีมที่มีคุณภาพสูง มีการจำหน่ายผ่านระบบขายปลีก ซึ่งกระจายอยู่ตามศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ย่านธุรกิจต่างๆ โดยมุ่งเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าระดับกลางขึ้นไป ในแต่ละปีจะมีการจัดทำแผนการตลาดที่แตกต่างกัน มีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ตามความเหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในด้านการประชาสัมพันธ์ การสื่อสารกับกลุ่มลูกค้า ที่ผ่านมามีการจัดทำ Fanpage บนสื่ออินเทอร์เน็ตสื่อประชาสัมพันธ์หน้าร้าน เช่น โปสเตอร์ สแตนด์ และคู่มือส่วนลดติดกับ Postcard เป็นต้น ซึ่งในอนาคตจะเน้นการสื่อสารกับกลุ่มลูกค้ามากขึ้น เพื่อเป็นการสร้างกลุ่มลูกค้าใหม่โดยการใช้สื่อวิทยุและโทรทัศน์ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่ต้องอาศัยความพร้อมและความเหมาะสมในอนาคต

#### ร้าน เกรฮาวด์ คาเฟ่

ร้านอาหารภายใต้แบรนด์ “Greyhound Café”, “Another Hound Café”, “Sweet Hound” และ “Ground-hey” มีกลุ่มลูกค้าระดับกลางบน ซึ่งทำเลร้านอาหารจะอยู่ในบริเวณที่สามารถรองรับลูกค้าในระดับดังกล่าวได้สะดวก เช่น ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ โดยแบรนด์นี้ในกลุ่มเกรฮาวด์ เน้นเรื่องบรรยากาศและ



บริการที่ดี และรสชาติของอาหารที่อร่อยมุ่งเน้นการพัฒนาสิ่งใหม่ๆ เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของตลาดและเพิ่มศักยภาพการแข่งขันกับแบรนด์ใหม่ๆ ในธุรกิจอาหารทั้งในและต่างประเทศที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะเข้ามาในอนาคต

### ธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป

เสื้อผ้าสำเร็จรูปภายใต้แบรนด์ “Greyhound” และ “Playhound” มีจำหน่ายตามสาขาและห้างสรรพสินค้า และส่งจำหน่ายไปยังตัวแทนจำหน่ายในประเทศในเอเชีย เช่น อินโดนีเซีย เกาหลีใต้ ฮองกง โดยมีกลุ่มลูกค้าระดับกลางบน เน้นการทำงานของหน้าร้านและทีมภายใน ในการทำความเข้าใจกลุ่มเป้าหมายให้มากขึ้น วิเคราะห์และปรับสินค้าให้ตรงใจลูกค้า มีการเพิ่มไลน์สินค้าที่ย่อมเยา เข้าถึงง่าย และแคมเปญรวมถึงการสื่อสารที่เข้าถึงกลุ่มคนรุ่นใหม่ตามสื่อออนไลน์ต่างๆ

แบรนด์ต่างๆ ในกลุ่มเกรฮาวด์ เน้นทำความเข้าใจกลุ่มเป้าหมายของลูกค้าในแต่ละแบรนด์ สร้างสินค้าให้ตรงกับแต่ละกลุ่มเป้าหมาย

### สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป มีศักยภาพการเจริญเติบโตสูงและมีแนวโน้มที่ดี ส่งผลให้ผู้ประกอบการรายใหม่ๆ เข้าสู่ตลาดตลอดเวลา การแข่งขันในธุรกิจนี้จึงสูงขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ คู่แข่งขันแต่ละรายต่างมีผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ พร้อมการส่งเสริมการขายต่างๆ ออกมาอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อมั่นในคุณภาพและตราสินค้าที่แข็งแกร่งรวมถึงกลยุทธ์ทางการตลาดของตราสินค้าทุกแบรนด์ของบริษัทว่าจะสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง

### ธุรกิจอื่นๆ

ธุรกิจบริหารกองทรัสต์ เป็นธุรกิจที่มีตลาดค่อนข้างเฉพาะทาง และการแข่งขันไม่มาก เนื่องจากมีกฎระเบียบของทางราชการมากำกับค่อนข้างมาก อย่างไรก็ตาม ธุรกิจนี้เป็นธุรกิจที่มีรายได้ดีสม่ำเสมอ และความเสี่ยงต่ำ เนื่องจากทรัพย์สินที่บริหารมีมูลค่าสูง

