

## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)) และบริษัท ย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินและก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่าที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทเอง รวมทั้งในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมอื่น นอกจากนี้ยังมีธุรกิจก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายที่ตั้งอยู่แหล่งใจกลางเมือง และสถานตากอากาศในต่างจังหวัดเพื่อเป็นทางเลือกของลูกค้า รวมถึงดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและโรงงานอุตสาหกรรมขนาด SME และคลังสินค้า นอกจากนี้ บริษัทยังได้ขยายการบริการให้ครอบคลุมธุรกิจให้บริการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559

### 1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

วิสัยทัศน์ของบริษัทคือมุ่งมั่นสร้างสรรค์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านโรงงานอุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน และที่พักอาศัย พร้อมการบริการด้วยใจอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท คือการเป็นบริษัทผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งด้านการพัฒนาที่ดิน การก่อสร้างโรงงานมาตรฐาน คลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อรองรับความต้องการของนักลงทุนที่ต้องการซื้อหรือเช่า รวมถึงการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายทั้งในเมืองและตามสถานที่พักตากอากาศในต่างจังหวัด การบริการบริหารจัดการอาคารสำนักงานให้เช่า พร้อมบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยความรับผิดชอบต่อการพัฒนาสิ่งแวดล้อมและสังคม

### 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัท สามารถสรุปได้ดังนี้

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2520	ก่อตั้งบริษัทด้วยทุนจดทะเบียน 20.00 ล้านบาท โดยการร่วมทุนระหว่างบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (IFCT) กับ Commonwealth Development Corporation (CDC) แห่งประเทศอังกฤษ ในสัดส่วนร้อยละ 55.00 และ 45.00 ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานสำเร็จรูปเพื่อขายหรือให้เช่าแก่ผู้ลงทุนในเขตอุตสาหกรรมต่างๆ
2526	บริษัทได้เพิ่มทุนเป็น 30.00 ล้านบาท โดยมี DEG-GERMAN INVESTMENT AND DEVELOPMENT COMPANY (สถาบันการเงินเพื่อการพัฒนาแห่งประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี) เข้าถือหุ้นร้อยละ 19.00 IFCT ถือหุ้นเหลือร้อยละ 51.00 และ CDC ถือหุ้นร้อยละ 30.00
2532	มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น โดย IFCT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 81.00 และ DEG ถือหุ้นร้อยละ 19.00
2533	บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 71.00 ล้านบาท
2534	บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ) โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 90.00 ล้านบาท
2535	บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 150.00 ล้านบาท

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2537	บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 320.00 ล้านบาทและได้จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน (Public Company) เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2537
2539	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ กลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ไทยไฟา โฮลดิ้ง จำกัด ได้เข้าซื้อหุ้นบริษัทประมาณร้อยละ 33.00</li> <li>■ เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร</li> </ul>
2543	บริษัท เจ ซี แอสเซท จำกัด (ถือหุ้นโดยกลุ่มตระกูล) ได้เข้ามาซื้อหุ้นของบริษัทจากกลุ่ม DEG
2545	IFCT ได้ขายหุ้นทั้งหมด และต่อมาได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 320.00 ล้านบาทเป็น 760.00 ล้านบาทเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2545
2546	บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อบริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด (TISCOM) เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาและก่อสร้างโรงงานมาตรฐานสำเร็จรูปและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า และบริษัท ปรีณส์ตันพาร์ค สวีท จำกัด ประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักอาศัยและภัตตาคาร ขนาด 270 ห้อง ย่านดินแดง (ถนนวิภาวดีรังสิต)
2548	บริษัทได้ขายที่ดินและโรงงานจำนวน 9 โรงงานและแฟลตอุตสาหกรรมจำนวน 1 อาคาร ให้กับ TIF 1 มูลค่ารวม 441.30 ล้านบาท
2550	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ บริษัทได้ขายที่ดินและโรงงานจำนวน 14 หลัง เพิ่มเติมให้กับ TIF1 มูลค่ารวม 391.00 ล้านบาท</li> <li>■ บริษัทได้ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมที เอฟ ดี ที่ตำบลท่าสะพาน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกค้าในธุรกิจชิ้นส่วนประกอบยานยนต์ และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์</li> </ul>
2551	บริษัทได้ร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ โดยเข้าลงทุนธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าใน SG โดยเข้าถือหุ้นจำนวน 10.03 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 49.91
2552	บริษัทได้ขายหุ้นบริษัท ปรีณส์ตัน พาร์ค สวีท จำกัด ทั้งหมด ให้กับบริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน) มูลค่ารวม 266.90 ล้านบาท
2553	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 760.00 ล้านบาท เป็น 836.00 ล้านบาท เพื่อรองรับหุ้นปันผลและรองรับการปรับอัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W1 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2553</li> <li>■ บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัท จำนวน 63.76 ล้านหุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2553</li> </ul>
2555	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ บริษัทได้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 836.00 ล้านบาท เป็น 835.99 ล้านบาท เพื่อตัดหุ้นจดทะเบียนส่วนที่เหลือจากการจัดสรรเป็นหุ้นปันผล และใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W1 จำนวน 53.00 หุ้นในเดือนพฤษภาคม</li> <li>■ บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 835.99 ล้านบาท เป็น 902.88 ล้านบาท เพื่อรองรับหุ้นปันผลและรองรับการปรับอัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W1 ในเดือนพฤษภาคม</li> <li>■ บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 56.11 ล้านหุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2555</li> <li>■ บริษัทได้ขายที่ดินพร้อมโรงงานจำนวน 2 หลังให้กับ TIF1 มูลค่า 74.00 ล้านบาท และบริษัทได้ขายที่ดิน</li> </ul>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	พร้อมโรงงานจำนวน 14 หลังมูลค่า 615.00 ล้านบาท และขายสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมโรงงานจำนวน 18 หลังของ TISCOM มูลค่า 355.00 ล้านบาท ให้กับ M-II ในเดือนธันวาคม
2556	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 902.88 ล้านบาท เป็น 1,264.03 ล้านบาท เพื่อรองรับหุ้นปันผล และรองรับการแปรสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W2 ในเดือนเมษายน</li> <li>■ บริษัทได้เข้าลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ในหุ้นสามัญของ CROWN ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นเจ้าของโครงการคอนโดมิเนียม 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ซึ่งมีมูลค่าเงินลงทุนรวม 496.90 ล้านบาท ในเดือนเมษายน</li> <li>■ เดือนมิถุนายน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2556 ได้อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินรวมไม่เกิน 3,500.00 ล้านบาท <ul style="list-style-type: none"> <li>— บริษัทได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2556 วงเงิน 500.00 ล้านบาท โดยเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2556 (จ่ายชำระแล้ว)</li> <li>— บริษัทได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2556 วงเงิน 850.00 ล้านบาทโดยเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 (จ่ายชำระแล้ว)</li> </ul> </li> <li>■ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 มีการขายสินทรัพย์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>— TISCOM ได้ขายสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน มูลค่าเท่ากับ 290.00 ล้านบาท</li> <li>— JCK ได้ขายที่ดินและโรงงาน มูลค่าเท่ากับ 460.00 ล้านบาท</li> </ul> </li> </ul>
2557	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เดือนมีนาคม บริษัทได้เพิ่มทุนใน TISCOM อีก 300 ล้านบาท และได้จ่ายปันผลระหว่างกาลเป็นเงินสดหุ้นละ 0.22 บาท เป็นเงินรวม 238.37 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม</li> <li>■ เดือนเมษายน TISCOM ได้จัดตั้งบริษัทย่อย Barnsley ในประเทศอังกฤษ มีทุนจดทะเบียนเท่ากับ 0.63 ล้านปอนด์ เพื่อลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า มูลค่า 6.30 ล้านปอนด์</li> <li>■ เดือนพฤษภาคม บริษัทได้จ่ายปันผลประจำปีเป็นเงินสดหุ้นละ 0.05 บาทเป็นเงินรวม 54.18 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม</li> <li>■ เดือนกรกฎาคม บริษัทออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2557 วงเงิน 1,693.50 ล้านบาท (ได้จ่ายชำระคืนแล้ว)</li> <li>■ เดือนพฤศจิกายน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2557 ได้อนุมัติแผนในการระดมทุนของบริษัทโดยมีรายละเอียด ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 120.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่นักลงทุนทั่วไป (Public Offering) ในราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90.00 ของราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อนักลงทุนทั่วไป</li> <li>(2) อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 3 (TFD-W3) จำนวนไม่เกิน 318.00 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W3</li> </ol> </li> </ul>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>(กรณีมีเศษให้ปัดทิ้ง) ราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 5.00 บาทต่อหุ้น</p> <p>(3) อนุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 200.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว จะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90.00 ของราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัดในแต่ละคราว</p> <p>(4) อนุมัติการออกหุ้นสามัญและจัดสรรจำนวน 13.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (TFD-W2) โดยบริษัทต้องปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W2 เมื่อบริษัทได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W3 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>เดือนพฤศจิกายน 2557 บริษัทได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 200.00 ล้านหุ้น ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 1,283.50 ล้านบาท</li> <li>เดือนธันวาคม บริษัทได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W3 จำนวน 256.56 ล้านหน่วย ให้ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W3 ในราคาหน่วยละ 0.00 บาท</li> </ul>
2558	<ul style="list-style-type: none"> <li>วันที่ 27 มกราคม 2558 TISCOM ได้จัดตั้งบริษัท Bognor Regis Warehouse Limited มีทุนจดทะเบียน 1.62 ล้านปอนด์ ลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่ามูลค่า 16.20 ล้านปอนด์</li> <li>เดือนกุมภาพันธ์ CROWN ได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ Twin Tower ถนน ณ ระนอง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ในมูลค่า 385.00 ล้านบาท เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ "The Harbour View Residences"</li> <li>เดือนกุมภาพันธ์ บริษัทออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2558 วงเงิน 1,200.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ครบกำหนดชำระคืนวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560 (ได้จ่ายชำระคืนแล้ว)</li> <li>เดือนมีนาคม บริษัทออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2558 วงเงิน 200.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ครบกำหนดชำระคืนวันที่ 10 เมษายน 2560 (ได้จ่ายชำระคืนแล้ว)</li> <li>เดือนเมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้ JC ขยายระยะเวลาการจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินคืนให้แก่บริษัทออกไปถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2558</li> <li>เดือนกรกฎาคม บริษัทจัดตั้ง TFDRM ทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนชำระแล้ว</li> </ul>
2559	<ul style="list-style-type: none"> <li>เดือนมิถุนายน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ได้อนุมัติแผนในการระดมทุนของบริษัทโดยมีรายละเอียด ดังนี้</li> </ul> <p>(1) อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (JCK-W4) จำนวนไม่เกิน 427.83 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W4 ราคาการใช้</p>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>สิทธิเท่ากับ 3.50 บาทต่อหุ้น อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 2 ปี</p> <p>(2) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (Right Offering) จำนวน 385.00 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 30.00 ของทุนชำระแล้วของบริษัท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ เดือนมิถุนายน บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนเป็น 2,096.34 ล้านบาท</li> <li>■ เดือนกรกฎาคม บริษัทได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W4 จำนวน 427.83 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W4 ในราคาหน่วยละ 0.00 บาท</li> <li>■ เดือนธันวาคม บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) จำนวนทั้งสิ้น 347.41 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 2.00 บาท (รวมเงินที่บริษัทได้รับจากการเพิ่มทุนทั้งสิ้น 694.83 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 1,630.92 ล้านบาท</li> <li>■ เดือนธันวาคม TFDRM ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>
2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เดือนกุมภาพันธ์ บริษัทออกหุ้นกู้แบบมีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2560 วงเงิน 1,297.50 ล้านบาท แบ่งเป็นชุดที่ 1 จำนวน 769.00 ล้านบาท ครบกำหนดชำระคืนวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 (ได้จ่ายชำระคืนแล้ว) และชุดที่ 2 จำนวน 528.50 ล้านบาท ครบกำหนดชำระคืนวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2562 เพื่อนำเงินไปจ่ายชำระหนี้ ครั้งที่ 1/2558 ที่ครบกำหนดชำระคืน จำนวน 1,200.00 ล้านบาท</li> <li>■ เดือนมีนาคม 2560 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 เพื่อขออนุมัติแผนในการระดมทุนและขยายวงเงินหุ้นกู้เพื่อสำรองเงินไว้ใช้จ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น เป็นเงินทุนหมุนเวียน และพัฒนาโครงการในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงเพื่อปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทให้มีความเหมาะสม โดยมีรายละเอียด ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 1,265.46 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยมีรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W5 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และเพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W4</li> <li>(2) ขยายวงเงินหุ้นกู้จาก 5,000 ล้านบาท เป็น 8,500 ล้านบาท</li> </ul> </li> <li>■ เดือนมิถุนายน ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 250 ล้านหุ้น ให้แก่บุคคลในวงจำกัดในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.00 บาท</li> <li>■ เดือนมิถุนายน จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยบริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ร่วมทุนกับบริษัท บีวดี ฮอนเนอรี่ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ในสัดส่วน 51% และ 49 % ตามลำดับ</li> <li>■ เดือนกรกฎาคม บริษัทออกหุ้นกู้ระยะสั้น ครั้งที่ 1/2560 วงเงิน 850.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ครบกำหนดชำระคืนวันที่ 2 กรกฎาคม 2561 (ได้จ่ายชำระคืนแล้ว)</li> <li>■ เดือนสิงหาคม ได้มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ส่วนที่เหลือ จำนวน 25 ล้านหุ้น ให้แก่บุคคลใน</li> </ul>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>วงจำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท และบริษัทย่อย ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.00 บาท</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ เดือนสิงหาคม ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียน ของบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท โดยทุนจดทะเบียนชำระแล้วร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน</li> <li>■ เดือนพฤศจิกายน ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของ TFDRM จากทุนจดทะเบียนเดิม 10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 28 ล้านบาท และเรียกชำระทุนชำระแล้วบางส่วนจำนวน 9 ล้านบาท ทำให้มีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 19 ล้านบาท</li> <li>■ เดือนธันวาคม ได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) จำนวน 241,117,818 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.00 บาท และจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W4 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 241,117,818 หน่วย</li> </ul>
2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เดือนเมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 ได้มีมติให้เปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท และชื่อย่อหลักทรัพย์ จากเดิม บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ชื่อย่อหลักทรัพย์ “TFD” เปลี่ยนเป็น บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ชื่อย่อหลักทรัพย์ เป็น “JCK”</li> <li>■ เดือนตุลาคม บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้โครงการ “The Harbour View Residences” เรียบร้อย</li> <li>■ เดือนพฤศจิกายน บริษัทได้ขายเงินลงทุน Barnsley Warehouse Limited ออกไป ซึ่งบริษัทได้รับรู้รายได้จากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในปี 2561 แล้ว</li> <li>■ เดือนพฤศจิกายน 2561บริษัทได้จ่ายเงินเพิ่มทุนของ TFDRM เพิ่มอีก 9 ล้านบาท ทำให้ TFDRM มีทุนชำระแล้วเต็ม 28 ล้านบาท</li> </ul>

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 3,324,207,633 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้น จำนวน 3,324,207,633 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท หุ้นที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วจำนวน 2,147,034,141 หุ้น หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงิน 2,147,034,141 บาท โดยมีบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การถือหุ้นของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม จำนวน 6 บริษัท คือ

1. บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด (TISCOM)
2. Bognor Regis Warehouse Limited (Bognor)
3. บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (CROWN) (ชื่อเดิมบริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด)
4. บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (BGY&TFD)
5. บริษัท เอสจี แลนด์ จำกัด (SG)
6. บริษัท ทีเอฟดี เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (TFDRM)



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 6 ประเภทธุรกิจ ดังนี้

- นิคมอุตสาหกรรม
- โรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า
- อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย
- อาคารสำนักงานให้เช่า
- รับบริหารทรัพย์สิน
- บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

#### รายละเอียดการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัท โทเทิล อินดัสเตเรียล เซอร์วิสেস จำกัด (TISCOM) มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 500.00 ล้านบาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เท่ากับ 425.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของ TISCOM โดย TISCOM ประกอบธุรกิจขายและให้เช่าโรงงานมาตรฐานสำเร็จรูปและคลังสินค้า ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และบางเสาธง

Bognor Regis Warehouse Limited (Bognor) จัดตั้งขึ้นที่ประเทศอังกฤษ มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 1.62 ล้านปอนด์ TISCOM ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของ Bognor โดย Bognor ประกอบธุรกิจด้านการลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายในประเทศอังกฤษ

บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (CROWN) มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 951.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของ CROWN โดย CROWN ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มีโครงการที่ดำเนินการพัฒนาในปัจจุบันอยู่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุด 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส และโครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส



บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (BGY&TFD) ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2560 มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 1,000.00 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 500.00 ล้านบาท เป็นบริษัทที่ร่วมลงทุนกับบริษัท บีวดี ฮอนเนอร์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนของ BGY&TFD ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มีโครงการที่ดำเนินการพัฒนาในปัจจุบันอยู่ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุด Artisan Ratchada ซอยเทียนร่วมมิตร ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (SG) มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 100.45 ล้านบาท เป็นบริษัทที่ร่วมลงทุนกับ Schubert Holdings Plc., Ltd. (บริษัทสัญชาติสิงคโปร์) ซึ่งเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.91 ของทุนจดทะเบียนของ SG โดย SG ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน 2 อาคาร คือ อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1 และ อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอสจี ทาวเวอร์ 2) ตั้งอยู่บนถนนราชดำริ

บริษัท ทีเอฟดี รีเทลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (TFDRM) ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2558 มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 28.00 ล้านบาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เท่ากับ 28.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของ TFDRM โดย TFDRM ประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559 TFDRM ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ บริษัทยังมีการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อีก 1 แห่ง ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (MFC Industrial Investment : M-II) ซึ่งมีทุนจดทะเบียน วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 1,720.00 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อให้เช่า โดยบริษัทถือหุ้นลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 10.04 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด M-II



## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 2.1 โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

