

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินและก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่าที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทเอง รวมทั้งในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมอื่น นอกจากนี้ยังมีธุรกิจก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายที่ตั้งอยู่แหล่งใจกลางเมือง และสถานตากอากาศในต่างจังหวัดเพื่อเป็นทางเลือกของลูกค้า รวมถึงดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และรับบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและโรงงานอุตสาหกรรมขนาด SME และคลังสินค้า นอกจากนี้ บริษัทยังได้ขยายการบริการให้ครอบคลุมธุรกิจให้บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า 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 การบริการรับบริหารอาคารสำนักงานให้เช่า พร้อมรับบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยความรับผิดชอบต่อการพัฒนาสิ่งแวดล้อมและสังคม

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

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
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 เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่อ้อยละ 81.00 และ DEG ถือหุ้นร้อยละ 19.00
2533	บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 71.00 ล้านบาท
2534	บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ) โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 90.00 ล้านบาท
2535	บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 150.00 ล้านบาท
2537	บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 320.00 ล้านบาทและได้จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน (Public Company) เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2537
2539	<ul style="list-style-type: none"> ■ กลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ไทยฟาร์ โฮลดิ้ง จำกัด ได้เข้าถือหุ้นบริษัทประมาณร้อยละ 33.00 ■ เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร
2543	บริษัท เจ ซี แอสเซท จำกัด (ถือหุ้นโดยกลุ่มเดอะอูบล) ได้เข้ามาถือหุ้นของบริษัทจากกลุ่ม DEG
2545	IFCT ได้ขายหุ้นทั้งหมด และต่อมาได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 320.00 ล้านบาทเป็น 760.00 ล้านบาทเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2545
2546	บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อบริษัท ไทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด (TISCOM) เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาและก่อสร้างโรงงานมาตรฐานสำเร็จรูปและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า และบริษัท บรินส์ตันพาร์ค 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"> ■ บริษัทได้ขายที่ดินและโรงงานจำนวน 14 หลัง เพิ่มเติมให้กับ TIF1 มูลค่ารวม 391.00 ล้านบาท ■ บริษัทได้ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมที เอฟ ดี ที่ตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกค้าในธุรกิจชิ้นส่วนประกอบยานยนต์ และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
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"> บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 760.00 ล้านบาท เป็น 836.00 ล้านบาท เพื่อรองรับหุ้นปันผลและรองรับการปรับอัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W1 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2553 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัท จำนวน 63.76 ล้านหุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2553
2555	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทได้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 836.00 ล้านบาท เป็น 835.99 ล้านบาท เพื่อตัดหุ้นจดทะเบียนส่วนที่เหลือจากการจัดสรรเป็นหุ้นปันผล และใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W1 จำนวน 53.00 หุ้นในเดือนพฤษภาคม บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 835.99 ล้านบาท เป็น 902.88 ล้านบาท เพื่อรองรับหุ้นปันผลและรองรับการปรับอัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W1 ในเดือนพฤษภาคม บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 56.11 ล้านหุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2555 บริษัทได้ขายที่ดินพร้อมโรงงานจำนวน 2 หลังให้กับ TIF1 มูลค่า 74.00 ล้านบาท และบริษัทได้ขายที่ดินพร้อมโรงงานจำนวน 14 หลังมูลค่า 615.00 ล้านบาท และขายสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมโรงงานจำนวน 18 หลังของ TISCOM มูลค่า 355.00 ล้านบาท ให้กับ M-II ในเดือนธันวาคม
2556	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 902.88 ล้านบาท เป็น 1,264.03 ล้านบาท เพื่อรองรับหุ้นปันผล และรองรับการแปรสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W2 ในเดือนเมษายน บริษัทได้เข้าลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ในหุ้นสามัญของ CROWN ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นเจ้าของโครงการคอนโดมิเนียม 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ซึ่งมีมูลค่าเงินลงทุนรวม 496.90 ล้านบาท ในเดือนเมษายน เดือนมิถุนายน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2556 ได้อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินรวมไม่เกิน 3,500.00 ล้านบาท