## 3. การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) มีคลังสินค้าให้บริการอยู่ 3 แห่งด้วยกัน คือ

1. คลังสินค้า 1 และท่าเทียบเรือ ตั้งอยู่เลขที่ 71,71/1-9 หมู่ 1 ซอยสุขสวัสดิ์ 49 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ โทร. 02-463-4280-9 โทรสาร 02-463-4287, 02-818-7847 ประกอบด้วยคลังสินค้าจำนวน 28 หลัง บรรจุสินค้าได้ประมาณ 210,000 เมตริกตัน ท่าเทียบเรือ 2 ท่า ที่พักสินค้าความจุสินค้าประมาณ 12,000 เมตริกตัน ที่จอดรถบรรทุกสินค้าประมาณ 150 คัน และสำนักงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. คลังสินค้า 2 และคลังเอกสาร ตั้งอยู่เลขที่ 115,115/10 หมู่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ โทร. 02-463-0127, 02-464-1502-9 โทรสาร 02-817-5190-1 ประกอบด้วยคลังเก็บสินค้าจำนวน 4 หลัง ความจุสินค้าประมาณ 35,325 เมตริกตัน คลังเอกสาร



10 หลัง รวมพื้นที่ 17,463 ตารางเมตร ห้องควบคุมอุณหภูมิและความชื้น พื้นที่ 96 ตารางเมตร ที่จอดรถบรรทุกสินค้าจำนวนประมาณ 100 คัน และสำนักงานที่เกี่ยวข้อง

3. คลัง 3 (คลังเอกสาร) ตั้งอยู่เลขที่ 115/7-9 หมู่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ โทร. 02-819-9322-3, 02-819-9372-7, 02-819-9379 โทรสาร 02-819-9378 ประกอบด้วยคลังเก็บเอกสาร 7 หลัง รวมพื้นที่ 12,709 ตารางเมตร คลังเก็บเอกสารห้องมั่นคง (Strong Room) จำนวน 1 หลังพร้อมระบบคลังสินค้าอัตโนมัติ พื้นที่ 1,445 ตารางเมตร ชั้นเก็บเอกสารพร้อมระบบป้องกันอัคคีภัยและป้องกันผู้บุกรุกด้วยแสงอินฟราเรดและกล้องวงจรปิด ห้องควบคุมอุณหภูมิและความชื้น ในอาคาร พื้นที่รวม 156 ตารางเมตร พร้อมสำนักงานที่เกี่ยวข้อง

หมายเหตุ บริษัทมีพื้นที่ดินเปล่า 17 ไร่ อยู่ติดคลัง 2 และคลัง 3 พร้อมทั้งจะขยายคลัง 4 เมื่อความต้องการของตลาดมีเพิ่มขึ้น และสถานะเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวยเหมาะสมต่อการขยายธุรกิจ

### ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

ร้านดังกิ้น โดนัท ใช้วัตถุดิบที่ผลิตในประเทศไทย โดยมีครัวผลิต 22 แห่ง ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ 4 แห่ง และอีก 18 แห่งกระจายอยู่ทั่วประเทศ

ร้านโอ ปอง แปง มีโรงงานผลิตในส่วนอาหารแช่แข็ง 1 แห่ง ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมบางปู ต.แพรกษา อ.เมือง จ.สมุทรปราการ และมีครัวผลิตในส่วนขนมอบ 2 แห่ง ตั้งอยู่ที่พระราม 3 และพญา นอกจากนี้ยังมีการผลิตอาหารในครัวของร้านในบางสาขา เพื่อจัดส่งกระจายไปยังสาขาใกล้เคียง วัตถุดิบหลัก คือ แป้งสำหรับทำขนม ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานเดียวกับร้านโอ ปอง แปง ทั่วโลก

ไอศกรีม บาสกิ้น รอบบิ้นส์ นำเข้าไอศกรีมโดยตรงจากสหรัฐอเมริกา ไม่มีกระบวนการผลิตในประเทศไทย ซึ่งเป็นมาตรฐานเดียวกับไอศกรีม บาสกิ้น รอบบิ้นส์ ทั่วโลก

ร้านอาหารในกลุ่มแกรฮาวด์ ใช้วัตถุดิบในประเทศ

### ธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป

ธุรกิจเสื้อผ้าแฟชั่นภายใต้แบรนด์ในในกลุ่มแกรฮาวด์ ใช้วัตถุดิบในประเทศ

### ธุรกิจอื่นๆ

ธุรกิจบริหารกองทรัสต์ เป็นผู้จัดการ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (SSTRT )