ประเภทรายได้	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	2558		2559		2560		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ธุรกิจที่ดินและอาคารโรงงาน								
- รายได้จากการขาย	-	-	18.17	1.84	103.39	10.15	34.85	1.42
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	116.55	13.33	141.47	14.35	152.71	14.99	145.08	5.90
2. ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน								
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	179.17	20.49	179.99	18.25	172.22	16.90	178.80	7.27
3. ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย	480.50	54.95	537.07	54.45	499.37	49.01	1,853.43	75.37
4. รายได้อื่นๆ	98.22	11.23	109.55	11.11	91.15	8.95	246.93	10.04
<b>รวมรายได้</b>	<b>874.44</b>	<b>100.00</b>	<b>986.25</b>	<b>100.00</b>	<b>1,018.84</b>	<b>100.00</b>	<b>2,459.09</b>	<b>100.00</b>

### 2.2 การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

#### 2.2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลิตภัณฑ์หรือการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยแบ่งออกได้เป็น 6 กลุ่มธุรกิจ คือ

- นิคมอุตสาหกรรม
- โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า
- อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)
- อาคารสำนักงานให้เช่า
- รับบริหารทรัพย์สิน
- บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

#### 1) นิคมอุตสาหกรรม

ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมที่เฟื่องฟูขึ้น ที่อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อพัฒนาที่ดิน จัดวางระบบสาธารณูปโภค และก่อสร้างโรงงานมาตรฐาน โดยบริษัทได้เข้าทำสัญญาร่วมดำเนินการกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และได้จัดพื้นที่ในนิคมให้มีทั้งส่วนที่เป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตประกอบการเสรี (Free Zone) ไว้รองรับนักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ประกอบการธุรกิจด้านอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์และอุตสาหกรรมการผลิตที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ

บริษัทได้เลือกทำเลที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมที่สามารถอำนวยความสะดวกให้กับผู้ลงทุน ด้วยระยะทางที่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานครมากนัก เลียบถนนมอเตอร์เวย์ ก.ม. 43 แยกทางเข้าทางหลวงสายฉะเชิงเทรา-ชลบุรี การคมนาคมสะดวก น้ำไม่ท่วม เหมาะสมกับการสร้างโรงงาน อาคารคลังสินค้า และศูนย์โลจิสติกส์เป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากมีความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้งเพราะอยู่ในจุดที่มีความ

สะดวกทางด้านการขนส่ง ใกล้กับกรุงเทพมหานคร อยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 20 นาที และห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเพียง 40 นาทีเท่านั้น จัดเป็นทำเลที่มีศักยภาพมาก กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนยานยนต์ นอกจากนี้ ภาครัฐยังมีแผนพัฒนาพื้นที่ 3 จังหวัด คือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยองให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษ ภายใต้ชื่อ “โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC)” เพื่อเชื่อมโยงกับเศรษฐกิจภาคตะวันตก คาดว่ารัฐใช้งบประมาณลงทุนประมาณ 3 แสนล้านบาท ในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน และให้สิทธิทางภาษีต่างๆ เพื่อสนับสนุนการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งคาดว่าจะดึงดูดการลงทุนจากเอกชนได้มากกว่า 1.9 ล้านล้านบาท จากการลงทุนของ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) โดยมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งลงทุนหลักของประเทศ ซึ่งส่งผลดีต่อพื้นที่โครงการของบริษัท และช่วยสร้างศักยภาพและโอกาสการขยายเพิ่มมากขึ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 แบ่งการดำเนินงานออกเป็น 2 โครงการ ดังนี้

(1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1

มีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 304.22 ไร่ มีพื้นที่ขายประมาณ 231.43 ไร่ แบ่งเป็นเขตประกอบการเสรี (Free Zone) 74 ไร่และเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) เท่ากับ 157.43 ไร่ บริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการทั้งการขายที่ดินเปล่าและที่ดินพร้อมโรงงานสำเร็จรูปมาตั้งแต่ปี 2554 ทั้งนี้ ในปี 2561 บริษัทได้ขายที่ดิน TFD I (ที่บริษัทได้จัดสรรที่ดินเพิ่มเติมเพื่อขาย) จำนวน 2 ไร่ ซึ่งรับรู้รายได้ในปี 2561 แล้ว ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่ขายคงเหลือเพียง 1.57 ไร่

(2) โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2

บริษัทมีแผนขยายการพัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งมีทำเลเชื่อมต่อกับนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 โดยบริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการแล้วประมาณ 1,940 ไร่ ทั้งนี้ โดยพื้นที่ดังกล่าวบางส่วนได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) เมื่อเดือนธันวาคม 2558 ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทและ กนอ. ได้ร่วมลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานและอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ได้รับการอนุมัติ EIA ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 ทั้งนี้บริษัทได้รับอนุมัติผังจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และได้ออกโฉนดเรียบร้อยแล้ว โดยมีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 833.26 ไร่ มีพื้นที่ขายประมาณ 619.10 ไร่ ในเดือนพฤษภาคม 2561 บริษัทได้ขายที่ดิน TFD II จำนวน 2 ไร่ ซึ่งรับรู้รายได้ในปี 2561 แล้ว ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่ขายคงเหลือเพียง 617.10 ไร่ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เร่งการพัฒนางานก่อสร้างสาธารณูปโภคหลักของโครงการให้แล้วเสร็จภายในกลางปี 2562 เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้แก่นักลงทุนมากยิ่งขึ้น คาดว่าในปี 2562 บริษัทจะมีรายได้จากการขายที่ดิน TFD II เพิ่มขึ้นกว่าปัจจุบัน

2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

บริษัทดำเนินธุรกิจจัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าและขาย ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในทำเลต่างๆ เพื่อให้บริการกับผู้ลงทุน โดยคำนึงถึงความสะดวกของการเดินทาง การขนส่ง การติดต่อสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมที่ดี นอกจากนี้ ยังจัดให้มีโรงงานทั้งในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป และเขตประกอบการเสรีตามความต้องการของผู้ลงทุน อีกทั้ง บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยในประเทศอังกฤษ ได้แก่ Barnsley Warehouse Limited ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2557 และ Bognor Regis Warehouse Limited ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2558 เพื่อดำเนินธุรกิจ

ด้านการลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายในประเทศอังกฤษ ในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ขายเงินลงทุน Barnsley Warehouse Limited ออกไป ซึ่งบริษัทได้รับรู้อยู่ได้จากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในปี 2561 แล้ว

#### ก) โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าในประเทศ

สำหรับโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในประเทศมีลักษณะและรูปแบบมาตรฐานอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน มีขนาดตั้งแต่ 1,000 – 10,000 ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม และพื้นที่จอดรถ พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร และ 5 ตันต่อตารางเมตร ผู้ลงทุนสามารถเลือกรูปแบบการลงทุนได้หลายแบบ เช่น การซื้อโรงงาน หรือเช่าโรงงาน หรือให้สิทธิซื้อในภายหลัง เป็นต้น สัญญาเช่าระหว่าง บริษัทและลูกค้า โดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี และมีเงินมัดจำค่าเช่า 3 – 6 เดือน

#### ตารางแสดงข้อมูลโรงงานสำเร็จรูป / คลังสินค้าและอัตราการเช่า (Occupancy rate) ที่ผ่านมาของบริษัท

โรงงานสำเร็จรูป	จำนวนโรงงานต้นงวด	จำนวนโรงงานที่ขาย	จำนวนโรงงานสิ้นงวด		อัตราการเช่า ณ สิ้นงวด (ร้อยละ)
			มีผู้เช่า	ไม่มีผู้เช่า	
ปี 2558					
จำนวน (หลัง)	13	-	4	9	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	66,485.00	-	8,610.00	58,325.00	12.95
ปี 2559					
จำนวน (หลัง)	34	-	8.50	25.50	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	105,601.00	-	20,390.00	85,211.00	19.31
ปี 2560					
จำนวน (หลัง)	34	2	14	18	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	105,601.00	3,450.00	29,230.00	72,921.00	27.86
ปี 2561					
จำนวน (หลัง)	32	1	15.50	15.50	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	102,151.00	1,980.00	30,555.00	69,616.00	30.50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าทั้งหมด 31 หลัง แบ่งเป็น

- โรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จำนวน 5 หลัง พื้นที่เช่ารวม 8,910 ตารางเมตร
- โรงงานสำเร็จรูป ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ที่ท่าสะพาน ฉะเชิงเทรา (โครงการ Green Park 1) จำนวน 8 หลัง มีพื้นที่ขายและให้เช่ารวม 57,575 ตารางเมตร (เฉลี่ยหลังละ 3,625 – 7,750 ตารางเมตร) และมีผู้เช่าแล้ว 1 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 3,625 ตารางเมตร
- โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป ที่บางเสาธง สมุทรปราการ (โครงการ Green Park 2 และ 3) จำนวน 21 หลัง ขายในปี 2560 จำนวน 2 หลัง และขายในปี 2561 จำนวน 1 หลัง เหลือปล่อยเช่าอยู่ จำนวน 18 หลัง มีพื้นที่ให้เช่ารวม 33,686

ตารางเมตร (เฉลี่ยหลังละ 750 – 3,330 ตารางเมตร) ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปแล้วจำนวน 11 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 18,770 ตารางเมตร

นอกจากนี้ บริษัท ยังให้บริการรับจ้างก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ เป็นทางเลือกให้แก่ผู้ลงทุนได้หลายรูปแบบ เช่น การซื้อที่ดินพร้อมโรงงาน หรือเช่าที่ดินพร้อมโรงงาน หรือให้สิทธิซื้อได้ในภายหลัง เป็นต้น

#### ตารางแสดงข้อมูลสัดส่วนรายได้ค่าเช่าเทียบพื้นที่เช่ารวมของบริษัท

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
2561	3.31
2562	17.70
2563	17.61
2564	51.65
2566	4.18
2571	5.55
รวม	100.00

ปัจจุบัน บริษัท มีโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า ตามตารางข้างต้นแสดงให้เห็นถึงสัดส่วนรายได้ค่าเช่าเทียบกับรายได้ค่าเช่ารวมของสัญญาเช่าลูกค้าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในปี 2561– 2566 และ 2571

#### ข) คลังสินค้าในประเทศอังกฤษ

นอกจากนี้ TISCOM ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ประเทศอังกฤษ โดยจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ได้แก่

- Barnsley Warehouse Limited ซึ่งได้ลงทุนในสัญญาเช่าระยะยาวที่ดินพร้อมโรงงานจำนวน 2 หลัง มีพื้นที่ 15,816 ตารางเมตร ปัจจุบันได้ให้ Beatson Clark Limited ซึ่งเป็นผู้ผลิตภาชนะแก้ว สำหรับใช้ในธุรกิจเคมีภัณฑ์ อาหารและเครื่องดื่มเช่า โดยมีอายุสัญญาเช่า 20 ปี สิ้นสุดสัญญาเช่า 15 พฤษภาคม 2564 อัตราค่าเช่าเดือนละ 50,416 ปอนด์ ปัจจุบันได้ขายเงินลงทุน Barnsley Warehouse Limited ออกไปเรียบร้อยแล้ว

- Bognor Regis Warehouse Limited ซึ่งได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้า และโรงงาน (ชั้นเดียว) จำนวน 4 หลัง อาคารสำนักงาน 2 ชั้น และที่พักอาศัย 1 หลัง มีพื้นที่เช่ารวม 27,628 ตารางเมตร ปัจจุบันได้ให้ John Wiley & Sons Limited ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านการผลิตสิ่งพิมพ์ระดับโลก เพื่อใช้สำหรับการเรียนการสอน การวิจัย การพัฒนาอาชีพ และการศึกษา อายุสัญญาเช่า 15 ปี สิ้นสุดสัญญาเช่าเดือนสิงหาคม 2564 อัตราค่าเช่าเดือนละ 141,667 ปอนด์

### 3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

บริษัท ได้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีโครงการที่ดำเนินการขายแล้วเสร็จทั้งสิ้น 2 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ เลค กรีน และโครงการ 59 เฮอริเทจ ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมด 5 โครงการ ได้แก่

- โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส
- โครงการ เดอะฮาร์เบอร์วิว เรสซิเดนเซส
- โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน
- โครงการ มหาตมเล็ก เรสซิเดนเซส
- โครงการ Artisan Ratchada

#### (1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส (15 SUKHUMVIT RESIDENCES)

โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย ตั้งอยู่ระหว่างซอย 13 และ 15 ถนนสุขุมวิท พื้นที่โครงการ 2-3-73 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,716 ล้านบาท เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 25 ชั้น โดยบริษัทได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารโครงการดังกล่าวมาเมื่อปี 2553 เพื่อพัฒนาให้แล้วเสร็จพร้อมขาย โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมของโครงการเท่ากับ 59,113 ตารางเมตร เป็นส่วนของพื้นที่ขายรวม 31,659 ตารางเมตร จำนวนห้องชุดเพื่อขายรวม 505 ยูนิต แบ่งเป็นส่วนของห้องชุดพักอาศัย 492 ยูนิต และส่วนของพื้นที่พาณิชย์กรรม 13 ยูนิต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทสามารถขายห้องชุดพักอาศัยและร้านค้าไปแล้ว 491 ยูนิต มูลค่าขายรวม 3,083.58 ล้านบาท คงเหลือห้องรอขาย 13 ยูนิต มูลค่าขายคงเหลือประมาณ 403.73 ล้านบาท และปล่อยเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม 1 ยูนิต



#### (2) โครงการ เดอะฮาร์เบอร์วิว เรสซิเดนเซส (THE HARBOUR VIEW RESIDENCES)

ในปี 2558 บริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บนถนน ธารณง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1-3-31 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 472 ยูนิต มีพื้นที่ขายรวมประมาณ 20,000 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2559 บริษัท ได้ทำสัญญาขายล่วงหน้าทั้งโครงการให้แก่บริษัท บลู โอเชียน เรียวลเอสเตท จำกัด ในมูลค่ารวม 1,620 ล้านบาท เมื่อเดือนตุลาคม 2561 บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์โครงการดังกล่าวให้แก่ลูกค้าเรียบร้อยแล้ว



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

โครงการพัฒนาอาคารห้องชุดพักอาศัย ตั้งอยู่ที่บริเวณเขาเต่า ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เนื้อที่ 9-0-42 ไร่ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,375 ล้านบาท บริษัทได้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร 3 ชั้น (อาคารสำนักงานขาย) เสร็จเรียบร้อยแล้ว และเปิดใช้เป็นสำนักงานขาย ในส่วนของการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย เมื่อเดือนธันวาคม 2557 บริษัทได้ชะลอโครงการ ไว้เป็นการชั่วคราว เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีฟ้องร้อง (ดูรายละเอียดในส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ ข้อ 3. ปัจจัยความเสี่ยง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทยังคงชะลอโครงการ เนื่องจากยังต้องรอผลของคดี



### (4) โครงการ มหาเด็กลี เรสซิเดนเซส (MAHADLEK RESIDENCES)

โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 1 อาคาร สูง 41 ชั้น พื้นที่โครงการ 1-3-28 ไร่ ตั้งอยู่ในซอยมหาเด็กลีหลวง 2 ถนนราชดำริ ที่ดินดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์โดยวชิราวุธวิทยาลัย มีระยะเวลาสัญญาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้าง (ตามสัญญาจะระบุให้ระยะเวลาการปลูกสร้างอาคารตามโครงการ มีกำหนดเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารจากกรุงเทพมหานคร) หรือนับตั้งแต่ปลูกสร้างอาคารแล้วเสร็จแล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

โครงการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้มีการฟ้องร้องคดีต่อศาลปกครองว่าการให้



ความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการออกใบอนุญาตปลูกสร้างของกรุงเทพมหานครไม่ถูกต้อง ซึ่งศาลได้มีคำสั่งระงับการก่อสร้างไว้เป็นการชั่วคราว เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายงาน EIA ของโครงการ บริษัท ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด



#### (5) โครงการ Artisan Ratchada

โครงการอาคารชุดพักอาศัย ตั้งอยู่ในซอยเทียนร่วมมิตร แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ 8-1-27.4 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 4 อาคาร สูง 34 ชั้น จำนวน 1,337 ยูนิต มีพื้นที่ขายทั้งหมดประมาณ 69,000 ตารางเมตร และมีพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการประมาณ 128,000 ตารางเมตร มูลค่าขายประมาณ 6,500 ล้านบาท บริษัทได้ร่วมลงทุนกับบริษัท บิวตี้ ฮอนเนอร์ เอ็นเตอร์ไพรส์ ลิมิเตด (“BH”) โดยการทำสัญญาร่วมทุนเพื่อก่อตั้งบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“BGY&TFD”) ให้เป็นผู้พัฒนาโครงการ Artisan Ratchada แทนโดยกำหนดสัดส่วนการลงทุนระหว่าง CROWN กับ BH ไว้เท่ากับ ร้อยละ 51 : 49 ปัจจุบันโครงการได้เริ่มดำเนินการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จ และเริ่มรับรู้อย่างได้ในปี 2563





#### 4) อาคารสำนักงานให้เช่า

ในปี 2551 บริษัทได้ร่วมลงทุนดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าผ่าน SG ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 49.91 โดย SG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน เอส จี ทาวเวอร์ 1 และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2) ซึ่งตั้งอยู่ในซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ และถนนหลังสวน พื้นที่ให้เช่ารวม 26,846.18 ตารางเมตร ทั้งนี้ที่ดินและอาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1 ถือกรรมสิทธิ์โดยชิราวุธวิทยาลัย (ผู้ให้เช่า) และที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) ในขณะที่ อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดย SG และจะตกเป็นของ บริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในปี 2568 ทั้งนี้ บริษัทเป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานให้เช้างดกล่าว ซึ่งรายละเอียดดังนี้

##### (1) อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1

ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 2-3-85 ไร่ อาคารเลขที่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จอดรถให้เช่าทั้งสิ้น 19 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และมีพื้นที่จอดรถ 8,108 ตารางเมตร (220 คัน) ณ 31 ธันวาคม 2561 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 90.61 ของพื้นที่ให้เช่ารวม มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 8.25 ล้านบาท