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 มีการขายสินทรัพย์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> — TISCOM ได้ขายสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน มูลค่าเท่ากับ 290.00 ล้านบาท — JCK ได้ขายที่ดินและโรงงาน มูลค่าเท่ากับ 460.00 ล้านบาท
2557	<ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนมีนาคม บริษัทได้เพิ่มทุนใน TISCOM อีก 300 ล้านบาท และได้จ่ายปันผลระหว่างกาลเป็นเงินสดหุ้นละ 0.22 บาท เป็นเงินรวม 238.37 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ■ เดือนเมษายน TISCOM ได้จัดตั้งบริษัทย่อย Barnsley ในประเทศอังกฤษ มีทุนจดทะเบียนเท่ากับ 0.63 ล้านปอนด์ เพื่อลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า มูลค่า 6.30 ล้านปอนด์ ■ เดือนพฤษภาคม บริษัทได้จ่ายปันผลประจำปีเป็นเงินสดหุ้นละ 0.05 บาทเป็นเงินรวม 54.18 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ■ เดือนพฤศจิกายน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2557 ได้อนุมัติแผนในการระดมทุนของบริษัทโดยมีรายละเอียด ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 120.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่นักลงทุนทั่วไป (Public Offering) ในราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90.00 ของราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อนักลงทุนทั่วไป (2) อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 3 (TFD-W3) จำนวนไม่เกิน 318.00 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W3 (กรณีมีเศษให้ปัดทิ้ง) ราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 5.00 บาทต่อหุ้น (3) อนุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 200.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว จะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90.00 ของราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัดในแต่ละคราว

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<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"> ■ เดือนพฤศจิกายน 2557 บริษัทได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 200.00 ล้านหุ้น ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 1,283.50 ล้านบาท ■ เดือนธันวาคม บริษัทได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W3 จำนวน 256.56 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W3 ในราคาหน่วยละ 0.00 บาท
2558	<ul style="list-style-type: none"> ■ วันที่ 27 มกราคม 2558 TISCOM ได้จัดตั้งบริษัท Bognor Regis Warehouse Limited มีทุนจดทะเบียน 1.62 ล้านปอนด์ ลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่ามูลค่า 16.20 ล้านปอนด์ ■ เดือนกุมภาพันธ์ CROWN ได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ Twin Tower ถนน ธารทอง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ในมูลค่า 385.00 ล้านบาท เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ “The Harbour View Residences” ■ เดือนเมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้ JC ขยายระยะเวลาการจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินคืนให้แก่บริษัทออกไปถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2558 ■ เดือนกรกฎาคม บริษัทจัดตั้ง TFDRM ทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนชำระแล้ว
2559	<ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนมิถุนายน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ได้อนุมัติแผนในการระดมทุนของบริษัท โดยมีรายละเอียด ดังนี้ <p>(1) อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (JCK-W4) จำนวนไม่เกิน 427.83 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W4 ราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 3.50 บาทต่อหุ้น อายุของ</p>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>ใบสำคัญแสดงสิทธิ 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"> ■ เดือนมิถุนายน บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนเป็น 2,096.34 ล้านบาท ■ เดือนกรกฎาคม บริษัทได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W4 จำนวน 427.83 ล้านหน่วยให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W4 ในราคาหน่วยละ 0.00 บาท ■ เดือนธันวาคม บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) จำนวนทั้งสิ้น 347.41 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 2.00 บาท (รวมเงินที่บริษัทได้รับจากการเพิ่มทุนทั้งสิ้น 694.83 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 1,630.92 ล้านบาท ■ เดือนธันวาคม TFDRM ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
2560	<ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนมีนาคม 2560 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เพื่อขออนุมัติแผนในการระดมทุนและขยายวงเงินหุ้นกู้เพื่อสำรองเงินไว้ใช้จ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น เป็นเงินทุนหมุนเวียน และพัฒนาโครงการในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงเพื่อปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทให้มีความเหมาะสม โดยมีรายละเอียด ดังนี้ <p>(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</p> <p>(2) ขยายวงเงินหุ้นกู้จาก 5,000 ล้านบาท เป็น 8,500 ล้านบาท</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนมิถุนายน ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 250 ล้านหุ้น ให้แก่บุคคลในวงจำกัดในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.00 บาท ■ เดือนมิถุนายน จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยบริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ร่วมทุนกับบริษัท บีวดี ฮอนเนอร์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ในสัดส่วน 51% และ 49 % ตามลำดับ