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

ในการดำเนินธุรกิจย่อมต้องพบกับปัจจัยความเสี่ยงต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินการของธุรกิจ บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง โดยดำเนินการควบคู่กับการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในตามแนวการปฏิบัติที่ดีเพื่อให้สามารถปรับตัวในสภาวะความเสี่ยงต่าง ๆ ได้อย่างแข็งแกร่งปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทมีดังต่อไปนี้

#### 1) บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ >50%

คุณสุกสิทธิ์ สุชนะนรินทร์ และกลุ่มผู้ที่เกี่ยวข้องได้ถือหุ้นในบริษัทมากกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งสิ้น จึงอาจสามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ไม่ว่าจะเป็น การแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นในเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้

#### 2) สถานะการแข่งขันสูง

ปัจจุบันธุรกิจมีการแข่งขันสูงชันมาก มีผู้ขายและผู้ให้บริการรายใหม่เกิดขึ้นตลอดเวลา ส่วนผู้ขายและผู้ให้บริการรายเดิมก็มีการปรับกลยุทธ์รวมถึงพัฒนาสินค้าและบริการกันมากขึ้น บริษัทได้มีการเตรียมความพร้อมในการรองรับสถานะการแข่งขันสูง ด้วยการพัฒนาคุณภาพการให้บริการ และพัฒนาคุณภาพของผลิตภัณฑ์ มีการอบรมผู้บริหารและบุคลากรเพื่อให้สามารถปรับปรุงกระบวนการทำงานให้ควบคู่ไปกับการพัฒนาต่าง ๆ เพื่อความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้อง

#### 3) ความเสี่ยงในการต่อสัญญาแฟรนไชส์และการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและข้อตกลงของสัญญาแฟรนไชส์

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มของบริษัทแบรนด์ ดังกิ้นโดนัท โอปองแปง และ บาสกิน รอบบินส์ ดำเนินงานภายใต้แบรนด์ที่ได้รับแฟรนไชส์จากต่างประเทศ ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาแฟรนไชส์ ดังนั้นจึงอาจเกิดความเสี่ยงในเรื่องการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาแฟรนไชส์ หรือการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ของสัญญา แต่เนื่องจากแบรนด์ที่ได้รับสัญญาแฟรนไชส์ดังกล่าว เป็นแบรนด์ที่บริษัทได้ทำการตลาดอย่างต่อเนื่องยาวนาน มียอดขายที่ดี และตลาดมีโอกาสดีโตมากขึ้นตามลำดับ ความเสี่ยงในข้อนี้จึงอยู่ในระดับต่ำ

นอกจากนี้บริษัทได้ทำการเพิ่มแบรนด์ที่เป็นของตนเองด้วยการลงทุนในแบรนด์เกรฮาร์ด ทั้งธุรกิจร้านอาหาร และธุรกิจเสื้อผ้า ซึ่งเป็นการช่วยลดความเสี่ยงในข้อนี้ได้อีกทางหนึ่ง

#### 4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีความเสี่ยงในเรื่องของอัตราดอกเบี้ยซึ่งเกิดจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน แต่เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นอัตราที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงดังกล่าวจึงอยู่ในระดับต่ำ

### 5) ความเสี่ยงด้านการเก็บหนี้จากลูกหนี้การค้า

ในกลุ่มธุรกิจคลังสินค้าและท่าเรือที่มีการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า ทางบริษัทได้กำหนดนโยบายรวมถึงการดำเนินการติดตามและควบคุมสินเชื่อไว้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้กลุ่มลูกค้าของบริษัทยังมีความหลากหลาย ดังนั้นความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถเก็บหนี้ได้จึงมีต่ำ

ส่วนของกลุ่มธุรกิจด้านอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงธุรกิจแพชั่น ซึ่งเป็นกลุ่มที่ทำรายได้หลักให้กับบริษัทนั้น โอกาสเกิดความเสี่ยงด้านนี้มีเพียงเล็กน้อย เนื่องจากรายได้ดังกล่าวเทียบได้กับเงินสด