##### (2) อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2)

ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 1-3-22 ไร่ อาคารเลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จอดรถให้เช่าทั้งสิ้น 26 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีพื้นที่จอดรถ 9,870 ตารางเมตร (220 คัน) ณ 31 ธันวาคม 2561 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 68.06 ของพื้นที่รวม มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 5.18 ล้านบาท

สัญญาเช่าลูกค้าโดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี และกำหนดวงเงินมัดจำค่าเช่า 3 เดือน

#### ตารางสรุปธุรกิจอาคารสำนักงานที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

อาคารสำนักงาน	ที่ตั้ง	ลักษณะ	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตรม.)	พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่า (ตรม.)	พื้นที่เช่าคงเหลือ (ตรม.)	อัตราการใช้เช่า (Occupancy rate)
เอส จี ทาวเวอร์ 1	อาคารเลขที่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทมฯ	อาคารสำนักงาน สูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น	14,924.82	13,522.82	1,402.00	90.61%
เดอะ มิลเลนเนีย	อาคารเลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทมฯ	อาคารสำนักงาน สูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	11,931.65	8,120.36	3,811.29	68.06%
รวมทั้งหมด			26,856.47	21,643.18	5,213.29	80.59%

#### 5) รับบริหารทรัพย์สิน

บริษัทได้มีการขายที่ดินและโรงงานให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF1 ครั้งแรกในปี 2548 หลังจากนั้นได้มีการขายสินทรัพย์เพิ่มเติมให้แก่กองทุน TIF1 และ M-II อีกในปี 2550 ปี 2555 และปี 2556 ทั้งนี้ นอกเหนือจากการขายสินทรัพย์ที่เป็นที่ดิน โรงงาน

และคลังสินค้าแล้ว บริษัทยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารสินทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว พร้อมทั้งเป็นผู้บริหารสินทรัพย์อาคารชุดสำนักงานให้เช่าของ SG ด้วย โดยได้รับรายได้ค่าตอบแทนจากการบริหารทรัพย์สินเหล่านั้น ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าตอบแทนจากการบริหารทรัพย์สินใน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF 1 และ M-II

- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม
- ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
- ค่านายหน้าในการต่อสัญญา
- ค่านายหน้าในกรณีที่มีการขายทรัพย์สินหรือโอนสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน (ยกเว้น กรณีที่เป็นการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลในกลุ่มเดียวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

(สามารถดูรายละเอียดของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์ได้ในส่วนที่ 3 - 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่บริษัทบริหารอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

(1) TIF1 เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold ซึ่งลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม โดยทรัพย์สินของ TIF1 ประกอบด้วยโรงงาน 25 หลัง และอาคารแฟลต 1 หลัง จำนวน 12 ห้อง โดยแบ่งเป็นแต่ละทำเลที่ตั้ง ดังนี้

นิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้าที่ให้บริการ	เนื้อที่ (ตรม.)	จำนวนยูนิต (ยูนิต)
1. นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา	ที่ดิน+โรงงาน	17,248.00	12
2. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา	ที่ดิน+โรงงาน	1,980.00	1
3. นิคมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	2,310.00	1
4. นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี	ที่ดิน+โรงงาน	9,150.00	7
5. นิคมอุตสาหกรรมบางกะดี	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	1,800.00	2
6. นิคมอุตสาหกรรมบางกะดี (แฟลต 4 ชั้น)	ปทุมธานี	แฟลต	8,811.00	12
7. นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1	ฉะเชิงเทรา	ที่ดิน+โรงงาน	3,240.00	2
รวมทั้งหมด			44,539.00	37

(2) M-II เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold และ Leasehold ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยทรัพย์สินของ M-II ประกอบด้วยโรงงาน 36 หลัง และคลังสินค้า 17 หลัง โดยแบ่งเป็นแต่ละทำเลที่ตั้ง ดังนี้

นิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้าที่ให้บริการ	ประเภทกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ตรม.)	จำนวนยูนิต (ยูนิต)
1. นิคมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold	2,160.00	2
2. นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1	ฉะเชิงเทรา	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold	27,810.00	16
3. นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold+Leasehold <sup>1</sup>	19,350.00	18
4. คลังสินค้ากิ่งแก้ว	สมุทรปราการ	ที่ดิน+คลังสินค้า	Freehold+Leasehold <sup>2</sup>	15,034.10	17
รวมทั้งหมด				64,354.10	53

- หมายเหตุ: 1. สิทธิประโยชน์ประเภทโรงงานเป็น Freehold และสิทธิประโยชน์ที่ดินเป็น Leasehold ทั้งนี้ สิทธิการเช่าที่ดิน (28-0-66.09 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2585 และสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (1-0-80 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2561
2. สิทธิประโยชน์ประเภทคลังสินค้าเป็น Freehold และสิทธิประโยชน์ที่ดินเป็น Leasehold ทั้งนี้ สิทธิการเช่าที่ดิน (25-1-96 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2579

(3) ทรัพย์สินอาคารชุดสำนักงานให้เช่า ประกอบด้วยอาคารชุด 2 อาคาร เชื่อมติดต่อกันระหว่างซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ และถนนหลังสวน โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารชุดสำนักงานให้เช่า	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	ประเภทสิทธิประโยชน์ของบริษัท	กรรมสิทธิ์ของสิทธิประโยชน์
1. อาคารเอสจี ทาวเวอร์ 1	14,924.82	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน (สิ้นสุดปี 2566)	วชิราวุธวิทยาลัย
2. อาคารเดอะ มิลเลนเนีย	11,931.65	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน (สิ้นสุดปี 2568)	บจ. จีเอฟ โฮลดิ้งส์
รวมทั้งหมด	26,856.47		

#### 6) บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (TFDRM)

TFDRM ประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559 TFDRM ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้และจัดหาทรัพย์สินที่จะจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

#### 2.2.2 การตลาดและการแข่งขัน

##### ก) กลยุทธ์ทางการตลาด

##### 1) นิคมอุตสาหกรรม

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทคือ อุตสาหกรรมกลุ่มสนับสนุน (Supporting Industry) และผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ได้ซื้อที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีไว้แล้ว โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) ที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะและต้องการความสะดวกในการขนส่ง โดยเฉพาะผู้ประกอบการผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนยานยนต์ เป็นต้น

นิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีตั้งอยู่บนพื้นที่ที่มีระดับความสูงจากน้ำทะเลถึง 2 เมตร ซึ่งมีความปลอดภัยและไม่มีผลกระทบจากเหตุอุทกภัย ทำให้มีความต้องการจากนักลงทุนในการซื้อที่ดินเปล่า และเช่าโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี อีกทั้งยังได้รับสิทธิประโยชน์จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โซน 2 ที่มีระยะทางใกล้กรุงเทพฯ มากที่สุด ซึ่งทำเลที่ตั้งของนิคมดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขัน (Competitive advantage) ให้แก่บริษัท นอกจากนั้น ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทยังได้รวบรวมที่ดินไว้ประมาณ 2,000 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งบริษัทได้ทยอยซื้อไว้ด้วยต้นทุนที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับราคาซื้อขาย

ที่ดินที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเป็นที่ต้องการของนักลงทุนเป็นอย่างมาก การตั้งราคาขายที่ดินและราคาค่าเช่าพื้นที่ของบริษัทจะพิจารณาจากต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน และระดับราคาของที่ดินโดยรอบ ซึ่งบริษัทจะปรับราคาค่าเช่าพื้นที่และราคาขายที่ดินเปล่าให้มีความสอดคล้องกับสถานะตลาดอย่างต่อเนื่องทุกปี

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย สำนักงานขายของบริษัท และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent)

นอกจากนี้ บริษัทยังมีการสื่อสารทางการตลาด ผ่านช่องทางต่างๆ ได้แก่ ป้ายโฆษณา (Billboard) บริเวณนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี หนังสือพิมพ์ เว็บไซต์

## 2) โรงงานมาตรฐาน / คลังสินค้า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป คือ อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) รวมทั้งผู้ประกอบการชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนสำหรับช่วงเริ่มต้นดำเนินธุรกิจ

เนื่องด้วยผู้ประกอบการต่างชาติบางรายเลือกที่จะมีโรงงานและคลังสินค้าในเขตนิคมอุตสาหกรรม จากความต้องการบริการด้านระบบสาธารณูปโภคและบริการอุตสาหกรรมที่เพียบพร้อม อีกทั้งการอยู่รวมตัวกันในนิคมอุตสาหกรรมยังสร้างข้อได้เปรียบให้กับผู้ประกอบการ จากระบบขนส่งที่กำลังพัฒนา การจัดการทางด้านแหล่งวัตถุดิบ รวมไปถึงการพึ่งพาซึ่งกันและกันของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอุตสาหกรรมยานยนต์และปิโตรเคมี นอกจากนี้ โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปยังช่วยอำนวยความสะดวกต่อผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมดังกล่าว ในการไม่ต้องเสียเวลาและบุคลากรในการดำเนินการก่อสร้างโรงงานเพื่อผลิตสินค้า การมีบริการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ช่วยลดต้นทุนในการลงทุน และเพิ่มความยืดหยุ่นในการแข่งขันธุรกิจ ซึ่งลูกค้าสามารถเลือกที่จะเช่าโรงงานและคลังสินค้าในระยะแรก หลังจากนั้นจึงขยายไปสู่การซื้อที่ดินอุตสาหกรรมหรือโรงงานและคลังสินค้าเป็นของตนเองเมื่อธุรกิจขยายตัว ทั้งยังเป็นการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าในระยะยาว ทำให้ลูกค้าสามารถเน้นการลงทุนด้านกลยุทธ์ได้มากขึ้น โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนในส่วนของการที่ดินหรืออาคารโรงงานและคลังสินค้า ช่วยลดค่าใช้จ่ายในการลงทุน และทำให้ผลตอบแทนในการลงทุนสูงขึ้น ซึ่งทำเลที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้า ประกอบกับการให้บริการแก่ผู้ประกอบการอย่างครบวงจร (One-stop-service) ถือเป็นความได้เปรียบเชิงการแข่งขันหลักของบริษัท

ค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปขึ้นอยู่กับต้นทุนในการก่อสร้างและต้นทุนทางการเงินเป็นหลัก โดยในการกำหนดราคาเช่าดังกล่าว จะคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโรงงานและคลังสินคารวมถึงต้องพิจารณาเช่าของคู่แข่งหรือนิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียงด้วย เพื่อให้การกำหนดราคาค่าเช่าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันในตลาดได้

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย การติดต่อลูกค้าเป้าหมายผ่านพนักงานขายของบริษัทเอง และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent) ที่ได้แนะนำลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทยังมีการสื่อสารทางการตลาด ผ่านช่องทางต่างๆ ได้แก่ ป้ายโฆษณา (Billboard) บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ หนังสือพิมพ์ เว็บไซต์

## 3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยของบริษัท คือ กลุ่มที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด ทั้งในเมืองใกล้แนวรถไฟฟ้า และในต่างจังหวัดสำหรับเป็นบ้านหลังที่สองไว้พักผ่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างพัฒนา และ/หรือดำเนินการขาย และ/หรือรอโอนให้แก่ลูกค้า รวมทั้งหมด 5 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ 2) โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ 3) โครงการ เดอะโคโลเนียล เซาเต่า หัวหิน 4) โครงการ มหาตม์ เรสซิเดนซ์ 5) โครงการ Artisan Ratchada ทั้งนี้ ความได้เปรียบเชิงแข่งขันของ

บริษัทในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย มาจากประสบการณ์อันยาวนานด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหาร ส่งผลให้บริษัทสามารถคัดเลือกและจัดหาทำเลที่มีความเหมาะสมในการดำเนินโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก คือการจัดจำหน่ายโดยพนักงานขายของบริษัท และการจัดจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent)

#### 4) อาคารสำนักงานให้เช่า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัท คือ กลุ่มผู้ประกอบการทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ที่ต้องการอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) ทั้งนี้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัท คือ กลุ่มผู้ประกอบการชาวต่างชาติ ซึ่งมักเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีการแนะนำต่อๆ กันมา

ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานให้เช่าทั้ง 2 แห่ง สามารถเชื่อมติดต่อกันระหว่างซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ และถนนหลวงสวน ซึ่งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ และสถานีชิดลม โดยทำเลดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขันให้กับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัท

การกำหนดอัตราค่าเช่าสำนักงาน จะอิงกับอัตราค่าเช่าเดิมที่ได้ทำสัญญาไว้กับลูกค้า โดยจะคำนึงถึงอัตราค่าเช่าสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงประกอบ เพื่อให้อัตราค่าเช่าที่กำหนดเป็นอัตราที่สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายในการปรับอัตราค่าเช่าทุกๆ 3 ปีตามอายุของสัญญาเช่า เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดอย่างต่อเนื่อง

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วยช่องทางการจำหน่ายโดยตรงผ่านพนักงานขายของบริษัท และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent)

#### ข) ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

##### 1) นิคมอุตสาหกรรม

จากนโยบายของภาครัฐที่ได้สนับสนุนและผลักดันโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development) ใน 3 จังหวัดภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา เพื่อเป็นจุดดึงดูดการลงทุนทั้งจากนักลงทุนในและต่างประเทศ โดยมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งลงทุนหลักของประเทศ เพื่อเชื่อมการลงทุนสู่ระเบียงเศรษฐกิจตะวันออกและทวาย และใช้เชื่อมโยงทางน้ำไปถึงชายฝั่งทะเลกัมพูชาและจีน โดยคาดว่าจะสามารถดึงดูดเม็ดเงินลงทุนจากภาคเอกชนได้มากกว่า 1.9 ล้านล้านบาท ซึ่งภาครัฐจะใช้เงินลงทุนในการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานประมาณ 3 แสนล้านบาท เพื่อจะอำนวยความสะดวกในการลงทุนและการขนส่งสินค้า อาทิ

- 1) โครงการรถไฟทางคู่ฉะเชิงเทรา-คลองสิบเก้า-แก่งคอย และแก่งคอย-มาบตาพุด
- 2) โครงการถนนมอเตอร์เวย์พัทยา-มาบตาพุด
- 3) โครงการพัฒนาศูนย์บินอู่ตะเภาเชิงพาณิชย์
- 4) โครงการขยายการลงทุนท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเฟส 3 และ
- 5) โครงการรถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-ระยอง เป็นต้น

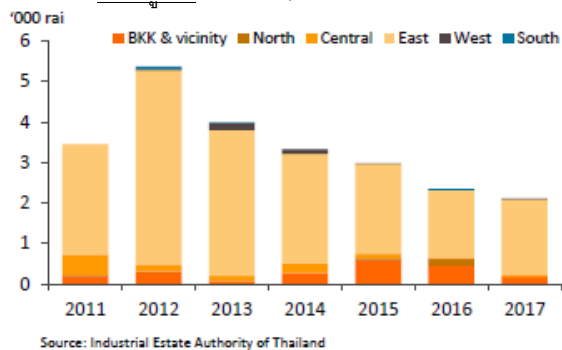
ผลจากนโยบายดังกล่าวส่งผลให้ภาคตะวันออกเป็นภาคที่มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมมากที่สุดของไทยและได้รับความสนใจสูงสุดจากนักลงทุนเพิ่มสูงขึ้นจากเดิมเป็นอย่างมาก ซึ่งภาคตะวันออกที่เป็นภาคที่มีอัตราการเติบโตของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมจัดตั้งใหม่สูงที่สุดในประเทศอยู่แล้ว ในช่วง 2555-2558 มีอัตราการขยายตัวสูงถึง 172.3% ต่อปี ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยของทั้งประเทศที่ 82.6% ต่อปี (อ้างอิงข้อมูลจากรายการวิเคราะห์แนวโน้มอุตสาหกรรมของศูนย์วิจัยกรุงศรี) ซึ่งที่ผ่านมานิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออกมีการกระจุกตัวของอุตสาหกรรมหนัก อาทิ ปิโตรเลียมและปิโตรเคมี เคมีภัณฑ์ ยานยนต์และชิ้นส่วน แปรรูปอาหาร และในช่วงหลายปีที่ผ่านมา มีโรงงานอุตสาหกรรมจากนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่อื่นย้ายฐานการลงทุนมายังนิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันออกมากขึ้น จากการเป็นฐานการผลิตเชื่อมโยงโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก (Eastern Seaboard Development Program) นอกจากนี้ยังมีการขนส่งสะดวกทั้งทางถนน ทางอากาศ (ไม่ไกลจากสนามบินสุวรรณภูมิและสนามบินอู่ตะเภา) ทางน้ำ (ใกล้กับท่าเรือแหลมฉบังและมาบตาพุด) และใช้เวลาเดินทางจากกรุงเทพฯ ไม่มาก ปัจจุบันมีการกำหนดให้ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา เป็นพื้นที่โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development: EEC) เนื่องจากมีความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐานในระดับหนึ่ง ซึ่งรัฐและภาคเอกชนสามารถเข้าไปพัฒนาเพื่อใช้งานได้ทันที ปัจจุบันดังกล่าวน่าจะมีผลให้พื้นที่นี้ได้รับความนิยมจากนักลงทุนเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ รัฐบาลมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวดึงดูดให้มีการลงทุนใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่ใช้เงินลงทุนและเทคโนโลยีในระดับสูง

นอกจากนี้ คณะกรรมการการส่งเสริมการลงทุน (BOI) จะปรับเปลี่ยนนโยบายการส่งเสริมการลงทุนเป็นรูปแบบใหม่ เพื่อรองรับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของประเทศไทย ซึ่งทุกประเทศในภูมิภาคอาเซียนออกมาตรการ และสิทธิประโยชน์ต่างๆ เพื่อดึงดูดนักลงทุนต่างชาติ นักลงทุนต่างชาติยังคงมีความกังวลต่อเรื่องการแบ่งเขตการลงทุนตามนโยบายส่งเสริมการลงทุนรูปแบบใหม่นี้ เพราะบางพื้นที่ในประเทศไทยยังขาดความพร้อมในเรื่องของระบบสาธารณูปโภคเพื่อรองรับอุตสาหกรรม ดังนั้นรัฐบาลควรพัฒนาปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อรองรับการลงทุน