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ เดือนสิงหาคม ได้มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ส่วนที่เหลือ จำนวน 25 ล้านหุ้น ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท และบริษัทย่อย ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.00 บาท ▪ เดือนสิงหาคม ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท โดยทุนจดทะเบียนชำระแล้วร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน ▪ เดือนพฤศจิกายน ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของ TFDRM จากทุนจดทะเบียนเดิม 10 ล้านบาท เพิ่มเป็น 28 ล้านบาท และเรียกชำระทุนชำระแล้วบางส่วนจำนวน 9 ล้านบาท ทำให้มีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 19 ล้านบาท ▪ เดือนธันวาคม ได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) จำนวน 241,117,818 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.00 บาท และจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W4 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 241,117,818 หน่วย
2561	<ul style="list-style-type: none"> ▪ เดือนเมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 ได้มีมติให้เปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท และชื่อย่อหลักทรัพย์ จากเดิม บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ชื่อย่อหลักทรัพย์ “TFD” เปลี่ยนเป็น บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ชื่อย่อหลักทรัพย์ เป็น “JCK” ▪ เดือนตุลาคม บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้โครงการ “The Harbour View Residences” เรียบร้อย ▪ เดือนพฤศจิกายน บริษัทได้ขายเงินลงทุน Barnsley Warehouse Limited ออกไป ซึ่งบริษัทได้รับรู้รายได้จากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในปี 2561 แล้ว ▪ เดือนพฤศจิกายน บริษัทได้จ่ายเงินเพิ่มทุนของ TFDRM เพิ่มอีก 9 ล้านบาท ทำให้ TFDRM มีทุนชำระแล้วเดิม 28 ล้านบาท
2562	<ul style="list-style-type: none"> ▪ เดือนเมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ได้มีมติที่สำคัญ ดังนี้ (1) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากจำนวน 3,324.21 ล้านบาท เป็น 2,554.76 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังจำหน่ายไม่หมด หรือที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 769.44 ล้านหุ้น ซึ่งเป็นหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรการใช้สิทธิและการรองรับการปรับสิทธิ

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>ของใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W4 และเหลือจากการออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด</p> <p>(2) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากจำนวน 2,554.76 ล้านบาท เป็น 2,769.46 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 214.70 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)</p> <p>(3) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวนไม่เกิน 214.70 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนกรกฎาคม บริษัทเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ จังหวัด นครพนม เนื้อที่รวมประมาณ 1,335 ไร่ 2 งาน 28.1 ตารางวา เป็นระยะเวลา 50 ปี เพื่อสร้างโอกาสและรองรับการขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ นิคมอุตสาหกรรม ■ บริษัทขายเงินลงทุนในบริษัท Bognor Regis Warehouse Limited ซึ่งบริษัทได้รับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยเรียบร้อยแล้วในช่วงไตรมาส 3 ปี 2562 ■ เดือนสิงหาคม 2562 ที่บริษัทได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน TFDRM อีกจำนวน 10 ล้านบาท จากเดิม 28 ล้านบาท เพิ่มเป็น 38 ล้านบาท และในเดือนกันยายน 2562 TFDRM ได้เรียกชำระทุนชำระแล้วบางส่วนจำนวน 2.5 ล้านบาท ทำให้มีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 30.5 ล้านบาท

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

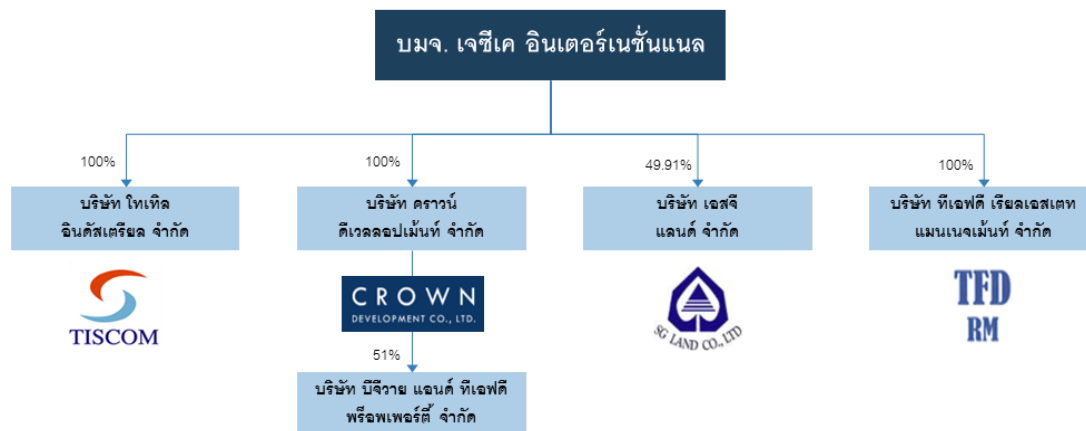
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนเท่ากับ 2,769.47 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนที่ออกจำหน่าย และเรียกชำระแล้วจำนวน 2,147.03 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,147.03 ล้านหุ้น มูลค่าต่อหุ้นที่ตราไว้ 1.00 บาท โดยบริษัทมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมลงทุนที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การถือหุ้นของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม จำนวน 4 บริษัท และมีบริษัทร่วมลงทุนอีก 1 บริษัท ประกอบด้วย