### 6) ความเสี่ยงจากการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ระยะยาว

บริษัทและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญาการจำหน่ายหุ้นกู้และสัญญาเงินกู้ตามลำดับ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ และข้อจำกัดในการจำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์และเงินลงทุนบางส่วนให้เป็นไปตามสัญญา เป็นต้น ซึ่งทำให้การทำธุรกรรมต่าง ๆ ต้องระมัดระวังหรือมีข้อจำกัด

### 7) ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

ประเทศไทยประสบปัญหาการขาดแคลนแรงงานในทุกภาคส่วน ปัญหาในการแย่งแรงงานจึงเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทได้ให้ความสำคัญกับความเสี่ยงนี้โดยได้จัดสวัสดิการที่ดี ผลตอบแทนที่เหมาะสม พัฒนาความรู้ในด้านต่าง ๆ ให้กับพนักงานอย่างต่อเนื่อง รวมถึงจัดสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการทำงาน เพื่อให้พนักงานสามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีความพึงพอใจในการทำงานกับบริษัทในระยะยาว

## 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### 4.1 ลักษณะสำคัญของสินทรัพย์ถาวร

#### 4.1.1 สินทรัพย์ถาวรหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายละเอียดสินทรัพย์ถาวรหลักที่มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิจำนวน 1,081,999,318 บาท คิดเป็นร้อยละ 17.48 ของสินทรัพย์รวมตามที่ปรากฏในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 16 ดังต่อไปนี้

( หน่วย : พันบาท )

รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	บมจ.ทรัพย์ศรีไทย	บริษัทย่อย	รวม
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	เป็นเจ้าของ	405,681	1,798	407,479
อาคารคลังสินค้า ท่าเทียบเรือ และส่วนปรับปรุง	เป็นเจ้าของ	44,981	214	45,195
อาคารสำนักงานและส่วนปรับปรุง	เป็นเจ้าของ	454	324,248	324,702
เครื่องจักรและอุปกรณ์	เป็นเจ้าของ	49,625	110,792	160,417
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	เป็นเจ้าของ	2,898	104,738	107,636
ยานพาหนะ	เป็นเจ้าของ	9,166	8,609	17,775
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง	เป็นเจ้าของ	13,453	5,341	18,794
รวมมูลค่าสุทธิ		526,258	555,740	1,081,998

#### 4.1.1 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนโดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิจำนวน 833 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.46 ของสินทรัพย์รวม ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

สิทธิแฟรนไชส์	จำนวน 469 ล้านบาท
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	จำนวน 16 ล้านบาท
เครื่องหมายการค้า	จำนวน 344 ล้านบาท
อื่น ๆ	จำนวน 4 ล้านบาท

#### 4.1.2 ค่าความนิยม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีค่าความนิยมจำนวน 1,896 ล้านบาท

#### 4.1.3 สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีสิทธิการเช่าจำนวน 83 ล้านบาท

## 4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บมจ.ทรัพย์ศรีไทย มีนโยบายการลงทุนในกิจการที่สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการลงทุน และมีศักยภาพในการเติบโต ในการพิจารณาเพื่อตัดสินใจลงทุนในธุรกิจใด ๆ บริษัทจะวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ พิจารณาศักยภาพ และความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น จากนั้นจึงนำเสนอต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อให้พิจารณาและให้คำแนะนำต่อไป

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ไม่มี

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### ข้อมูลบริษัท

#### บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

	ชื่อย่อ SST
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002117
ประเภทธุรกิจ	ให้บริการจัดเก็บเอกสาร/ทรัพย์สิน บริการให้เช่าและบริหารพื้นที่ เพื่อรองรับการจัดเก็บสินค้า รวมทั้งให้บริการรับบริหารจัดการสต็อกสินค้า และกิจการทำเทียบเรือ
ทุนจดทะเบียน	704,431,290 บาท (เจ็ดร้อยสี่ล้านสี่แสนสามหมื่นหนึ่งพันสองร้อยเก้าสิบบาทถ้วน) ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 704,431,290 หุ้น (เจ็ดร้อยสี่ล้านสี่แสนสามหมื่นหนึ่งพันสองร้อยเก้าสิบบาทถ้วน)
มูลค่าหุ้น	หุ้นละ 1.00 (หนึ่งบาท)
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่า	445,807,823 บาท (สี่ร้อยสี่สิบล้านแปดแสนเจ็ดพันแปดร้อยยี่สิบบาทถ้วน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 02-314-0412, 02-314-3132, 02-318-5514-5 โทรสาร 02-318-3490-1
ที่ตั้งคลังสินค้า 1	71, 71/1-9 หมู่ 1 ซอยสุขสวัสดิ์ 49 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130 โทรศัพท์ 02-463-4280-9 โทรสาร 02-463-4287, 02-818-7847
ที่ตั้งคลังสินค้า 2 และคลังเอกสาร	115, 115/7-10 หมู่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ตำบลบางจาก
ที่ตั้งคลังสินค้า 3 และคลังเอกสาร	อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130
โทรศัพท์	02-463-0127, 02-464-1502-9, 02-819-9322-3, 02-819-9372-7, 02-819-9379
โทรสาร	02-817-5190, 02-819-9378
เว็บไซต์	<a href="http://www.subsrithai.co.th">www.subsrithai.co.th</a> และ <a href="http://www.subsrithai.com">www.subsrithai.com</a>