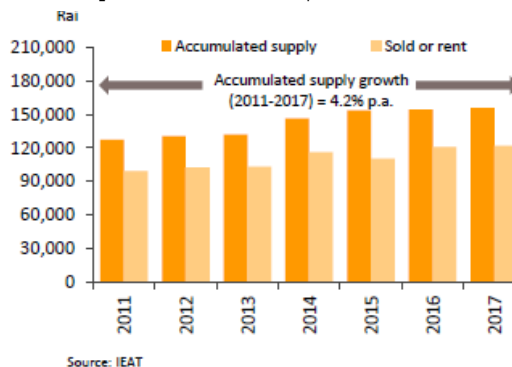
รวมทั้งภาครัฐยังมีแผนจะพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษทั่วประเทศไทย โดยเฉพาะจังหวัดตามแนวชายแดนที่เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านโดยสะพานมิตรภาพ และระเบียงเศรษฐกิจเชื่อมโยงระหว่างภาคตะวันออกและตะวันตก โดยเขตเศรษฐกิจพิเศษทุกแห่งจะประกอบไปด้วยพื้นที่พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศและในอนาคต

จากข้อมูลของศูนย์วิจัยกรุงศรี ในปี 2560 มีพื้นที่ขายและเช่าในนิคมอุตสาหกรรมทั่วประเทศจำนวน 2,109 ไร่ ลดลง 9.9% เมื่อเทียบกับปี 2559 (ตามภาพแผนภูมิ 1) อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาเป็นรายภาคพบว่าพื้นที่ขายและเช่าเฉพาะในนิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันออกเท่านั้นที่ขยายตัว 11.2% ส่วนใหญ่เป็นนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่โครงการ EEC (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) โดยมีสัดส่วนถึง 88% ของจำนวนพื้นที่ขายหรือเช่าทั่วประเทศ สะท้อนถึงศักยภาพการเติบโตของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันออกในอนาคต ทั้งนี้ พื้นที่ขาย/เช่าในนิคมอุตสาหกรรมจนถึงสิ้นปี 2560 มีจำนวนสะสมทั้งหมด 121,799 ไร่ หรือคิดเป็นสัดส่วน 78% ของจำนวนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมสะสมทั้งหมด (ตามภาพแผนภูมิ 2) โครงการใหม่ที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนของนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติในปี 2560 มีจำนวน 1,227 โครงการ มูลค่าลงทุนประมาณ 625 พันล้านบาท โดยหดตัว 27.3% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ส่วนหนึ่งเนื่องจากการปรับเงื่อนไขการสนับสนุนการลงทุน BOI ที่หันมาเน้นโครงการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายตามแผนยุทธศาสตร์เศรษฐกิจ 4.0 โดยเฉพาะในเขต EEC สอดคล้องกับมูลค่าโครงการที่ได้รับอนุมัติการลงทุนซึ่งกระจุกตัวอยู่ในภาคตะวันออกมากที่สุดเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่นๆ (สัดส่วน 53% ของมูลค่าการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนทั้งหมด)

แผนภูมิ 1 ยอดขาย/เช่าพื้นที่นิคมฯ



แผนภูมิ 2 ยอดสะสมของอุปทาน และพื้นที่นิคมฯ ที่ขาย/ให้เช่า



ด้านราคาขายหรือเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกัน ขึ้นกับทำเลที่ตั้ง ระบบสาธารณูปโภค ระยะทางการคมนาคมขนส่ง และแหล่งวัตถุดิบ ที่ดินนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่กรุงเทพฯ มีราคาสูงที่สุดเนื่องจากเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมขนส่งทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ เป็นผลให้ราคาที่ดินในพื้นที่ใกล้เคียง เช่น สมุทรปราการ ปทุมธานี และอยุธยา รวมถึงชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรามีราคาสูงตามไปด้วย จากข้อมูลของ Colliers International เปรียบเทียบราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมช่วงครึ่งหลังปี 2560 กับช่วง 3 ปีก่อนหน้า (ครึ่งหลังปี 2557) พบว่าระดับราคาที่ดินในกรุงเทพฯ และภาคกลางมีการปรับเพิ่มมากเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่นๆ โดยเฉพาะกรุงเทพฯ ซึ่งระดับราคาสูงสุดของที่ดินเพิ่มขึ้นจาก 12 ล้านบาท/ไร่ เป็น 17 ล้านบาท/ไร่ ส่วนชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา (พื้นที่ EEC) ปรับเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยเฉพาะระยอง ระดับราคาสูงสุดของที่ดินเพิ่มขึ้นจาก 4.5 ล้านบาท/ไร่ เป็น 8 ล้านบาท/ไร่ สะท้อนให้เห็นศักยภาพของภาคกลางและภาคตะวันออกที่ยังสามารถดึงดูดความต้องการของนักลงทุนได้ต่อเนื่อง จากข้อได้เปรียบด้านทำเลและนโยบายภาครัฐ (EEC)

สำหรับภาวะการแข่งขันของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในช่วงปี 2561-2563 คาดการณ์ว่าความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในไทยจะทยอยฟื้นตัวตามการลงทุนภาคเอกชนที่กระเตื้องขึ้น ตามภาวะเศรษฐกิจหลังจากเผชิญภาวะซบเซาต่อเนื่องมาหลายปี ขณะที่การเปิดพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมใหม่ของผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา โดยภาคตะวันออกจะมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมใหม่มากกว่าภาคอื่นๆ ซึ่งนิคมอุตสาหกรรมพื้นที่ภาคตะวันออกจะมีศักยภาพการเติบโตเด่นกว่าภาคอื่น ด้วยแรงหนุนจากโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ตามความคืบหน้าในการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่มีความชัดเจนมากขึ้นเป็นลำดับ ขณะที่การพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในภาคอื่นๆ อาจยังมีข้อจำกัดจากความล่าช้าของการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดน (SEZ)

## 2) โรงงานมาตรฐาน / คลังสินค้า

ในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานหรือคลังสินค้า ทั้งนี้ผู้ประกอบการอาจเลือกทางเลือกในการเช่าโรงงานหรือคลังสินค้าแทนการสร้างเอง เพื่อลดเงินลงทุนและลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ ซึ่งการเช่าโรงงานและคลังสินค้านี้ดังกล่าวทำให้ผู้เช่าได้รับความสะดวกจากการรับบริการแบบครบวงจรจากนิคมอุตสาหกรรมนั้นๆ นอกจากนั้น ธุรกิจ



โรงงานมาตรฐานและคลังสินค้ายังส่งผลให้ผู้ประกอบการชาวต่างชาติสามารถเข้ามาลงทุนตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยได้โดยไม่ต้องถือกรรมสิทธิ์ในโรงงานและคลังสินค้า

สถานการณ์ธุรกิจคลังสินค้าขึ้นอยู่กับภาวะธุรกิจหรือกิจกรรมการผลิตและการค้า ซึ่งมักเป็นไปตามทิศทางการเติบโตทางเศรษฐกิจ การค้าระหว่างประเทศและการลงทุน ลักษณะสำคัญที่กำหนดทิศทางรายได้ของผู้ประกอบการคลังสินค้า คือ

1) เป็นธุรกิจที่มีระยะเวลาคืนทุนนาน เฉลี่ย 8-13 ปี เนื่องจากใช้เงินลงทุนเริ่มต้นสูง ทั้งค่าที่ดินและค่าก่อสร้างอาคาร แต่รายได้หลักเป็น “ค่าเช่า” ซึ่งเป็นการทยอยรับรู้รายได้ในระยะยาว โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าคลังสินค้าจะแปรผันตามขนาดพื้นที่ ประเภทคลังสินค้า ทำเล รวมทั้งขึ้นอยู่กับระดับการแข่งขันในแต่ละทำเล

2) “ทำเลที่ตั้ง” เป็นปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของกิจการ เนื่องจากการลงทุนคลังสินค้าให้เข้าเป็นการลงทุนเพื่อรองรับความต้องการเช่าพื้นที่ในอนาคต (โดยทั่วไป การก่อสร้างอาคารคลังสินค้าใช้ระยะเวลาเฉลี่ย 6-18 เดือน ขึ้นอยู่กับขนาด/พื้นที่ของอาคาร) ดังนั้น การประเมินศักยภาพทำเลที่ตั้งซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยบ่งชี้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าและการกำหนดราคาค่าเช่าพื้นที่ จึงมีความสำคัญต่อการรับรู้รายได้ในระยะยาวของผู้ประกอบการ

สำหรับปัจจัยหลักในการเลือกเช่าคลังสินค้านั้น ผู้เช่าจะพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งควบคู่กับปัจจัยอื่นๆ อาทิ สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เทคโนโลยีการจัดการ/บริหารคลังสินค้าที่เหมาะสมกับประเภทสินค้าที่ต้องการจัดเก็บ รวมทั้งอัตราค่าเช่า การเลือกคลังสินค้าที่เหมาะสมจะช่วยให้ผู้เช่าสามารถผลิต และ/หรือ จัดส่งสินค้าได้รวดเร็ว ช่วยลดภาระต้นทุนจากระยะทาง เวลา และค่าใช้จ่ายในการขนส่ง ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของกิจการ เช่น 1) คลังสินค้าอุบะโคบริโคมครวมทำเลใกล้ตลาดหรือแหล่งชุมชนเพื่อให้ได้เปรียบในการจัดจำหน่าย 2) คลังสินค้าวัตถุดิบทางการเกษตรควรมีทำเลใกล้แหล่งเพาะปลูกและโรงงานแปรรูปผลผลิตเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการขนส่งวัตถุดิบ 3) คลังเก็บวัตถุดิบ/ชิ้นส่วน/สินค้าสำเร็จรูปมักต้องอยู่ในเขตโรงงานหรือในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์การลงทุนจาก BOI เป็นต้น

อุปทานของโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ อุปทานจากผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้านบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ซึ่งผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้านจะเป็นบุคคลเดียวกันกับเจ้าของนิคมอุตสาหกรรม และอุปทานจากผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้านบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อหรือเช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัทที่ดำเนินธุรกิจสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากเจ้าของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมในทำเลที่หลากหลาย เป็นต้น ทั้งนี้ อุปสงค์ของโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าจะมาจากผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของสินทรัพย์โรงงานและคลังสินค้า เพื่อลดเงินลงทุนของโครงการและเพื่อความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ อีกทั้งประเทศไทยยังเป็นทางเลือกที่ดีสำหรับการลงทุนของผู้ประกอบการชาวต่างชาติ เนื่องจากทำเลที่ตั้งซึ่งถือเป็นศูนย์กลางของทวีปเอเชีย แรงงานที่มีทักษะ ระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี รวมทั้งกฎระเบียบต่างๆ ที่สนับสนุนต่อการลงทุนจากต่างประเทศ ซึ่งจะส่งผลให้ความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มสูงขึ้น

จากข้อมูลของศูนย์วิจัยกรุงศรี ในปี 2560 ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าน่าจะไม่ฟื้นตัวนัก สอดคล้องกับตัวเลขการลงทุนของภาคเอกชนโดยรวมที่ยังหดตัว โดยสถิติอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนในปี 2560 ที่มีมูลค่าลดลง 27 เมื่อเทียบกับปี 2560 ประกอบกับโครงการที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนส่วนใหญ่เป็นกิจการที่ใช้พื้นที่คลังสินค้าเช่าไม่มาก อาทิ ธุรกิจดิจิทัล ส่วนโครงการที่ใช้เงินลงทุนสูงและเป็นกลุ่มที่มีความต้องการใช้บริการเช่าคลังสินค้า อาทิ ยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ เชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ การเกษตรและอาหาร มีการลงทุนกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ SEZs เขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดนและในพื้นที่ EEC (มูลค่าโครงการเฉพาะในพื้นที่ EEC มี

สัดส่วน 45.3 %ของมูลค่าอนุมัติทั้งหมด) ขณะที่การขยายพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปที่ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ประเมินว่าในปี 2560 มีพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปอยู่ที่ 4.41 ล้านตารางเมตร (เทียบกับ 4.35 ล้านตารางเมตรในปี 2559) ทำให้อัตราการใช้พื้นที่โดยรวม (Occupancy rate) ในปี 2560 ยังทรงตัวในระดับใกล้เคียงปีก่อนที่ 79.7% ส่งผลให้การปรับขึ้นอัตราค่าเช่า (Rental rate) ทำได้ยาก ค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2560 อยู่ที่ 153 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ลดลงจาก 154 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี 2559

หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่และอัตราค่าเช่าของคลังสินค้าทั่วไปในแต่ละทำเล พบว่ามีภาวะแตกต่างกันตามศักยภาพของพื้นที่ จำนวนคลังสินค้าในพื้นที่ ระดับการแข่งขัน และความสะดวกด้านคมนาคมขนส่ง ดังนี้

- คลังสินค้านานาชาติสุวรรณภูมิ-บางปะกง (จ.สมุทรปราการและฉะเชิงเทรา) ในปี 2560 มีอัตราการใช้พื้นที่ 86.6%เพิ่มขึ้นจาก 84.2% ในปี 2559 ส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงมาอยู่ที่ 157 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากในปี 2559 อยู่ที่ 159 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- คลังสินค้าในจังหวัดปทุมธานีและพระนครศรีอยุธยาในปี 2560 อัตราการใช้พื้นที่ลดลงจาก 85.5% ในปี 2559 เป็น 82.2% แต่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับขึ้นจาก 144 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็น 145 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- คลังสินค้าในพื้นที่ Eastern Seaboard ปี 2560 มีอัตราการใช้พื้นที่ 70.5% ปรับเพิ่มจาก 69.5% ในปี 2559 แต่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงจาก 153.70 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 153 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- คลังสินค้าในพื้นที่กรุงเทพฝั่งตะวันออก เช่น เขตมีนบุรี ลาดกระบัง หนองจอก มีศักยภาพในการเติบโตดีและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับสูงช่วง 135 -185 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เนื่องจากได้เปรียบด้านระยะทางและเส้นทางขนส่งที่สะดวก อีกทั้งเป็นทำเลที่มีการกระจุกตัวของกิจการ SMEs จำนวนมาก ทำให้มีความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ขณะที่พื้นที่ว่างสำหรับการลงทุนคลังสินค้าใหม่ๆ มีจำกัด

สภาวะการแข่งขันภายในธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า ในช่วงระหว่างปี 2561-2563 คาดการณ์ว่ายังอยู่ในภาวะทรงตัว แม้ความต้องการเช่าพื้นที่ที่จะขยายตัวต่อเนื่องตามการลงทุนของภาคอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มเติบโต และภาคการค้า/บริการในประเทศที่ขยายตัวต่อเนื่องโดยเฉพาะธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (e-commerce) แต่การลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อาจมีผลให้พื้นที่คลังสินค้าส่วนเกินเพิ่มขึ้นในบางพื้นที่ ทำให้การปรับเพิ่มค่าเช่าทำได้ยาก อย่างไรก็ตาม คลังสินค้าในทำเลที่มีโอกาสเติบโตต่อเนื่องในระยะข้างหน้า ได้แก่ พื้นที่ในเขตอุตสาหกรรมทั้งกรุงเทพฯ และปริมณฑล พื้นที่โดยรอบระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) จังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค จังหวัดชายแดนที่ได้านิสงส์จากการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone: SEZs ) รวมทั้งพื้นที่คลังสินค้าที่ทุนไทยเข้าไปลงทุนในประเทศเพื่อนบ้าน

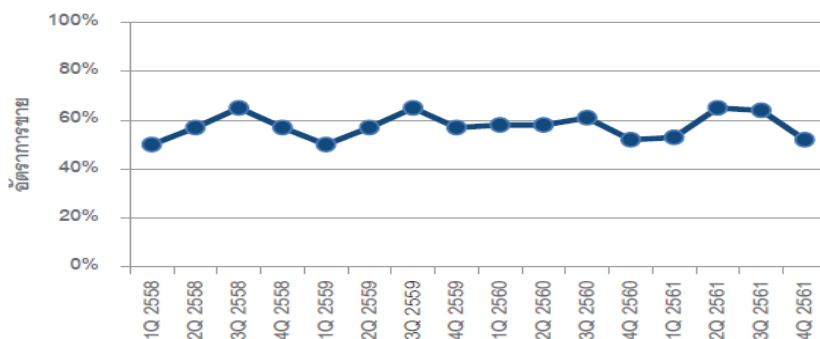
### 3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

ตามรายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด พบว่า ผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ยังคงเป็นผู้ที่ขับเคลื่อนตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครเพราะคอนโดมิเนียมประมาณ 72% ที่เปิดขายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 พัฒนาโดยผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ และประมาณ 58% ของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 ที่ผ่านมามีที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้ามหานครสายปัจจุบัน โดยเฉพาะพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทประมาณ 20% ของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 ในกรุงเทพมหานครตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน โดยที่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกมีจำนวน

คอนโดมิเนียมที่เปิดขายมากที่สุดคือที่ประมาณ 12,856 ยูนิต หรือประมาณ 62% ของจำนวนทั้งหมด ตามมาด้วยพื้นที่กรุงเทพมหานคร ชั้นในประมาณ 20% โครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ที่เปิดขายในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนแนวเส้นทางของรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย

แม้ว่าภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยปี 2560 จะมีแนวโน้มเป็นบวก แต่กำลังซื้อในตลาดคอนโดมิเนียมกลับเพิ่มขึ้นไม่มากนัก ยูนิตเหลือขายในตลาดอยู่ที่ประมาณ 45,000 ยูนิตและกลายเป็นเรื่องที่ผู้ประกอบการทุกรายกังวลมากพอสมควร เพราะผู้ประกอบการทุกรายจำเป็นต้องขยายตัวทุกไตรมาส พวกเขาไม่สามารถชะลอการเปิดขายโครงการใหม่และเร่งปิดการขายยูนิตเหลือขายก่อน ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องสร้างความแตกต่างให้กับโครงการตัวเองทั้งเรื่องการออกแบบ รูปแบบโครงการ รูปแบบห้อง รวมไปถึงพื้นที่ส่วนกลางชั้นบนสุด เป็นต้น เพื่อดึงดูดผู้ซื้อ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังพยายามหาช่องทางในการขายให้กับผู้ซื้อและนักลงทุนชาวต่างชาติก่อนเปิดขายคนไทย แม้ว่าโครงการคอนโดมิเนียมหลายโครงการที่เปิดขายในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมามีราคาขายสูงกว่าราคาขายเฉลี่ยของโครงการอื่นๆ ในทำเลนั้น