บริษัทย่อย

- บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด (TISCOM)
- บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (CROWN)

- บริษัท เอสจี แลนด์ จำกัด (SG)
- บริษัท ทีเอฟดี รีเวิล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (TFDRM)
- บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (BGY&TFD)
(บันทึกส่วนได้เสียในงบการเงินของบริษัท)

บริษัทร่วมลงทุน



รูปที่ 1 แผนภาพแสดงโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 6 ประเภทธุรกิจ ดังนี้

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

รายละเอียดการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด (TISCOM) มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 500.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เท่ากับ 425.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของ TISCOM โดย TISCOM ประกอบธุรกิจขายและให้เช่าโรงงานมาตรฐานสำเร็จรูปและคลังสินค้า ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี (ท่าสะพาน) นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และบางเสาธง

บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (CROWN) มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 951.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของ CROWN โดย CROWN ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มีโครงการที่ดำเนินการพัฒนาในปัจจุบันอยู่ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุด 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส

บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (BGY&TFD) ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2560 มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1,000.00 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 500.00 ล้านบาท เป็นบริษัทที่ร่วมลงทุนกับบริษัท บีวดี ฮอนเนอร 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 2562 เท่ากับ 100.45 ล้านบาท เป็นบริษัทที่ร่วมลงทุนกับ Schubert Holdings Ple., 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 รีเรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (TFDRM) ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2558 มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 38.00 ล้านบาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เท่ากับ 30.50 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

2562 เท่ากับ 1,534.24 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อให้เช่า โดยบริษัทถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 10.04 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด M-II

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ**2.1 โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย**

ประเภทรายได้	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ธุรกิจที่ดินและอาคารโรงงาน						
- รายได้จากการขาย	103.39	10.15%	34.85	1.47%	118.00	27.67%
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	140.70	13.81%	60.74	2.57%	72.99	17.12%
2. ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน						
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	172.22	16.90%	178.80	7.57%	184.99	43.38%
3. ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย	499.37	49.01%	1,853.43	78.44%	13.50	3.17%
4. รายได้อื่นๆ	103.16	10.13%	235.14	9.95%	36.93	8.66%
รวมรายได้	1,018.84	100.00%	2,362.96	100.00%	426.41	100.00%

2.2 การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์**2.2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ**

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลิตภัณฑ์หรือการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยแบ่งออกได้เป็น 6 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่

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

1) นิคมอุตสาหกรรม

ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดีขึ้น ที่อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อพัฒนาที่ดิน จัดวางระบบสาธารณูปโภค และก่อสร้างโรงงานมาตรฐาน โดยบริษัทได้เข้าทำสัญญา ร่วมดำเนินการกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และได้จัดพื้นที่ในนิคมให้มีทั้งส่วนที่เป็นเขต อุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตประกอบการเสรี (Free Zone) ไว้รองรับนักลงทุนทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ประกอบการธุรกิจด้านอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์และอุตสาหกรรมการผลิตที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ

บริษัทได้เลือกทำเลที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมที่สามารถอำนวยความสะดวกให้กับผู้ลงทุน ด้วย ระยะทางที่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร เลียบถนนมอเตอร์เวย์ ก.ม. 43 แยกทางเข้าทางหลวงสาย ฉะเชิงเทรา-ชลบุรี การคมนาคมสะดวก น้ำไม่ท่วม เหมาะสมกับการสร้างโรงงาน อาคารคลังสินค้า และ ศูนย์โลกจิสติกส์เป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากมีความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้งเพราะอยู่ในจุดที่มีความสะดวก ทางด้านการขนส่ง ใกล้กับกรุงเทพมหานคร อยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 20 นาที และห่างจาก ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเพียง 40 นาทีเท่านั้น จัดเป็นทำเลที่มีศักยภาพมาก กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่ม อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนยานยนต์ นอกจากนี้ ภาครัฐยังมีแผนพัฒนาพื้นที่ 3 จังหวัด คือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยองให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษ ภายใต้ชื่อ “โครงการระเบียงเศรษฐกิจ ภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC)” เพื่อเชื่อมโยงกับเศรษฐกิจภาคตะวันตก คาด ว่ารัฐใช้งบประมาณลงทุนประมาณ 3 แสนล้านบาท ในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน และให้ สิทธิทางภาษีต่างๆ เพื่อสนับสนุนการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งคาดว่าจะดึงดูดการลงทุนจากเอกชนได้ มากกว่า 1.9 ล้านล้านบาท จากการลงทุนของ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อให้เป็นกลไกขับเคลื่อน เศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) โดยมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งลงทุนหลักของ ประเทศ ซึ่งส่งผลดีต่อพื้นที่โครงการของบริษัท และช่วยสร้างศักยภาพและโอกาสการขยายเพิ่มมากขึ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี แบ่งการดำเนินงานออกเป็น 2 โครงการ ดังนี้

- โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1

มีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 304.22 ไร่ มีพื้นที่ขายประมาณ 231.58 ไร่ แบ่งเป็นเขต ประกอบการเสรี (Free Zone) 74.58 ไร่และเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) เท่ากับ 156.85 ไร่ บริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการทั้งการขายที่ดินเปล่าและที่ดินพร้อมโรงงานสำเร็จรูปมาตั้งแต่ปี 2554 ปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่ขายคงเหลือเพียง 1.57 ไร่

- โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2

บริษัทมีแผนขยายการพัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งมีทำเลเชื่อมต่อกับนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 โดยบริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการแล้วประมาณ 1,980 ไร่ ทั้งนี้ โดยพื้นที่ดังกล่าวบางส่วนได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) เมื่อเดือนธันวาคม 2558 ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทและ กนอ. ได้ร่วมลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานและอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และได้รับการอนุมัติ EIA ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2560

นอกจากนี้ บริษัทได้รับอนุมัติผังจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และสามารถออกโฉนดได้เรียบร้อยแล้ว โดยมีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 833.26 ไร่ มีพื้นที่ขายประมาณ 619.10 ไร่ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาที่ดิน ปรับสภาพภูมิทัศน์ และก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีพื้นที่ขายคงเหลือเพียง 608.4 ไร่ ปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาก่อสร้างสาธารณูปโภคหลักของโครงการให้แล้วเสร็จไปเกือบร้อยละ 80 และคาดว่าจะแล้วเสร็จสมบูรณ์ภายในปี 2563 ซึ่งช่วยเพิ่มความมั่นใจให้แก่นักลงทุนมากยิ่งขึ้น โดยบริษัทคาดว่าในปี 2563 บริษัทน่าจะมียาได้จากการขายที่ดิน TFD II เพิ่มขึ้นสูงกว่าปัจจุบัน โดย ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2563 มีลูกค้าที่จองซื้อที่ดิน TFD II แล้วไม่ต่ำกว่า 25 ไร่ ซึ่งคาดว่าจะโอนและรับรู้รายได้ภายในปี 2563 นี้

- โครงการ วัน นครพนม (One Nahhonphanom)

โครงการ วัน นครพนม เป็นโครงการใหม่ของบริษัท ตั้งอยู่ในบริเวณเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ท้องที่ตำบลอาจสามารถ อำเภอเมืองนครพนม จังหวัดนครพนม บนเนื้อที่ประมาณ 1,335 ไร่ 2 งาน 28.1 ตารางวา โดยบริษัทได้เล็งเห็นถึงศักยภาพและโอกาสในการเติบโตของจังหวัดนครพนม ในฐานะเมืองท่องเที่ยวและการค้าชายแดนที่สำคัญของประเทศ จึงได้ตัดสินใจเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกับกรมธนารักษ์เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2562 เป็นระยะเวลา 50 ปี เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการในรูปแบบพาณิชยกรรมแบบผสมผสานกับนิคมอุตสาหกรรมและ/หรือศูนย์กระจายสินค้า

ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เทียบเท่ากับโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) รวมถึงสิทธิประโยชน์อื่นๆ ได้แก่ การนำที่ดินไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาผลประโยชน์ กรรมสิทธิ์อาคารเป็นของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง ไม่นำกฎหมายผังเมือง และ

พบ. ร่วมทุนมาบังคับใช้ เป็นต้น อีกทั้ง โครงการนี้ใช้เงินลงทุนเริ่มต้นที่ต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับ การเข้าซื้อที่ดินแปลงขนาดใหญ่ด้วยตนเองเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ ซึ่งปัจจุบันเป็นการยากที่จะจัดหาที่ดินแปลงใหญ่ที่มีเนื้อที่ติดต่อกัน เพราะต้องใช้เงินลงทุนและระยะเวลาค่อนข้างมากกว่าการเข้าบริษัทจึงเห็นว่าการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าดังกล่าวจะช่วยสร้างโอกาสและรองรับการขยายธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทในระยะยาว โดยบริษัทมีแนวคิดจะพัฒนาโครงการในรูปแบบพาณิชยกรรมผสมผสานกับนิคมอุตสาหกรรมและ/หรือศูนย์กระจายสินค้า เพื่อให้เกิดการเกื้อหนุนกันในแต่ละส่วนงาน และใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ซึ่งปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเพิ่มเติม และจัดหาผู้ร่วมทุนโครงการ

2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

บริษัทดำเนินธุรกิจจัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าและขาย ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในท่าเลต่างๆ 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 เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายในประเทศอังกฤษ โดยในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ขายเงินลงทุน Barnsley Warehouse Limited ออกไป ซึ่งบริษัทได้รับรู้รายได้จากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในปี 2561 แล้ว และต่อมาบริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัท Bognor Regis Warehouse Limited และรับรู้รายได้จากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในไตรมาส 3 ปี 2562

- โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าในประเทศ

สำหรับโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในประเทศมีลักษณะและรูปแบบมาตรฐานอาคารชั้นเดียว พร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน มีขนาดตั้งแต่ 1,000 – 10,000 ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยบ่อน้ำ และพื้นที่จอดรถ พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร และ 5 ตันต่อตารางเมตร ผู้ลงทุนสามารถเลือกรูปแบบการลงทุนได้หลายแบบ เช่น

การซื้อโรงงาน หรือเช่าโรงงาน หรือให้สิทธิซื้อในภายหลัง เป็นต้น สัญญาเช่าระหว่าง บริษัทและลูกค้า โดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี และมีเงินมัดจำค่าเช่า 3 – 6 เดือน

ตารางแสดงข้อมูลโรงงานสำเร็จรูป / คลังสินค้าและอัตราการใช้ (Occupancy rate) ที่ผ่านมาของบริษัท

โรงงานสำเร็จรูป	จำนวนโรงงาน ต้นงวด	จำนวนโรงงานที่ ขาย	จำนวนโรงงานสิ้นสุด		อัตราการใช้ 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	27.68
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	29.91
ปี 2562					
จำนวน (หลัง)	31	2	13.50	15.50	-
พื้นที่ (ตร.ม.)	100,171.00	2,800.00	35,980.00	61,391.00	37.72

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าทั้งหมด 29 หลัง แบ่งเป็น

- โรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จำนวน 5 หลัง พื้นที่เช่ารวม 8,910 ตารางเมตร มีผู้เช่าแล้ว 4 หลัง คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 8,160 ตารางเมตร