## ข้อมูลบริษัทย่อย

### ธุรกิจคลังสินค้า

#### บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	0105552067303
ประเภทธุรกิจ	กิจการคลังสินค้า / ให้บริการรับฝากสินค้า
ทุนจดทะเบียน	5,000,000.00 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 50,000 หุ้น (ห้าหมื่นหุ้น)
มูลค่าหุ้น	หุ้นละ 100.00 (หนึ่งร้อยบาท)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 02-314-0412, 02-314-3132, 02-318-5514-5 โทรสาร 02-318-3490-1
ที่ตั้งคลังสินค้า	71/9 หมู่ 1 ซอยสุขสวัสดิ์ 49 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130 โทรศัพท์ 02-463-4280-9 โทรสาร 02-463-4287, 02-818-7847
เว็บไซต์	-

### ธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่ม

#### บริษัท มัดแมน จำกัด (มหาชน)

เลขทะเบียนบริษัท	0107559000141
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจในลักษณะ Holding Company ด้านการลงทุน และการจัดการ
ทุนจดทะเบียน	1,054,903,750 บาท (หนึ่งพันห้าสิบล้านเก้าแสนสามพันเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน)
มูลค่าหุ้น	หุ้นละ 1.00 (หนึ่งบาท)
ที่ตั้งสำนักงาน	209/1 อาคารเคเคพี ทาวเวอร์ บี ชั้น 25 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 02-261-5363-75 โทรสาร 02-261-5359-60
เว็บไซต์	<a href="http://www.mudman.co.th">www.mudman.co.th</a>

### บริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	0105548146423
ประเภทธุรกิจ	ประกอบกิจการผลิตและจำหน่ายอาหารจานด่วน ขนม
และอาหารต่างๆ	ที่อบแล้วทุกชนิด
ทุนจดทะเบียน	300,000,000.00 บาท (สามร้อยล้านบาทถ้วน)
มูลค่าหุ้น	หุ้นละ 10.00 (สิบบาท)
ที่ตั้งสำนักงาน	209/1 อาคารเคเคพี ทาวเวอร์ บี ชั้น 25 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 02-261-5363-75 โทรสาร 02-261-5359-60
เว็บไซต์	<a href="http://www.dunkindonuts.co.th">www.dunkindonuts.co.th</a>

### บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	0105548146776
ประเภทธุรกิจ	ประกอบกิจการผลิตและจำหน่ายอาหารจานด่วน ขนม และอาหารต่างๆ
	ที่อบแล้วทุกชนิด
ทุนจดทะเบียน	40,000,000.00 บาท (สี่สิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าหุ้น	หุ้นละ 10.00 (สิบบาท)
ที่ตั้งสำนักงาน	209/1 อาคารเคเคพี ทาวเวอร์ บี ชั้น 25 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 02-261-5363-75 โทรสาร 02-261-5359-60
เว็บไซต์	<a href="http://www.aubonpainthailand.com">www.aubonpainthailand.com</a>

### บริษัท โกลเด้น สก๊อป จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	0105555079990
ประเภทธุรกิจ	ประกอบกิจการผลิตนำเข้า และจำหน่ายไอศกรีม ขนมและอาหารชนิดต่างๆ
ทุนจดทะเบียน	125,000,000.00 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าหุ้น	หุ้นละ 10.00 (สิบบาท)
ที่ตั้งสำนักงาน	209/1 อาคารเคเคพี ทาวเวอร์ บี ชั้น 25 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 02-261-5363-75 โทรสาร 02-261-5359-60
เว็บไซต์	<a href="https://www.facebook.com/BaskinRobbinsThailand">www.facebook.com/BaskinRobbinsThailand</a>



## บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	0105539130528
ประเภทธุรกิจ	อาหารและเครื่องดื่ม
ทุนจดทะเบียน	10,784,300 บาท (สิบล้านเจ็ดแสนแปดหมื่นสี่พันสามร้อยบาทถ้วน)
มูลค่าหุ้น	หุ้นละ 100.00 (หนึ่งร้อยบาท)
ที่ตั้งสำนักงาน	27 ซอยสุขุมวิท 53 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
	โทรศัพท์ 02-260-7178-9
	โทรสาร 02-260-7149
เว็บไซต์	www.greyhoundcafe.co.th

## Mudman International Limited

เลขทะเบียนบริษัท	152010
ประเภทธุรกิจ	เพื่อการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company)
ทุนจดทะเบียน	30,000 USD (Approximate 985,416 Baht <sup>1</sup> )
มูลค่าหุ้น	1 ดอลลาร์สหรัฐ (USD) (Approximate 32.85 Baht <sup>1</sup> )
ที่ตั้งสำนักงาน	Intercontinental Trust Limited, Level 3, Alexander House, 35 Cybercity, Ebene, Mauritius
เว็บไซต์	-

หมายเหตุ /1 อ้างอิงกับจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันศุกร์ที่ 29 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 32.8472 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ

## GHC Café (UK) Co., Limited

เลขทะเบียนบริษัท	10049145
ประเภทธุรกิจ	อาหารและเครื่องดื่ม
ทุนจดทะเบียน	200,000 ปอนด์สเตอร์ลิง (ประมาณ 9.09 ล้านบาท <sup>1</sup> )
มูลค่าหุ้น	หุ้นละ 1.00 ปอนด์สเตอร์ลิง (ประมาณ 45.45 บาท <sup>1</sup> )
ที่ตั้งสำนักงาน	Sutherland House, 1759 London Road, Leigh On Sea, Essex, United Kingdom, SS9 2RZ
เว็บไซต์	www.greyhoundcafe.uk

หมายเหตุ /1 อ้างอิงกับจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันศุกร์ที่ 29 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 44.4531 บาทต่อปอนด์สเตอร์ลิง

## Societe Langonnaise des Vins et Hotelleries SAS

เลขทะเบียนบริษัท	592066047
ประเภทธุรกิจ	Operating premium gastronomical restaurant under “Le Grand Vefour” brand with two Michelin Stars
ทุนจดทะเบียน	452,768 Euro (Approximate 17.84 mm Baht <sup>1</sup> )
มูลค่าหุ้น	16.00 Euro per share (Approximate 630.30 Baht <sup>1</sup> )
ที่ตั้งสำนักงาน	17 rue de Beaujolais in Paris 75001, France
เว็บไซต์	<a href="http://www.grand-vefour.com">www.grand-vefour.com</a>

หมายเหตุ /1 อ้างอิงกับจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันศุกร์ที่ 29 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 39.3938 บาทต่อยูโร

## ธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป

### บริษัท เกรฮาวด์ จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	0105523019789
ประเภทธุรกิจ	ผลิตและจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องหนัง
ทุนจดทะเบียน	96,990,000.00 บาท (เก้าสิบล้านเก้าแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)
มูลค่าหุ้น	100.00 (หนึ่งร้อยบาท)
ที่ตั้งสำนักงาน	27/1 ซอยสุขุมวิท 53 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 02-260-7121 โทรสาร 02-260-7122
เว็บไซต์	<a href="http://www.greyhound.co.th">www.greyhound.co.th</a>

## บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

### นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก  
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ 02-009-9999  
โทรสาร 02-009-9991

### ผู้สอบบัญชี

- นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
เลขทะเบียน 5419
  - นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
เลขทะเบียน 3930
  - นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
เลขทะเบียน 3844
- บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด  
193/136-137 อาคารเลครัชดา ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย  
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ 02-264-0777  
โทรสาร 02-264-0789
- บริษัท สอบบัญชี ไอ วี แอล จำกัด  
35 ซ.วชิรธรรมสาธิต 36 แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร  
10260  
โทรศัพท์ 02-746-4861-3  
โทรสาร 02-746-4569

### ผู้ตรวจสอบภายใน