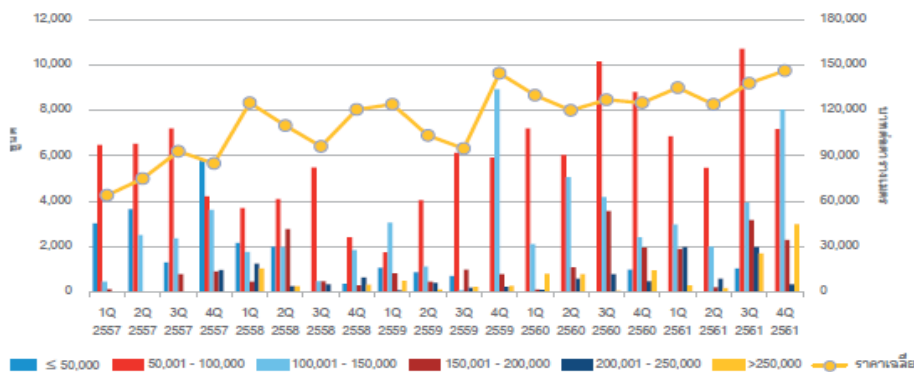
### อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานคร จำแนกรายไตรมาส



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมทั้งหมดที่เปิดขายตั้งแต่ปี 2558 ถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 อยู่ที่ประมาณ 80% สำหรับคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 มีอัตราการขายเฉลี่ยประมาณ 52% จากจำนวนทั้งหมด 20,881 ยูนิต และมีบางโครงการของผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ที่อยู่ทำเลที่ขายได้เกือบ 100% ภายในเวลาไม่กี่วันหลังจากเปิดขายแบบเป็นทางการ แต่ก็มีคอนโดมิเนียมหลายโครงการที่เปิดขายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2561 มีอัตราการขายไม่ถึง 50% ซึ่งไม่ใช่เรื่องของภาวะเศรษฐกิจไม่ดี แต่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ไม่น่าสนใจหรือราคาขายที่สูงกว่าราคาเฉลี่ยในพื้นที่ไปมาก อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายเฉลี่ยน้อยกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร อยู่ที่ประมาณ 57% ส่วนคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตรมีอัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 53% ใกล้เคียงกัน แต่ว่าคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายต่ำกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร มีจำนวนมากกว่าหลายเท่าตัว

## คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่รายไตรมาสแยกตามระดับราคาขาย



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

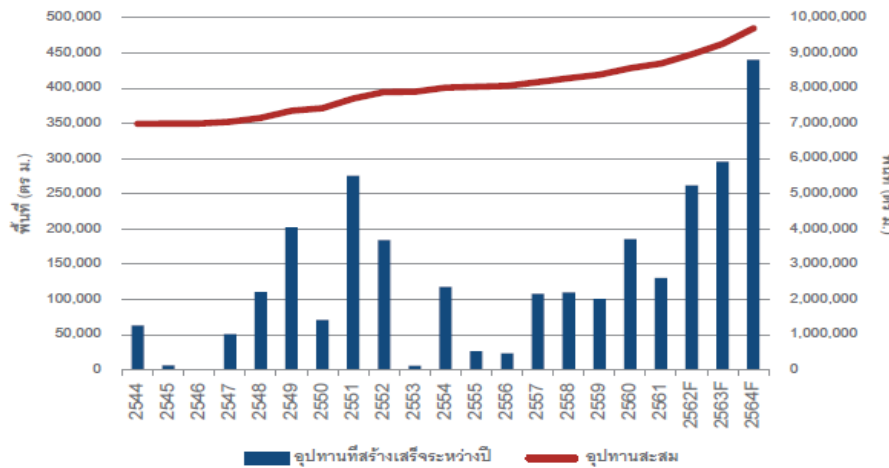
ในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องโดยปรับขึ้นประมาณ 10-15% ต่อปี หรือมากกว่านี้ในบางทำเล ผู้ประกอบการหลายรายให้ความสนใจเปิดขายโครงการระดับราคา 50,001-100,000 บาทต่อตารางเมตร โดยเฉพาะในปี 2561 และประมาณ 52% ของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 ตั้งอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้าง ซึ่งราคาที่ดินยังคงต่ำกว่าในพื้นที่เมืองชั้นใน

โครงการคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตรในช่วงปี 2561 มีจำนวนมากกว่าช่วงเดียวกันของปี 2560 บางโครงการอาจจะเคยเปิดขายมาก่อนหน้านี้แล้ว แต่กลับมาเปิดขายใหม่อีกครั้ง คอนโดมิเนียมที่เปิดขายในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 ที่ผ่านมามีส่วนใหญ่มิระดับราคาขายที่สูงกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตร ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2561 ที่ประมาณ 6% และราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของคอนโดมิเนียมในปี 2561 เพิ่มขึ้นกว่าในปีก่อนหน้านี้ที่ประมาณ 8.2%

ตลาดคอนโดมิเนียมของกรุงเทพมหานครมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในปี 2561 และจะเติบโตอย่างต่อเนื่องในปี 2562 เนื่องจากการขยายตัวของระบบขนส่งมวลชนที่อยู่ระหว่างก่อสร้างอีกหลายเส้นทาง แม้ว่ากำลังซื้อของคนไทยจะยังมีจำกัดและเริ่มชะลอตัวลง และสำหรับกลุ่มผู้ซื้อต่างชาติส่วนใหญ่จะเป็นการซื้อเพื่อลงทุนเท่านั้น ซึ่งประเด็นนี้ผู้ประกอบการทุกรายควรใช้ความระมัดระวัง

สำหรับคาดการณ์แนวโน้มของตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2562 ในแง่ของอุปทาน คาดว่าจะเพิ่มขึ้น อีกไม่ต่ำกว่า 45,000 - 50,000 หน่วย ในกรุงเทพมหานครชั้นใน และเขตรอบกรุงเทพมหานครนอกอุปทานใหม่ในปี 2562 คาดว่าอาจจะน้อยกว่าอุปทานใหม่ในปี 2561 ประมาณ 24% ขึ้นอยู่กับนโยบายของภาครัฐที่เอื้อประโยชน์ให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ภาพรวมเศรษฐกิจ และราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างมาก ในปี 2562 เราจะเห็นการร่วมทุนในการพัฒนาโครงการระหว่างผู้ประกอบการไทยกับต่างชาติมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มทุนจากประเทศจีน ญี่ปุ่น ฮองกง และ สิงคโปร์ เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยยังได้รับความนิยมจากต่างชาติถึงแม้จะพบว่าเริ่มจะมีแนวโน้มที่ลดลงในช่วงปลายปีที่ผ่านมา สำหรับระดับราคาคอนโดมิเนียมในตลาดกรุงเทพชั้นใน ปี 2562 คาดว่าจะปรับตัวขึ้น อีกอย่างน้อย 8-10% ในขณะที่ตลาดกรุงเทพมหานครรอบนอก ราคาจะปรับตัวขึ้นอีกประมาณ 5-8% ส่งผลให้ราคาเฉลี่ยของตลาดปรับขึ้นอีกอย่างน้อย 8-10%

## 4) อาคารสำนักงานให้เช่า

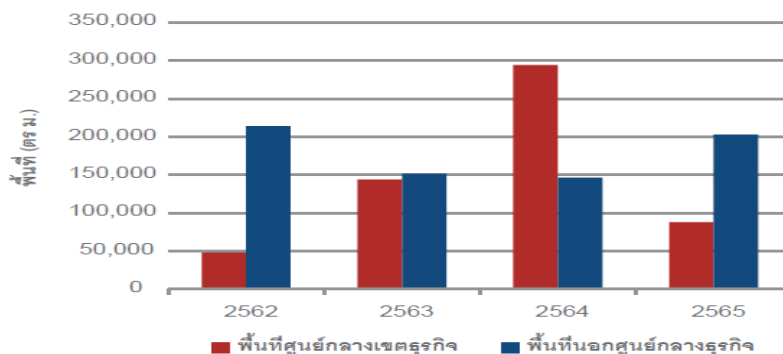
อุปทานสะสมและอุปทานที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต  
ณ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2561

ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

หมายเหตุ: F = ประมาณการพื้นที่ที่จะสร้างเสร็จในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2562 - 2564

ตามรายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด พบว่ามีพื้นที่อาคารสำนักงานประมาณ 27,916 ตารางเมตรที่สร้างเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 ในกรุงเทพมหานคร ส่งผลให้พื้นที่อาคารสำนักงานรวม ณ ไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 อยู่ที่ประมาณ 8.701 ล้านตารางเมตร และอีกประมาณ 262,000 ตารางเมตร มีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2562 นอกจากนี้อีกประมาณ 1.027 ล้านตารางเมตร อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2563-2565 พื้นที่อาคารสำนักงานประมาณ 80% ในกรุงเทพมหานครตั้งอยู่ในพื้นที่ตามแนวระบบขนส่งมวลชนปัจจุบัน และในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจมีสัดส่วนมากที่สุดในตลาดคือประมาณ 35% ประมาณ 60% ของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจเป็นอาคารเกรด A พื้นที่ทางต่อเนื่องมีสัดส่วนมากเป็นอันดับที่ 2 ด้วยสัดส่วนประมาณ 23% จากพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นในเขตพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจในช่วงหลายปีที่ผ่านมา และที่ดินว่างเปล่าที่มีศักยภาพก็มีจำกัด ซึ่งได้กลายเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะโครงการอาคารสำนักงาน อาคารสำนักงานใหม่ 4-5 อาคารเท่านั้นที่มีกำหนดแล้วเสร็จในอนาคตที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูง เช่น ถนนพระรามที่ 1 สุขุมวิท สีลม หรือสาทร เนื่องจากราคาที่ดินที่สูงไม่เหมาะในการพัฒนาอาคารสำนักงาน พื้นที่นอกศูนย์กลางเขตธุรกิจโครงการเปิดขายในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา

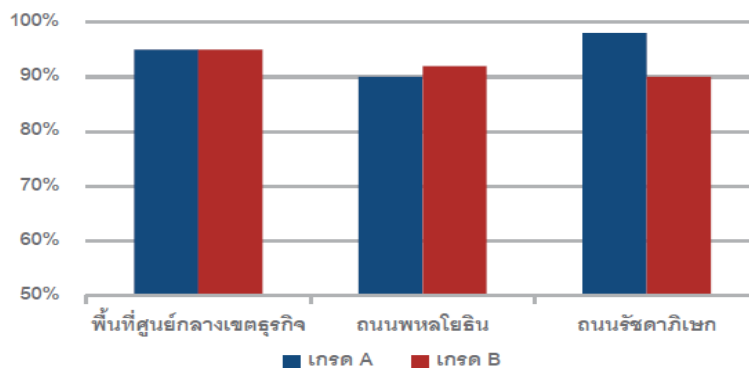
### พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จในอนาคตในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ และนอกพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจรายปี



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อาคารสำนักงานใหม่ส่วนใหญ่ที่มีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงปี 2562-2565 ตั้งอยู่นอกพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต้องการพัฒนาอาคารสำนักงานในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินไม่สูงเกินไป แต่ที่ที่ดินเช่าบางแปลงในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจอยู่ระหว่างการพัฒนาและมีกำหนดแล้วเสร็จหลังจากปี 2563 เป็นต้นไป พื้นที่อาคารสำนักงานรวมที่มีกำหนดสร้างเสร็จในปี 2564 จะมีพื้นที่รวมมากกว่าปีก่อนหน้านี้ชัดเจน อาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการมิกซ์-ยูสขนาดใหญ่ที่อยู่บนที่ดินเช่าระยะยาว

### อัตราการเช่า ณ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2561

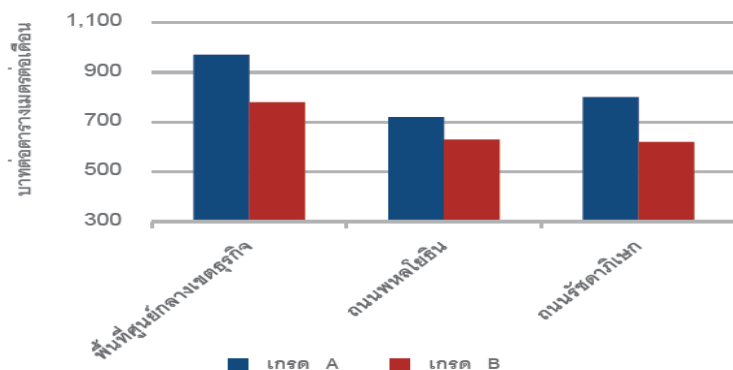


ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

สำหรับความต้องการพื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 1 – 2 ปีที่ผ่านมา และอุปทานใหม่ๆ ที่มีอยู่จำกัด ได้กลายเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้อัตราการเช่าสูงขึ้นใน 3 พื้นที่หลักในกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้แก่ พื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ พื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจรอบนอก และพื้นที่รอยต่อทางทิศเหนือ โดยอัตราการเช่าเฉลี่ยของทั้ง 3 พื้นที่หลักอยู่ที่ประมาณ 89% ในขณะที่อัตราการเช่าเฉลี่ยของทั้งกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 87.5% เจ้าของอาคารสำนักงานหลายอาคารพยายามที่จะรักษาผู้เช่าไว้ในระยะยาวโดยการนำเสนอค่าเช่าในราคาพิเศษหรือว่าปรับเพิ่มขึ้นไม่มากนักเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าใหม่ ดังนั้น ค่าเช่าของพื้นที่ขนาดใหญ่อาจจะต่ำกว่าค่าเช่าของผู้เช่าใหม่ อาคารสำนักงานเกรด A และ B ใหม่บางอาคารในพื้นที่ตามแนวถนนพหลโยธินและรัชดาภิเษกมีอัตราการเช่า 100%

หรือว่าเกือบเต็ม 100% อัตราการเช่าที่สูงเนื่องจากมีบริษัทต่างชาติและบริษัทไทยหลายบริษัทย้ายไปอยู่ในอาคารใหม่เหล่านี้ เพราะต้องการพื้นที่เช่าขนาดใหญ่แต่ไม่สามารถหาได้ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจในช่วงหลายปีที่ผ่านมา พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีการเช่าใหม่ในปี 2561 อยู่ที่ประมาณ 200,000 ตารางเมตร และคาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่อาคารสำนักงานเช่าใหม่ใกล้เคียงหรือมากกว่าปี 2561 ที่ประมาณ 5% ในปี 2562

### ค่าเช่าเฉลี่ยแยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2561



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ค่าเช่ามีการปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในปี 2561 แม้ว่าจะมีการปรับเพิ่มขึ้นไม่มากนักในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา อาคารสำนักงานเกรต A และ B ส่วนใหญ่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจปรับเพิ่มค่าเช่า เนื่องจากอัตราการเช่าสูงและมีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ไม่มากเข้าสู่ตลาดรวมไปถึงความต้องการพื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แม้ว่าอาคารสำนักงานเกรต A บางอาคารในกรุงเทพมหานครจะมีค่าเช่ามากกว่า 1,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แต่อาคารเกรต A อาคารอื่นๆ ในทำเลเดียวกันมีค่าเช่าที่ต่ำกว่า 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรต A ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจอยู่ที่ประมาณ 970 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนซึ่งใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้านั้น ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานตามแนวถนนรัชดาภิเษกสูงกว่าพื้นที่ตามแนวถนนพหลโยธิน เนื่องจากอาคารสำนักงานใหม่หลายอาคารสร้างเสร็จในช่วงหลายปีที่ผ่านมา และทุกอาคารมีค่าเช่าสูงกว่าอาคารเก่าที่อยู่ในทำเลเดียวกัน อาคารเกรต A หลายอาคารในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจไม่สามารถปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นมากกว่า 5% ต่อปี เพราะว่าพวกเขาจำเป็นต้องรักษาผู้เช่าปัจจุบัน โดยเฉพาะผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ ดังนั้น อาคารสำนักงานเกรต A หลายอาคารมีการปรับเพิ่มค่าเช่าขึ้นประมาณ 3% ต่อปีเท่านั้น ยกเว้นอาคารที่มีพื้นที่อาคารเหลือให้เช่าไม่มากนัก

พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีการเช่าใหม่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2561 อยู่ที่ประมาณ 120,000 ตารางเมตร สำหรับภาพรวมของเศรษฐกิจของประเทศไทยซึ่งถือว่าอยู่ในช่วงขาขึ้นมีสัญญาณเป็นบวก ซึ่งคาดว่าจะช่วยส่งเสริมให้ตลาดอาคารสำนักงานขยายตัวต่อเนื่องในปี 2562 พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร คาดว่าจะมีอยู่อย่างจำกัด ในปี 2562-2563 แต่สถานการณ์หลังปี 2563 จะขึ้นอยู่กับอาคารสำนักงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จใหม่ว่าจะสามารถดึงดูดผู้เช่าได้มากเพียงใด แต่เนื่องจากการเติบโตทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศที่มีแนวโน้มไปในทิศทางที่ดีแนวโน้มว่าความต้องการใช้สำนักงานดังกล่าวจึงจะเพิ่มขึ้นหากเศรษฐกิจเติบโต แต่หากภาพรวมเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครก็จะต้องเผชิญกับอุปสรรคเนื่องจากอุปทานจำนวนมากจะเข้าสู่ตลาดในปี 2564



## 2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### 1) นิคมอุตสาหกรรม

บริษัทใช้ระยะเวลาในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ประมาณ 3 – 5 ปี โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในแต่ละโครงการขึ้นอยู่กับ ระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและฤดูกาลเป็นหลัก เนื่องจากฤดูฝนจะส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปได้ยากขึ้น

โดยวัตถุประสงค์และบริการหลักในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ ปูนซีเมนต์และเหล็ก เป็นต้น ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

### 2) โรงงานมาตรฐาน / คลังสินค้า

บริษัทใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้า ประมาณ 6 – 7 เดือน โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาในการก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าจะขึ้นอยู่กับ ระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและฤดูกาล เป็นหลัก เนื่องจากฤดูฝนจะส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปได้ยากขึ้น เช่นเดียวกันกับการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม

โดยวัตถุประสงค์และบริการหลักในการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้า ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง เช่นเดียวกันกับการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

### 3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

บริษัทใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานก่อสร้างคอนโดมิเนียมประมาณ 2.5 – 3 ปี โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาในการก่อสร้างคอนโดมิเนียมแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการเป็นหลัก

โดยวัตถุประสงค์หลักในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ คอนกรีตสำเร็จรูป (Precast concrete) กระฉก และอลูมิเนียม เป็นต้น ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

### 4) อาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า โดยการร่วมกับพันธมิตร (Schubert Holdings Ple., Ltd) เข้าซื้อ SG ซึ่งมีอาคารสำนักงานให้เช่า 2 แห่ง ภายหลังจากการเข้าลงทุนใน SG บริษัทได้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานดังกล่าว

#### 2.2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

#### 3.1 ความเสี่ยงของการลดลงของมูลค่าหลักประกัน

- ความเสี่ยงในกรณีที่มีการบังคับจำหน่ายที่จำหน่ายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ ตามเอกสารแนบท้าย 1 ของข้อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นจะต้องดำเนินการตามวิธีการและเงื่อนไขภายใต้ข้อกำหนดสิทธิ สัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีเช่นนั้น สิทธิของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องในการได้รับชำระหนี้ทั้งหมดหรือบางส่วนภายใต้หุ้นกู้ อาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

- เนื่องจากหลักประกัน ได้แก่ หุ้นบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ไม่ได้จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ทำให้ไม่สามารถประเมินมูลค่าตามราคาตลาดของหุ้นสามัญที่นำมาจำหน่ายได้ ดังนั้น ราคาจำหน่ายจึงใช้วิธีคำนวณมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หุ้นบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ มีมูลค่าหุ้นละ 29.22 บาท (สี่สิบเจ็ดบาทห้าสิบลบาท) รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 149.02 ล้านบาท ทั้งนี้มูลค่าหลักประกันของหุ้นกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต โดยมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอาจมีการปรับตัวลดลงจากมูลค่าประเมินที่ระบุไว้ข้างต้น หากผลการดำเนินงานของกิจการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ จึงมีความเสี่ยงที่มูลค่าหลักประกันอาจปรับตัวลดลงไปจากมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 นอกจากนี้ ผู้จำหน่ายไม่มีหน้าที่ต้องนำหุ้นมาจำหน่ายเพิ่มเติม หากมูลค่าหุ้นจำหน่ายในอนาคต ไม่ว่าจะประเมินด้วยวิธีการใดๆ ก็ตามมีมูลค่าลดลง

#### 3.2 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท

บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ได้ออกเสนอขายแล้ว ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	อัตราส่วน “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ตามข้อกำหนดสิทธิ
หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ครอบคลุมได้ก่อนปี พ.ศ.2562 (ปัจจุบันได้ถอนเรียบร้อยแล้ว)	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครอบคลุมได้ก่อนปี พ.ศ.2562	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครอบคลุมได้ก่อนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ถอน	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี

หุ้นกู้	อัตราส่วน “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ตามข้อกำหนดสิทธิ
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนครบกำหนดไถ่ถอน	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้ระยะสั้นไม่มีหลักประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 2.91 เท่า โดยบริษัทมีหนี้สินสุทธิเท่ากับ 6,297.33 ล้านบาท และมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,160.59 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 2.30 เท่า ซึ่งต่ำกว่าอัตราส่วนตามข้อกำหนดสิทธิดังกล่าวข้างต้น (4.5 เท่า) โดยอัตราส่วนดังกล่าวลดลงจากปี 2559 ที่มีอัตราส่วนอยู่ที่ระดับ 2.91 เท่า โดยสาเหตุที่อัตราส่วนดังกล่าวลดลงเป็นผลมาจากการที่บริษัทได้มีการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมด 3 รอบ ได้แก่ 1) เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 จำนวน 250 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 2 บาท รวมเป็นจำนวน 500 ล้านบาท 2) เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในวันที่ 22 สิงหาคม 2560 จำนวน 50 ล้านบาท และ 3) วันที่ 26 ธันวาคม 2560 บริษัทได้มีการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ครบใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK- W5 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในอัตราส่วน 4.68 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญ จำนวน 482.24 ล้านบาท ทำให้ปี 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 2,718.42 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินสุทธิของบริษัทลดลง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินสุทธิเท่ากับ 6,249.72 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 ซึ่งมีหนี้สินสุทธิเท่ากับ 6,297.33 ล้านบาท

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 1.78 เท่า ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2560 เนื่องจากในงวดปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากการขายโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเซส และจากการขายเงินลงทุนบริษัทในประเทศอังกฤษ 1 แห่ง นำไปจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงินและหุ้นกู้บางส่วน ทำให้หนี้สินที่ภาระดอกเบี้ย (อาทิเช่น เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตัวแลกเงิน และหุ้นกู้) ปรับตัวลดลงจากสิ้นปี 2560 ที่เท่ากับ 6,249.72 ล้านบาท มาอยู่ที่

4,992.48 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงาน ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 ที่เท่ากับ 2,718.43 ล้านบาท มาอยู่ที่ 2,798.92 ล้านบาท

เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปัจจุบันที่เท่ากับ 1.73 เท่า จะเห็นได้ว่าบริษัทไม่น่าจะได้รับผลกระทบที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการผิดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของหุ้นกู้ทุกชุดที่บริษัทได้ออกเสนอขายไปแล้ว อย่างไรก็ตาม หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นที่กำหนดไว้ที่ 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุของหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ 7 รุ่น ได้แก่ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562” “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562” “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563” “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563” “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563” “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562” “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562” อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้หนี้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

**บริษัทได้มีมาตรการรองรับเพื่อรักษาสภาพคล่องและอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น รวมถึงโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในระยะเวลาอันใกล้โดย**

บริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีโอพี 2 ซึ่งเริ่มมีการรับรู้รายได้ในช่วงปลายปี 2561 แล้ว อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทได้พยายามเร่งการพัฒนาก่อสร้างสาธารณูปโภคหลักของโครงการให้แล้วเสร็จภายในกลางปี 2562 เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้แก่นักลงทุนมากยิ่งขึ้น โดยบริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายที่ดินทีโอพี 2 เพิ่มสูงขึ้นกว่าปัจจุบัน นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายที่จะขายเงินลงทุนในประเทศอังกฤษที่เหลืออีก 1 แห่ง ซึ่งคาดว่าจะสามารถขายและรับรู้รายได้ภายในปี 2562

จากปัจจัยต่างๆ ข้างต้น น่าจะเป็นส่วนทำให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้นซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิปรับตัวดีขึ้น และทำให้ปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อบริษัทแต่อย่างใด

### 3.3 ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ย

บริษัทได้ทำการคำนวณและเปิดเผยอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 2 แบบ ดังนี้

1. คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ บวกค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หักด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน โดยอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.76, 0.25, 0.42 และ 0.31 เท่า สำหรับปี 2561 ปี 2560 ปี 2559 และปี 2558 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนในปี 2561 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นงวดปี 2560 เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น

2. คำนวณตามคู่มือการจัดทำแบบ 56-1 โดยคำนวณจาก (กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี) / (ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน จากการลงทุนและการจัดหาเงินทุน) อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 2.85 ,0.67, -0.42 และ -3.12 เท่า สำหรับปี 2561 ปี 2560 ปี 2559 และปี 2558 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนในปี 2561 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เนื่องจากบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นและมีการชำระดอกเบี้ยจากการดำเนินงานลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการคงเหลือจำนวน 643.80 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สถาบันการเงินผู้ให้กู้	บริษัท	โครงการ	ประเภทสินเชื่อ	วงเงินกู้	เบิกเงินกู้แล้ว	วงเงินกู้คงเหลือ
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง	JCK	ท่าสะพาน	เงินกู้ระยะยาว	1,600.00	956.20	643.80

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ระมัดระวังในการจัดการสภาพคล่องของบริษัทอย่างมากที่สุดเพื่อให้การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในแต่ละงวดตรงตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นคงค้างจำนวนทั้งสิ้น 85.00 ล้านบาท โดยบริษัทมีการค้าประกันการออกและเสนอขายตราสารหนี้ประเภทตัวสัญญาใช้เงินให้แก่บริษัทย่อยจำนวนทั้งหมด 82 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดของตัวแลกเปลี่ยนและตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยบริษัทและบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

ผู้ออกตัว	อายุ	จำนวนตัว (ฉบับ)	จำนวนที่ออก (ล้านบาท)
JCK	1 เดือน - 9 เดือน	8	85.00
TISCOM	1 เดือน - 8 เดือน	2	82.00*

หมายเหตุ: \*ค้าประกันโดยบริษัท

### 3.4 ความเสี่ยงในการดำรงสภาพคล่องของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 5,680.36 ล้านบาท เป็นส่วนของหนี้สินระยะสั้นร้อยละ 40.95 และหนี้สินระยะยาวร้อยละ 59.05 ของหนี้สินรวมทั้งหมด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นที่จะถึงกำหนดชำระในระยะเวลา 1 ปี รวมจำนวน 1,914.43 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 447.52 ล้านบาท เป็นส่วนของหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,941.45 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 231.40 ล้านบาท และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 44.06 ล้านบาท และบริษัทมีหนี้สินระยะยาวสุทธิจากส่วนที่จะถึงกำหนดชำระในระยะเวลา 1 ปี รวมจำนวน 3,258.90 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็น หุ้นกู้จำนวน 1,619.82 ล้านบาท หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อจำนวน 1.33 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,549.95 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 87.80 ล้านบาท

เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินระยะสั้นสูงพอสมควร จึงอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัท หากบริษัทไม่สามารถชำระคืนหนี้ ตัวแลกเงินระยะสั้นที่จะครบกำหนดได้ก่อนได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทจึงได้มีแนวทางในการบริหาร ส่วนหนี้สินดังกล่าวโดยการชำระคืนหนี้ระยะสั้นบางส่วนตามแผนการรักษาสภาพคล่องที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ ความเสี่ยงด้านการดำรง อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท หรือ การเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาวเพื่อนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวมาชำระคืนหนี้สินระยะสั้นเพื่อปรับโครงสร้างหนี้จากระยะสั้นเป็นระยะกลาง

### 3.5 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

#### 3.5.1 ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการปรับปรุงแก้ไขและเพิ่มเติมอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมกฎระเบียบดังกล่าว อาทิ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การกำหนดพื้นที่สีเขียวซึ่งเป็นพื้นที่ประเภทชนบทและเกษตรกรรมเพิ่มเติม และการกำหนดพื้นที่สีม่วงซึ่งเป็นพื้นที่ประเภทอุตสาหกรรมลดลง เป็นต้น ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ และขั้นตอนการพิจารณาโครงการในข้างต้น จะส่งผลกระทบต่อการทำงานของกลุ่มบริษัท หรือส่งผลให้โครงการที่กลุ่มบริษัทดำเนินการอยู่เป็นไปอย่างล่าช้า

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว

#### 3.5.2 ความเสี่ยงจากกรณีพิพาทของโครงการ เดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ โครงการมหาดเล็กหลวง เรสซิเดนซ์

บริษัทถูกบริษัทอีกแห่งหนึ่ง (โจทก์) ฟ้องร้องในฐานะจำเลยร่วม (จำเลยที่ 4) กับ องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ โดยโจทก์ขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ของโครงการเดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน ซึ่งเป็นโครงการของบริษัทในข้อหาออกใบอนุญาตก่อสร้างโดยมีระยะห่างจากแนวเขตชายฝั่งทะเลไม่ถึง 200 เมตร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมาย และห้ามผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการก่อสร้างหรือกระทำการใดๆ จนกว่าคดีจะถึงที่สุด ต่อมาเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2556 ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้ก่อนเป็นการชั่วคราวจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้บริษัทได้ยื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นแล้วเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556

เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2557 ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งไม่เห็นพ้องด้วยกับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น โดยมีคำสั่งกลับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ยกคำขอกำหนดมาตรการหรือวิธีการคุ้มครองเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวก่อนการพิพากษา

เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2557 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเฉพาะในส่วนที่เป็นการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงจากระดับพื้นดินเกินกว่า 12 เมตรขึ้นไป จนถึงส่วนที่สูงของอาคาร ทั้งนี้บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2557



ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ลงทุนในโครงการดังกล่าวแล้วทั้งสิ้นเป็นเงิน 451.98 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี หากว่าศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาให้บริษัทเป็นฝ่ายแพ้คดี บริษัทยังสามารถขออุทธรณ์คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดได้ ซึ่งหากถึงที่สุดแล้วศาลปกครองสูงสุดตัดสินว่าบริษัทไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบเดิมได้ บริษัทก็สามารถเปลี่ยนแปลงแบบให้สอดคล้องตามบทบัญญัติของกฎหมาย ซึ่งอาจทำให้โครงการมีขนาดเล็กลง หรืออาจพิจารณาขายโครงการดังกล่าวออกไปให้แก่กลลงทุนรายอื่น ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทเป็นฝ่ายแพ้คดีและมีคำพิพากษา หรือคำสั่งให้เพิกถอนใบอนุญาต บริษัทก็สามารถดำเนินคดีฟ้องร้องกับองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ ให้ชดเชยความเสียหายและเรียกค่าเสียหายโอกาสทางธุรกิจของบริษัทได้

แต่อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องและผลเสียหายจากการถูกระงับการก่อสร้างดังกล่าวและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการหรือประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ทั้งนี้มูลค่าของโครงการดังกล่าวได้รับการประเมินจาก บริษัท เอสซีพี เคซี คอร์ปอเรชั่น จำกัด เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2561 ซึ่งมีมูลค่าประเมินเท่ากับ 482.16 ล้านบาท โดยมูลค่าประเมินดังกล่าวสูงกว่าเงินลงทุนในปัจจุบันของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทได้ใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการหัวหินเป็นส่วนหนึ่งของบริษัทใช้เป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560 (ปัจจุบันได้ไถ่ถอนเรียบร้อยแล้ว) และจดจำนองลำดับ 2 สำหรับหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2561

สำหรับโครงการอาคารชุด โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนซ์ ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และบริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้รับคำสั่งจากศาลปกครองกลางให้ระงับการใช้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้เป็นการชั่วคราว เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายงาน EIA ของโครงการ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด ส่วนโครงการเดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน บริษัทได้ชะลอการก่อสร้างไว้ชั่วคราว เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีฟ้องร้อง

### 3.5.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ส่วนต่อขยาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ขยายการลงทุนโดยซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นในบริเวณใกล้เคียงกับนิคมอุตสาหกรรมเฟส 1 แล้วประมาณ 1,940 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ “นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2” โดยบริษัทมีแผนจะขยายพื้นที่ออกไปประมาณ 2,500 ไร่ ทั้งนี้ เมื่อเดือนธันวาคม 2558 มีพื้นที่ดังกล่าวบางส่วนได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทและกนอ. ได้ร่วมลงนามสัญญาว่ามดำเนินการและอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว สำหรับพื้นที่พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ในเฟสที่ 1 มีจำนวน 833.26 ไร่ โดยได้รับการอนุมัติ EIA ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 บริษัทได้รับอนุมัติผังจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และสามารถออกโฉนดได้เรียบร้อยแล้วปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างเร่งดำเนินการพัฒนาที่ดิน ปรับสภาพภูมิทัศน์ ก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคต่างๆ สำหรับพื้นที่ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการขออนุมัติต่อหน่วยงานราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2 ได้ครบตามจำนวน หรือในทำเลที่ต้องการ หรืออาจมีความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทไม่มีที่ดินซึ่งมีขนาดและทำเลตามที่ต้องการ ตามแผนการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2 ที่ได้กำหนดไว้ หรือส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนในการพัฒนาโครงการดังกล่าวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการทำสัญญากับนายหน้าจัดหาที่ดิน เพื่อให้ทำหน้าที่ นายหน้าในการเจรจาและต่อรองราคาตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด และดำเนินการให้บริษัทซื้อที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อีกทั้งนายหน้าจัดหา ที่ดินของบริษัท มีทั้งบุคคลนอกพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา และบุคคลในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ส่งผลให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไป อย่างคล่องตัวมากขึ้น

### 3.5.4 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้างมีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงมีความเสี่ยง จากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื้อหางานก่อสร้างและการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท เกิดความล่าช้าจาก กำหนดการที่วางไว้ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทและบริษัทย่อยมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการจัดหา ผู้รับเหมาก่อสร้างผ่านการเปิดประมูล โดยหลังจากการพิจารณาผู้รับเหมาก่อสร้างที่ได้คัดสรรแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยจะติดตามการ ดำเนินการของผู้รับเหมาก่อสร้าง และทำการประเมินผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยพิจารณาจากคุณภาพของผลงาน ทั้งนี้ หาก ผู้รับเหมาก่อสร้างผ่านการประเมินของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีการเก็บรายชื่อผู้รับเหมาก่อสร้างนั้นไว้ในทะเบียนรายชื่อผู้รับเหมาที่มี คุณภาพ (Approved Supplier List) เพื่อพิจารณาในการดำเนินการก่อสร้างในโครงการต่อไปของกลุ่มบริษัท

### 3.5.5 ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจ และปัญหาทางการเมือง

ธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ ปัญหาการเมือง และปัจจัยมหภาค อื่นๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเนื่องจากมีกลุ่ม ลูกค้าหลักเป็นผู้ประกอบการจากต่างประเทศ ซึ่งอาจพิจารณาลดการลงทุนหรือย้ายฐานการลงทุนออกจากประเทศไทยและส่งผล กระทบต่อเนื่องแก่อุปสงค์ในธุรกิจข้างต้น ดังนั้นความเสี่ยงดังกล่าวจึงอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ กลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยการกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจที่ หลากหลาย ทั้งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย และการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังให้ทางเลือกแก่ผู้ประกอบการในการเลือกลงทุนซื้อ หรือเช่าสินทรัพย์ที่ดิน โรงงาน และคลังสินค้า เพื่อลดความเสี่ยงจากการลงทุนให้แก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท ซึ่งสามารถตอบสนองความ ต้องการของลูกค้าได้ อีกทั้ง ยังช่วยลดความผันผวนของอุปสงค์ในธุรกิจของกลุ่มบริษัท จากผลกระทบด้านเศรษฐกิจ การเมือง และจาก ปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่นเดียวกัน

### 3.5.6 ความเสี่ยงในการต่อสัญญาเช่า

ธุรกิจการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานหรือคลังสินค้าให้ลูกค้าเช่าในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมหลายแห่งของบริษัทมีความเสี่ยงในการจัดหาลูกค้าใหม่ หรือในกรณีที่ลูกค้าอยู่ในปัจจุบันแล้วแต่สัญญาเช่ามีระยะสั้น ซึ่งอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยจะเท่ากับ 3 ปี เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้ว ลูกค้าอาจพิจารณาไม่ต่อสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม จากผลประกอบการที่ผ่านมา อัตราการเช่าพื้นที่ของโรงงานและคลังสินค้ามาตรฐานของบริษัทค่อนข้างสูง หรือบางครั้งไม่สามารถก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าได้ทันกับความต้องการของลูกค้า ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่จะมีการต่อสัญญา ส่งผลให้ระยะเวลาที่โรงงานและคลังสินค้าว่างมีน้อยมาก ดังนั้นความเสี่ยงในเรื่องนี้จึงมีค่อนข้างต่ำ และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า มีความเสี่ยงจากกรณีที่ผู้เช่าอาจพิจารณาไม่ต่ออายุสัญญาเช่า โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและ บริษัทไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ จะส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สูงถึงร้อยละ 80 ขึ้นไป ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่จะมีการต่อสัญญา เนื่องจากอาคารสำนักงานของบริษัท มีทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ อีกทั้งราคาเช่าของทั้งสองอาคารสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้ ดังนั้นความเสี่ยงดังกล่าวจึงมีโอกาสน้อยที่จะส่งผลกระทบต่อ บริษัทค่อนข้างต่ำ

### 3.5.7 ความเสี่ยงในการต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในธุรกิจอาคารสำนักงาน

เนื่องจาก SG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน เอส จี ทาวเวอร์ 1 โดยเช่าทำสัญญากับสำนักงานพระคลังข้างที่ และได้ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2) โดยเช่าทำสัญญากับบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ทั้งนี้ อายุสัญญาเช่าระหว่าง SG และพระคลังข้างที่ มีระยะเวลา 30 ปี และจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนตุลาคม 2566 ซึ่งเหลือระยะเวลาอีกประมาณ 5 ปี และอายุสัญญาเช่าช่วงระหว่าง SG และบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด มีระยะเวลา 30 ปี และจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนพฤศจิกายน 2568 ซึ่งเหลือระยะเวลาอีกประมาณ 7 ปี ดังนั้น SG จึงมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงกับสำนักงานพระคลังข้างที่ และบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตามลำดับได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคตได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ในปี 2558 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 182.18 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 18.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.01 ของรายได้รวม ปี 2559 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 180.85 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 21.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.82 ของรายได้รวม ปี 2560 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 175.70 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 19.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.36 ของรายได้รวม และสำหรับปี 2561 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 178.80 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 22.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.54 ของรายได้รวม

### 3.5.8 ความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าชดเชยตามข้อตกลงระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II

เนื่องจากในเดือนธันวาคม ปี 2555 และสิงหาคม ปี 2556 บริษัทและ TISCOM ได้ขายทรัพย์สินให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและอาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II นอกจากนั้น TISCOM ได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม

แหลมฉบังให้แก่ กองทุนอสังหาริมทรัพย์ M-II รวมถึงได้ตกลงขายที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้เช่าที่ตั้งอยู่ในโครงการกึ่งแก้วซึ่งในสัญญาข้างต้น ได้ระบุข้อตกลงที่อาจส่งผลให้บริษัท และ TISCOM ต้องจ่ายชำระค่าชดเชย หรือมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในอนาคตดังนี้

(ก) ข้อตกลงดำเนินการในส่วนทรัพย์สินของ TISCOM (กรณีที่ดินในโครงการกึ่งแก้วถูกเวนคืน): กำหนดว่าบริษัท และ TISCOM ตกลงร่วมกันในการชำระเงินชดเชยให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II โดยคำนวณจากเงินชดเชยต่อตารางเมตรคูณด้วยพื้นที่เช่าแปลงที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ในกรณีที่ที่ดินโครงการกึ่งแก้วถูกเวนคืนไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมด นอกจากนั้น บริษัท และ TISCOM ตกลงดำเนินการก่อสร้างทดแทน ปรับปรุง หรือซ่อมแซม ทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานตามรูปแบบเดิมที่มีอยู่ก่อนการเวนคืน ในกรณีที่การเวนคืนที่ดินดังกล่าวส่งผลให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II หรือผู้เช่ารายย่อยไม่สามารถใช้ประโยชน์ หรือต้องมีการก่อสร้างทดแทน ปรับปรุง หรือซ่อมแซมซึ่งทรัพย์สินไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่ง

(ข) ข้อตกลงดำเนินการในส่วนทรัพย์สินของ TISCOM (กรณีไม่สามารถต่อสัญญาเช่ากับกลุ่มฮวบแซม) ซึ่งครบกำหนดช่วงแรกเดือนกุมภาพันธ์ 2579 และได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ 2 ต่อไปอีก 30 ปี ซึ่งจะครบกำหนดเดือนกุมภาพันธ์ 2609 กำหนดว่าบริษัทและ TISCOM ตกลงชำระค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เท่ากับ 40 ล้านบาท ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ไม่สามารถต่อสัญญาเช่ากับกลุ่มฮวบแซม (ผู้ให้เช่าที่ดิน ตามสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดินกับ TISCOM) และจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี ได้

ดังนั้น บริษัท และ TISCOM อาจมีความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าชดเชยตามข้อตกลงในสัญญาข้างต้นกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้บริษัท และ TISCOM มีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมตามข้อตกลงดังกล่าวได้ในอนาคต

### 3.5.9 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่

จากการที่บริษัทย่อยมีการลงทุนในคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในประเทศอังกฤษจำนวน 2 แห่ง ซึ่งแต่ละแห่งจะมีผู้เช่ารายใหญ่เพียงรายเดียวเช่าเต็มพื้นที่ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการไม่ต่อสัญญาเช่าของผู้เช่าได้ และอาจจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคตได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าได้มีการทำสัญญาเช่าระยะยาว อีกทั้ง ผู้เช่าเดิมมีแนวโน้มที่จะต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปอีก เนื่องจากผู้เช่าได้เช่าคลังสินค้าและโรงงานเพื่อประกอบธุรกิจมาเป็นระยะเวลายาวนาน การเปลี่ยนทำเลที่ตั้งโรงงานใหม่จะเกิดภาระค่าใช้จ่ายในการจัดหาและขนย้ายทรัพย์สิน และเครื่องจักรเป็นจำนวนมาก

## 3.6 ความเสี่ยงด้านการเงิน

### 3.6.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

#### 1. ผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า

เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ในกลุ่มธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จะขอการสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการชำระเงินกู้ จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยของลูกค้า ในกรณีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มสูงขึ้น จะส่งผลต่อต้นทุนทางการเงินของลูกค้าและอาจทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อออกไปได้

ทั้งนี้ บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาถึงพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้า พร้อมทั้งจัดเงื่อนไขการซื้อและการผ่อนชำระเงินดาวน์ให้กับลูกค้า เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการและสามารถแบ่งเบาภาระทางการเงินในการซื้ออาคารชุดพักอาศัยของลูกค้าให้มากที่สุด

## 2. ผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท

เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการขอรับการสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ทั้งในปัจจุบันและโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้นการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทด้วยเช่นกัน

### ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากปัจจุบัน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ โดยเน้นด้านคุณภาพการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เริ่มมีการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น พร้อมทั้งมีการปรับเกณฑ์การกลั่นกรองสินเชื่อและปรับลดวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกันสำหรับลูกค้าโครงการทั่วไปที่ไม่ใช่โครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ ดังนั้นกลุ่มลูกค้าที่ขอสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะต้องเตรียมเงินดาวน์มากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ทั้งนี้ในทางกลับกัน การที่ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นจะเป็นการช่วยกลุ่มบริษัทในการคัดกรองกลุ่มลูกค้าได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีคุณภาพและมีกำลังซื้อที่แท้จริง

## 3.6.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้การลงทุนสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้าง และการขาย กิจกรรมดังกล่าวล้วนต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากจนกว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับชำระหนี้ส่วนใหญ่ของมูลค่าขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาในการบริหารโครงการประมาณ 2 – 5 ปีขึ้นไปแล้วแต่ประเภทและขนาดของโครงการ ดังนั้นธุรกิจจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารสภาพคล่องทางการเงินและการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้ในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ดี บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยการพัฒนาโครงการอย่างระมัดระวัง ตั้งแต่การเลือกทำเลที่ดิน การศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ และการว่าจ้างที่ปรึกษาโครงการเพื่อให้ทุกโครงการประสบความสำเร็จ นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังได้ระดมเงินทุนผ่านช่องทางต่างๆ ที่หลากหลาย ทั้งการระดมทุนผ่านตลาดทุน และการระดมทุนจากสถาบันการเงิน เป็นต้น เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนแหล่งใดแหล่งหนึ่ง

## 3.7 ความเสี่ยงของหุ้นกู้

### 3.7.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

หมายถึงความเสี่ยงที่ผู้ออกหุ้นกู้ จะไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ยหรือไม่สามารถคืนเงินต้นไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ และเมื่อผู้ออกหุ้นกู้หยุดจ่ายดอกเบี้ยหรือเงินต้นก็เป็นการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ (default) ซึ่งหากผู้ออกหุ้นกู้ประกาศล้มละลายหรือผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ ผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิในการขอรับชำระหนี้เท่าเทียมกับเจ้าหนี้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันรายอื่นๆ ของผู้ออกหุ้นกู้

ตราสารหนี้ที่ออกในครั้งนี้ผู้ถือหุ้นกู้ไม่ได้จัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของบริษัทและตราสาร ตราสารอาจมีผลตอบแทนสูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ ตราสารดังกล่าวจำกัดให้เสนอขายเฉพาะต่อผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบันเท่านั้น ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลผลการดำเนินงานของบริษัทผู้ถือหุ้นกู้ และควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทผู้ถือหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถติดตามข้อมูลได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือเว็บไซต์ของบริษัท

### 3.7.2 ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)

หมายถึงความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นกู้อาจขายหุ้นกู้ได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา เมื่อผู้ถือหุ้นกู้ต้องการขายหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ กล่าวคือหากอัตราดอกเบี้ยของตลาดสูงขึ้น ราคาหุ้นกู้จะลดลง ทั้งนี้โดยทั่วไปราคาของหุ้นกู้ที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดมากกว่า

### 3.7.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

หมายถึงความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นกู้อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ต้องการ เมื่อผู้ถือหุ้นกู้ประสงค์ที่จะขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนด เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มากทั้งนี้ผู้ถือหุ้นกู้ไม่นำหุ้นกู้ไปซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (BEX) ผู้ถือหุ้นกู้สามารถซื้อขายหุ้นกู้ในตลาดรองได้กับผู้ค้าตราสารหนี้



4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ4.1 ภาระผูกพันในทรัพย์สินของบริษัท4.1.1 ที่ดิน โรงงานและคลังสินค้าเพื่อขาย/ให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดิน โรงงานและคลังสินค้าเพื่อขาย/ให้เช่า ดังนี้

นิคมอุตสาหกรรม / ศูนย์ คลังสินค้า	เนื้อที่ (ไร่)	โรงงาน/ คลังสินค้าที่ มีผู้เช่า (อาคาร)	โรงงาน/ คลังสินค้า ที่ว่าง (อาคาร)	โรงงาน/ คลังสินค้าที่อยู่ ระหว่างการ ก่อสร้าง (อาคาร)	รวม (อาคาร)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	หมายเหตุ/ภาระผูกพัน
JCK <u>ที่ดิน</u>  นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 1 จำนวน 1.57 ไร่ และ ทีเอฟดี 2 จำนวน 1,941.60 ไร่	1,943.17	-	-	-	-	3,801.65	ค้าประกันดินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ด้วยพื้นที่ 881.18 ไร่ วงเงิน 1,620.00 ล้านบาท โดยยอดเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อยู่ที่ 969.29 ล้านบาท  เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้ใช้ที่ดิน 417.74 ไร่ ราคาประเมิน 885.57 ล้านบาท เป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560 (ไถ่ถอนแล้ว) และเป็นหลักประกันลำดับ 2 ในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2562  เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทได้นำที่ดิน 210.04 ไร่ ราคาประเมิน 446.15 ล้านบาท เป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561
TISCOM <u>โรงงาน</u>  นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง  โรงงานสำเร็จรูปบางเสาธง	10.27  45.18	4  11	1  7	-  -	5  18	0.00  810.42	-  ค้าประกันดินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงิน 425.00 ล้านบาท โดยยอดเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 250.69 ล้านบาท

นิคมอุตสาหกรรม / ศูนย์คลังสินค้า	เนื้อที่ (ไร่)	โรงงาน/ คลังสินค้าที่ มีผู้เช่า (อาคาร)	โรงงาน/ คลังสินค้า ที่ว่าง (อาคาร)	โรงงาน/ คลังสินค้าที่ อยู่ระหว่างการก่อสร้าง (อาคาร)	รวม (อาคาร)	มูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท)	หมายเหตุ/ภาระผูกพัน
<u>คลังสินค้า</u> คลังสินค้าท่าสะพาน	57.31	1	7	-	8	1,035.78	ค้ำประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงิน 575.00 ล้านบาท โดย ยอเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อยู่ที่ 421.16 ล้านบาท
<u>Barnsley</u> <u>คลังสินค้าในประเทศอังกฤษ</u> Beatson Clark							ขายเงินลงทุนออกไปแล้ว เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2561
<u>Bognor</u> <u>คลังสินค้าในประเทศอังกฤษ</u> John Wiley & Sons Limited	30.48	5		-	5	605.89	ค้ำประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ในประเทศอังกฤษ วงเงิน 373.88 ล้านบาท โดยยอเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อยู่ที่ 177.61 ล้านบาท
รวม	2,086.41	21	15	-	36	6,253.74	

#### 4.1.2 อาคารชุดพักอาศัย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการพัฒนาดังนี้

โครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	วันที่ ประเมิน	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท)	หมายเหตุ/ภาระผูกพัน
JCK					
เดอะโคโลเนียล เซาเต่า หัวหิน	9-0-42.3	12 ก.พ. 61	482.16	451.98	นำมาวางเป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2560 และเป็นหลักประกันลำดับ 2 ในการออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2561
มหาดเล็ก เรสซิเดนเซส	1-3-28	14 ธ.ค. 61	414.00	274.84	-
CROWN					
15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส	2-3-73	6 ก.พ. 60	405.19	402.89	บริษัทได้นำห้องชุดจำนวน 3 ห้อง วางค้ำประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงิน 1 แห่ง โดยยอดเงินกู้ยืม ณ 31 ธันวาคม 2561 อยู่ 191.52 ล้านบาท, ห้องชุดจำนวน 5 ห้อง วางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2560 และห้องชุดจำนวน 3 ห้อง วางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ระยะสั้น ครั้งที่ 4/2561
เดอะฮาเบอร์วิวเรสซิเดนเซส	-	-	-	-	ขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว เมื่อเดือนตุลาคม 2561
รวม			1,301.35	1,129.71	

## 4.1.3 อาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

อาคารสำนักงาน	พื้นที่ (ตรม.)	วันที่ประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
SG				
เอส จี แลนด์ ทาวเวอร์ 1	14,924.82	3 ม.ค. 2562	222.80	134.59
มิลเลนเนีย	11,931.65	3 ม.ค. 2562	228.00	190.15
รวม	26,856.47		450.80	324.74

## 4.1.4 สินทรัพย์ถาวรอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ถาวรอื่นๆ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	JCK	TISCOM	SG	CROWN	TFDRM	รวม
ส่วนปรับปรุงตกแต่งอาคาร	19.12	2.62	-	0.08	-	21.82
อุปกรณ์สำนักงาน	9.03	1.94	7.59	0.87	0.24	19.67
อุปกรณ์ดำเนินงาน	62.93	0.20	8.52	0.35	-	72.00
เฟอร์นิเจอร์	-	-	-	0.01	-	0.01
ยานพาหนะ	39.40	6.88	2.26	-	-	48.54
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(75.11)	(10.25)	(16.10)	(0.65)	(0.07)	(102.18)
<b>รวม</b>	<b>55.38</b>	<b>1.39</b>	<b>2.26</b>	<b>0.67</b>	<b>0.17</b>	<b>59.86</b>

## 4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาหลักในการดำเนินงาน

## 4.2.1 สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัญญาเช่าที่ดิน ดังนี้

ลำดับ	คู่สัญญา	รายละเอียดทรัพย์สิน	ระยะเวลา	อายุ คงเหลือ	ค่าเช่าต่อปี (ล้านบาท)
1	JCK (ผู้เช่า) กับวชิราวุธวิทยาลัย (ผู้ให้เช่า)	โครงการขนาดเล็ก เรสซิเดนเซส	สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการปลูกสร้างอาคาร เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2561 ได้ปรับลดค่าเช่า 250,000 บาท เริ่มตั้งแต่วันที่กันยายน 2560	30 ปี	6.00
2	TISCOM (ผู้เช่า) กับกนอ. (ผู้ให้เช่า)	ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ประมาณ 14 ปี 288 วัน (18 มีนาคม 2547 ถึง 31 ธันวาคม 2561) *	-	2.05
3	SG (ผู้เช่า) กับวชิราวุธวิทยาลัย (เดิม "สำนักงานพระคลังข้างที่") (ผู้ให้เช่า)	อาคารสำนักงาน เอส จี แลนด์ ทาวเวอร์ 1	30 ปี (1 พฤศจิกายน 2536 ถึง 31 ตุลาคม 2566)	4 ปี 10 เดือน	3.70
4	SG (ผู้เช่าช่วง) กับบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง)	อาคารสำนักงาน มิลเลนเนีย	30 ปี (1 ธันวาคม 2538 ถึง 30 พฤศจิกายน 2568)	6 ปี 11 เดือน	3.50
5	JCK (ผู้เช่า) กับบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้ให้เช่า)	อาคารสำนักงาน	3 ปี (1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2562)	1 ปี	10.00

หมายเหตุ : \* อยู่ระหว่างการเจรจาต่อสัญญาใหม่กับ กนอ.

#### 4.2.2 การลงทุนในที่ดินพร้อมคลังสินค้าที่ประเทศอังกฤษ จำนวน 2 แห่ง

1. Barnsley ได้ลงทุนซื้อที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่ 32.06 ไร่ พร้อมคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง พื้นที่รวม 15,816 ตารางเมตร มูลค่ารวม 6.6 ล้านบาท ในวันที่ 29 เมษายน 2557 ปัจจุบัน Beatson Clark Limited ซึ่งเป็นผู้ผลิตภาชนะแก้ว สำหรับใช้ในธุรกิจ เคมีภัณฑ์ อาหาร และเครื่องดื่ม เป็นผู้เช่าคลังสินค้านี้ดังกล่าว มีระยะเวลาสัญญา 20 ปี ตั้งแต่ 15 พฤษภาคม 2544 ถึง 15 พฤษภาคม 2564 มีรายได้ค่าเช่า ปีละ 605,000 ปอนด์ ปัจจุบันได้ขายเงินลงทุน Barnsley Warehouse Limited ออกไปเรียบร้อยแล้ว

2. Bognor Regis Warehouse Limited ได้ก่อตั้งเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2558 ได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 30.48 ไร่ ซึ่งประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน(ชั้นเดียว) จำนวน 4 หลัง อาคารสำนักงาน 2 ชั้น และที่พักอาศัย 1 หลัง มีพื้นที่ 27,628 ตารางเมตร มูลค่ารวม 16.6 ล้านบาท ปัจจุบันได้ให้ John Wiley & Sons Limited ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านการผลิตสิ่งพิมพ์ระดับโลกเพื่อใช้สำหรับการเรียนการสอน การวิจัย การพัฒนาอาชีพและการศึกษา และยังเป็นบริษัทในเครือของ John Wiley & Sons Inc. ซึ่งเป็นบริษัทมหาชน เมื่อปี 1962 และได้เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ นิวยอร์ก (NYSE) เมื่อปี 1995 อายุสัญญาเช่า 15 ปี ตั้งแต่ สิงหาคม 2549 ถึงเดือนสิงหาคม 2564 มีรายได้ค่าเช่าปีละ 1,700,000 ปอนด์

#### 4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทหรือธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ให้กับบริษัทเพื่อขยายธุรกิจและแยกขอบเขต อำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้บริษัทมีนโยบายที่จะควบคุมดูแลบริษัทที่ลงทุน โดยจะส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนในบริษัทเหล่านั้น หากเป็นบริษัทย่อย บริษัทจะส่งตัวแทนเข้าเป็นกรรมการมากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และในบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยกรรมการที่บริษัทจะส่งเข้าไปจะต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบถึงผลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ในกรณีที่บริษัทย่อยจะดำเนินการซื้อหรือขายทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทจะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่บริษัทย่อยเหล่านั้น รวมทั้งการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในเรื่องอื่นใด ตามประกาศและหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์การดำเนินการในเรื่องดังกล่าว จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องก่อนทุกครั้ง นอกจากนี้หากบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่มีอำนาจควบคุม มีการดำเนินการที่อาจเกิดผลเสียหายต่อบริษัทตัวแทนของบริษัทที่เป็นกรรมการในบริษัทนั้นๆ ต้องรายงานและได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทก่อนการดำเนินการทุกครั้ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยมูลค่ารวม 1,242.97 ล้านบาท และมีมูลค่าตามบัญชีคงเหลือเท่ากับ 1,174.88 ล้านบาท ประกอบด้วย

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระ แล้ว(ล้านบาท)	สัดส่วน การ ลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงิน ลงทุน(ตาม ราคาทุน) (ล้านบาท)	ค่าเผื่อการ ลดลงของมูลค่า เงินลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าเงิน ลงทุน(ตาม บัญชี) (ล้านบาท)
บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เชอวิสเซส จำกัด	ก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและ คลังสินค้าเพื่อวัตถุประสงค์ขาย และให้เช่า	425.00	100.00	422.55	44.59	377.96
บริษัท เอสจี แลนด์ จำกัด	อาคารสำนักงานเพื่อ วัตถุประสงค์ให้เช่า	100.45	49.91	45.52	-	45.52
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	อาคารชุดที่อยู่อาศัยเพื่อ วัตถุประสงค์ขาย	951.00	100.00	746.90	-	746.90
บริษัท ทีเอฟดี เรียลเอสเตท แมน เนจเม้นท์ จำกัด	เป็นผู้จัดการบริหารกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	28.00	100.00	28.00	23.50	4.50
รวม				1,242.97	68.09	1,174.88

ทั้งนี้ บริษัท เอสจี แลนด์ จำกัด (SG) เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง JCK และ Schubert Holdings Pte.Ltd.

นอกจากนี้ บริษัทยังมีเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ได้แก่ บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด “BGY&TFD” โดย บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นอยู่ในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 51 ของทุนชำระแล้ว ซึ่งปัจจุบัน BGY&TFD มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท ทุนชำระแล้ว 500.00 ล้านบาท มูลค่าเงินลงทุน (ตามบัญชี) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 116.79 ล้านบาท



## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ ดังนี้

1. ในปี 2555 บริษัทถูกบริษัทอีกแห่งหนึ่ง (โจทก์) ฟ้องร้องในฐานะจำเลยร่วม (จำเลยที่ 4) กับ องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราน โดยโจทก์ขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ของโครงการเดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน ซึ่งเป็นโครงการของบริษัทในข้อหาออกใบอนุญาตก่อสร้างโดยมีระยะห่างจากแนวเขตชายฝั่งทะเลไม่ถึง 200 เมตร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมาย และห้ามผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการก่อสร้างหรือกระทำการใดๆ จนกว่าคดีจะถึงที่สุด

ต่อมาเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2556 ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้ก่อนเป็นการชั่วคราวจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ บริษัทได้ยื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นแล้วเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556

เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2557 ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งไม่เห็นพ้องด้วยกับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น โดยมีคำสั่งกลับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ยกคำขอกำหนดมาตรการหรือวิธีการคุ้มครองเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวก่อนการพิพากษา เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2557 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเฉพาะในส่วนที่เป็น การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงจากระดับพื้นดินเกินกว่า 12 เมตรขึ้นไป จนถึงส่วนที่สูงของอาคาร ทั้งนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2557 ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องและผลเสียหายจากการถูกระงับการก่อสร้างดังกล่าว และเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการหรือประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2. กลุ่มผู้เสียหายฟ้องร้องหน่วยงานราชการและบุคคลที่เกี่ยวข้องในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารบนที่ดินเช่าโครงการหนึ่งของบริษัท และขอให้ระงับการก่อสร้างอาคารโครงการดังกล่าว โดยให้เหตุผลเรื่องผลกระทบของการก่อสร้างอาคารโครงการต่อสิ่งแวดล้อม

เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดแล้วเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2560 โดยคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างระงับการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 ข้อมูลทั่วไป

#### บริษัท

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (ชื่อเดิม บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน))

ชื่อย่อบริษัท	JCK
วันจดทะเบียนบริษัท	11 พฤศจิกายน 2520
เลขทะเบียนบริษัท	0107537000475 ( บมจ. 294)
ทุนจดทะเบียน	3,324,207,633 บาท ( ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 )
ทุนชำระแล้ว	2,147,034,141 บาท ( ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 )
มูลค่าที่ตราไว้	1 บาทต่อหุ้น
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และสร้างโรงงานมาตรฐาน ในนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี และเขตนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เพื่อขายหรือให้เช่า ให้บริการบริหารทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน และโรงงานสำเร็จรูปขนาด SME มีอาคารสำนักงานให้เช่า อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662)676-4031-6, (662)676-3836-9 โทรสาร (662)676-4038-9
เว็บไซต์	www.jck.international หรือ www.tfd-factory.com
สำนักงานโครงการ	นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 1 หมู่ที่ 5 ตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130 โทรศัพท์ (038) 578-756 โทรสาร (038) 578-757
สำนักงานโครงการ	อาคารชุด The Colonial Kao Tao Hua Hin 1 หมู่ที่ 1 ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โทรศัพท์ (032) 572-581-4 โทรสาร (032) 572-585

## บริษัทย่อย

### บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด

ชื่อย่อบริษัท	TISCOM
วันจดทะเบียนบริษัท	25 เมษายน 2546
เลขทะเบียนบริษัท	0105546049692
ทุนจดทะเบียน	500,000,000 บาท ( ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 )
ทุนชำระแล้ว	500,000,000 บาท ( ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 )
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น
ผู้ถือหุ้น	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
	โทรศัพท์ (662)676-4055-57 โทรสาร (662)676-4064
เว็บไซต์	www.tiscom.co.th

### Bognor Regis Warehouses Limited

วันจดทะเบียนบริษัท	27 มกราคม 2558
เลขทะเบียนบริษัท	9409081
ทุนจดทะเบียน	1,620,000 ปอนด์ ( ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 )
ทุนชำระแล้ว	1,620,000 ปอนด์ ( ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 )
มูลค่าที่ตราไว้	1 ปอนด์ต่อหุ้น
ผู้ถือหุ้น	บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด (บริษัทย่อย) ถือหุ้นร้อยละ 100
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	189 Piccadilly St James London W1J 9ES, United Kingdom.

### บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด)

ชื่อย่อบริษัท	CROWN
วันจดทะเบียนบริษัท	10 กรกฎาคม 2541
เลขทะเบียนบริษัท	105541042436
ทุนจดทะเบียน	951,000,000 บาท ( ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 )
ทุนชำระแล้ว	951,000,000 บาท ( ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 )
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น
ผู้ถือหุ้น	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

**ที่ตั้งสำนักงานใหญ่**

เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร  
กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ (662)676-4031 โทรสาร (662)676-4038

**บริษัท เอส ซี แลนด์ จำกัด**

ชื่อย่อบริษัท SG  
วันจดทะเบียนบริษัท 8 มิถุนายน 2531  
เลขทะเบียนบริษัท 0105531041836  
ทุนจดทะเบียน 100,450,000 บาท ( ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 )  
ทุนชำระแล้ว 100,450,000 บาท ( ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 )  
มูลค่าที่ตราไว้ 5 บาทต่อหุ้น  
ผู้ถือหุ้น บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 49.91  
ประเภทธุรกิจ ดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน  
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน  
กรุงเทพมหานคร  
โทรศัพท์ (662)651-9481 โทรสาร (662)651-8575

**บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**

ชื่อย่อบริษัท TFDRM  
วันจดทะเบียนบริษัท 14 กรกฎาคม 2558  
เลขทะเบียนบริษัท 0105558114907  
ทุนจดทะเบียน 28,000,000 บาท ( ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 )  
ทุนชำระแล้ว 28,000,000 บาท ( ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 )  
มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาทต่อหุ้น  
ผู้ถือหุ้น บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100  
ประเภทธุรกิจ ดำเนินธุรกิจเป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)  
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร  
กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ (662)676-0288 โทรสาร (662)676-0277

**กิจการร่วมค้า****บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด**

ชื่อย่อบริษัท BGY & TFD

วันจดทะเบียนบริษัท 21 มิถุนายน 2561  
เลขทะเบียนบริษัท 0105560101621  
ทุนจดทะเบียน 1,000,000,000 บาท ( ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 )  
ทุนชำระแล้ว 500,000,000 บาท ( ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 )  
มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาทต่อหุ้น  
ผู้ถือหุ้น บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 51  
ประเภทธุรกิจ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 อาคาร จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ชั้น 24  
ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310  
โทรศัพท์ (662) 126-6870

**ผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ**

**นายทะเบียนหลักทรัพย์ :** บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400  
โทรศัพท์ (662)009-9991 โทรสาร (662)009-9999

**ผู้ค้าหลักทรัพย์และ  
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย  
(ตัวแลกเงิน/หุ้นกู้) :** บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด  
ชั้น 11 อาคารสาทรซิตี้ ทาวเวอร์  
175 ถนนสาทรใต้ แขวงสาทร เขตสาทร  
กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ (662) 680 – 1111 โทรสาร (662) 680-1014

บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด  
ชั้น 8, 15-17, 19, 21 อาคารลเบอร์ตี้สแควร์ 287  
ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500  
โทรศัพท์ (662) 695-5000  
โทรสาร (662) 695-5173

บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด  
127 อาคารเกษรทาวเวอร์ ชั้น 14 - 16 ถนน ราชดำริ แขวง ลุมพินี  
เขต ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์: (662) 009 8000

โทรสาร: (662) 009 8889

**ผู้สอบบัญชี** : นางสาววฐิ ขยันการนาวิ ทะเบียนเลขที่ 5423 และ/หรือ  
นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล ทะเบียนเลขที่ 4498 และ/หรือ  
นายปรีชา อรุณนารา ทะเบียนเลขที่ 5800  
บริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด  
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา

193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ (662) 264-0777 โทรสาร (662) 264-0789

**ที่ปรึกษากฎหมาย** : บริษัท สำนักงานกฎหมายฟาร์อีสท์ (ประเทศไทย) จำกัด  
เลขที่ 121/74-75 อาคารอาร์ เอส ทาวเวอร์ ชั้น 24  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10130  
โทรศัพท์ (662) 641-3181-88, (662)248-6711  
โทรสาร (662) 641-3189-90, (662)248-6791

**ที่ปรึกษาทางการเงิน** : -ไม่มี-

**วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นกู้** : บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวไปใช้เพื่อใช้ชำระคืน เจ้าหนี้สถาบันการเงินและหนี้สินระยะสั้น ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และเงินลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท

### มูลค่าคงค้างตราสารหนี้

#### 1. หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวคงค้าง จำนวน 2.44 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท  
มูลค่ารวม 2,453.03 ล้านบาท ทั้งนี้ หุ้นกู้ของบริษัทไม่ได้รับการจัดอันดับเครดิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (%)	อายุ	จำนวนที่ออก (ล้านบาท)		นายทะเบียน	ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
					(หน่วย)	(ล้านบาท)		
1/2560	23 ก.พ. 2560	23 ก.พ. 2562	6.00	2 ปี	528,500	528.50	BAY	BAY
2/2560	21 ก.ค. 2560	21 ก.ค. 2562	6.00	2 ปี	285,130	285.13	BAY	BAY
1/2561	15 ก.พ. 2561	15 ก.พ. 2563	6.50	2 ปี	440,000	440.00	TMB	ASPS
2/2561	27 เม.ย. 2561	27 ม.ค. 2563	7.25	1 ปี 9 เดือน	759,000	769.00	TMB	ASPS
3/2561	02 ก.ย. 2561	27 ก.ย. 2563	6.50	1 ปี	430,400	430.40	TMB	ASPS

## 2. ตัวแลกเงินระยะสั้นและตัวสัญญาใช้เงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีตัวแลกเงินและตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นคงค้างจำนวนทั้งสิ้น 167.00 ล้านบาท โดยบริษัทมีการค้าประกันการออกและเสนอขายตราสารหนี้ประเภทตัวสัญญาใช้เงินให้แก่บริษัทย่อยจำนวนทั้งหมด 82 ล้านบาท ซึ่งรายละเอียดของตัวแลกเงินที่ออกโดยบริษัทและบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

ผู้ออกตัว	อายุ	จำนวนตัว (ฉบับ)	จำนวนที่ออก (ล้านบาท)
JCK	1 เดือน - 9 เดือน	8	85.00
TISCOM	2 เดือน	2	82.00*

หมายเหตุ: \* ค้าประกันโดยบริษัท

## 3. หุ้นกู้ระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะสั้นมีประกันคงค้างจำนวนทั้งสิ้น 385.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (%)	อายุ	จำนวนที่ออก		นายทะเบียน	ผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้
					(หน่วย)	(ล้านบาท)		
4/2561	10 ต.ค. 2561	10 เม.ย. 2562	6.50	6 เดือน	95,000	95.00	TMB	ASPS
1/2561	14 ธ.ค. 2561	10 ก.ย. 2562	6.50	9 เดือน	290,000	290.00	TMB	ASPS

### นายทะเบียนหุ้นกู้

: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 1222 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง  
เขตยานนาวา กทม. 10120  
โทรศัพท์ 02-296-3582  
โทรสาร 02-683-1304

: ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล  
เขตจตุจักร กทม. 10900  
โทรศัพท์ 02-299-2349  
โทรสาร 02-273-7806



ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เลขที่ 1222 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กทม. 10120 โทรศัพท์ 02-296-3582 โทรสาร 02-683-1304
	:	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด เลขที่ 175 อาคารสารคดีที่ท่าเวอรื ชั้น 3/1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตยานนาวา กทม. 10120 โทรศัพท์ 02-680-1111 โทรสาร 02-680-1014
	:	บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 18, 19 และ 52 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทรศัพท์ 02-648-1160-67 โทรสาร 02-680-1000
สถาบันการเงินที่ติดต่อ เป็นประจำ	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารธนาชาต จำกัด (มหาชน) ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

## 6.2 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

ประวัติการผิดนัดชำระหนี้เงินต้นหรือดอกเบี้ยของตราสารหนี้หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน  
บริษัทเครดิตฟองซิเอร์หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น 3 ปีย้อนหลัง

- ไม่มี -

ประวัติการผิดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิ 3 ปีย้อนหลัง

- ไม่มี -