- โรงงานสำเร็จรูป ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีโอพี ที่ท่าสะพาน ฉะเชิงเทรา (โครงการ Green Park 1) จำนวน 8 หลัง มีพื้นที่ขายและให้เช่ารวม 57,575 ตารางเมตร (เฉลี่ยหลังละ 3,625 – 7,750 ตารางเมตร) และมีผู้เช่าแล้ว 1.5 หลัง คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 11,250 ตารางเมตร
- โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป ที่บางเสาธง สมุทรปราการ (โครงการ Green Park 2 และ 3) จำนวน 21 หลัง ขายในปี 2560 จำนวน 2 หลัง ขายในปี 2561 จำนวน 1 หลัง และขายในปี 2562 จำนวน 2 หลัง เหลือปล่อยเช่าอยู่ จำนวน 16 หลัง มีพื้นที่ให้เช่ารวม 28,906 ตารางเมตร (เฉลี่ยหลังละ 750 – 3,330 ตารางเมตร) ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปแล้วจำนวน 8 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 16,570 ตารางเมตร ทั้งนี้ มีผู้เช่า 1 ราย พื้นที่ 1,980 ตารางเมตรได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายโรงงานสำเร็จรูปกับบริษัท เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2562 โดยกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินซื้อขายเป็นงวดๆ และโอนกรรมสิทธิ์ภายในวันเดือนสิงหาคม 2563 ดังนั้น บริษัทจึงได้หยุดรับรู้รายได้ค่าเช่าจากลูกค้ารายดังกล่าวนับแต่วันที่ทำสัญญาเป็นต้นมา

นอกจากนี้ บริษัท ยังให้บริการรับจ้างก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ เป็นทางเลือกให้แก่ผู้ลงทุนไว้หลายรูปแบบ เช่น การซื้อที่ดินพร้อมโรงงาน หรือเช่าที่ดินพร้อมโรงงาน หรือให้สิทธิซื้อได้ในภายหลัง เป็นต้น

ตารางแสดงข้อมูลสัดส่วนการครบกำหนดสัญญาเช่าเทียบพื้นที่เช่ารวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	พื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญา (ตร.ม.)	สัดส่วนการครบกำหนดสัญญาเช่าเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)
2563	8,955.00	26.34
2564	13,890.00	40.85
2565	9,175.00	26.99
2570	1,980.00	5.82
รวม	34,000.00	100.00

3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

บริษัทได้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีโครงการที่ดำเนินการขายแล้วเสร็จทั้งสิ้น 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ เลค กรีน โครงการ 59 เฮอริเทจ และโครงการ เดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนเซส

ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมด 4 โครงการ ได้แก่

- โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส
- โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน
- โครงการ มหาดเล็ก 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 2562 บริษัทสามารถขายห้องชุดพักอาศัยและร้านค้าไปแล้ว 494 ยูนิต มูลค่าขายรวม 2,954.01 ล้านบาท คงเหลือห้องรอขาย 12 ยูนิต มูลค่าขายคงเหลือประมาณ 586.14 ล้านบาท (125,000 บาทต่อตารางเมตร) ในจำนวนนี้เป็นห้องปล่อยเช่าจำนวน 1 ห้อง



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

โครงการพัฒนาอาคารห้องชุดพักอาศัย ตั้งอยู่ที่บริเวณเขาเต่า ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอบ้านนา จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เนื้อที่ 9-0-42 ไร่ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,375 ล้านบาท บริษัทได้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร 3 ชั้น (อาคารสำนักงานขาย) เสร็จเรียบร้อยแล้ว และเปิดใช้เป็นสำนักงานขาย ในส่วนของการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย เมื่อเดือนธันวาคม 2557 บริษัทได้ชะลอโครงการ ไว้เป็นการชั่วคราว เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีฟ้องร้อง (ดูรายละเอียดในส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจข้อ 3. ปัจจัยความเสี่ยง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทยังคงชะลอโครงการ เนื่องจากยังต้องรอผลของคดี



(3) โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนเซส (MAHADLEK RESIDENCES)

โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 1 อาคาร สูง 41 ชั้น พื้นที่โครงการ 1-3-28 ไร่ ตั้งอยู่ในซอยมหาดเล็กหลวง 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 เนื่องจากได้มีการฟ้องร้องคดีต่อ

ศาลปกครองว่าการให้ความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการออกใบอนุญาตปลูกสร้างของกรุงเทพมหานครไม่ถูกต้อง ซึ่งศาลได้มีคำสั่งระงับการก่อสร้างไว้เป็นการชั่วคราว เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายงาน EIA ของโครงการ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว และต่อมาเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการดังกล่าว โดยให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่ออกใบอนุญาตดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง ต่อศาลปกครองสูงสุดแล้ว เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2562 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด



(4) 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 ไว้เท่ากับร้อยละ 51 : 49 ปัจจุบันโครงการได้เริ่มดำเนินการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จ และเริ่มรับรู้อยู่ได้ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 ณ 31 ธันวาคม 2562 มียอดจองซื้อแล้วประมาณ 5,000 ล้านบาท



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 ทั้งนี้ ที่ดินและอาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1 ถือกรรมสิทธิ์โดยวชิราวุธวิทยาลัย (ผู้ให้เช่า) และที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) ในขณะที่ อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดย SG และจะตกเป็นของ บริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในปี 2568 ทั้งนี้ บริษัทเป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานให้เช่าดังกล่าว ซึ่งรายละเอียดดังนี้

(1) อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1

ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 2-3-85 ไร่ อาคารเลขที่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จอดรถให้เช่าทั้งสิ้น 19 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และมีพื้นที่จอดรถ 8,108 ตารางเมตร (220 คัน) ณ 31 ธันวาคม 2562 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 90.40 ของพื้นที่ให้เช่ารวม คิดเป็นรายได้ต่อเดือนประมาณ 7.67 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 2562 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 77.34 ของพื้นที่รวม มีรายได้ต่อเดือนประมาณ 5.83 ล้านบาท

ทั้งนี้ สัญญาเช่าลูกค้าโดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี และกำหนดวงเงินมัดจำค่าเช่า 3 เดือน

ตารางสรุปธุรกิจอาคารสำนักงานที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

อาคารสำนักงาน	ที่ตั้ง	ลักษณะ	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตรม.)	พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่า (ตรม.)	พื้นที่เช่าคงเหลือ (ตรม.)	อัตราการใช้เช่า (Occupancy rate)
เอส จี ทาวเวอร์ 1	อาคารเลขที่ 161/1 ซอย มหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทมฯ	อาคารสำนักงาน สูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น	14,887.49	13,458.89	1,428.60	90.40%
เดอะ มิลเลนเนีย	อาคารเลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทมฯ	อาคารสำนักงาน สูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	11,941.50	9,235.70	2,705.80	77.34%
รวมทั้งหมด			26,828.99	22,694.59	4,134.40	84.59%

5) รับบริหารทรัพย์สิน

บริษัทได้มีการขายที่ดินและโรงงานให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF1 ครั้งแรกในปี 2548 หลังจากนั้นได้มีการขายสินทรัพย์เพิ่มเติมให้แก่กองทุน TIF1 และ M-II อีกในปี 2550 ปี 2555 และปี 2556 ทั้งนี้ นอกเหนือจากการขายสินทรัพย์ที่เป็นที่ดิน โรงงานและคลังสินค้าแล้ว บริษัทยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารสินทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว พร้อมทั้งเป็นผู้บริหารสินทรัพย์อาคารชุดสำนักงานให้เช่าของ SG ด้วย โดยได้รับรายได้ค่าตอบแทนจากการบริหารทรัพย์สินเหล่านั้น ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าตอบแทนจากการบริหารทรัพย์สินใน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF 1 และ M-II

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

(สามารถดูรายละเอียดของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์ได้หัวข้อ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่บริษัทบริหารอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

- (1) TIF1 เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold ซึ่งลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม โดยทรัพย์สินของ TIF1 ประกอบด้วยโรงงาน 26 หลัง โดยแบ่งเป็นแต่ละทำเลที่ตั้งดังนี้

นิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้าที่ให้บริการ	เนื้อที่ (ตรม.)	จำนวนยูนิต (ยูนิต)
1. นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา	ที่ดิน+โรงงาน	17,247	12
2. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา	ที่ดิน+โรงงาน	1,980	1
3. นิคมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	2,310	1
4. นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี	ที่ดิน+โรงงาน	9,150	7
5. นิคมอุตสาหกรรมบางกะดี	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	10,611	3
6. นิคมอุตสาหกรรมทีโอพี 1	ฉะเชิงเทรา	ที่ดิน+โรงงาน	3,240	2
รวมทั้งหมด			44,538	26

- (2) M-II เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold และ Leasehold ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยทรัพย์สินของ M-II ประกอบด้วยโรงงาน 35 หลัง และคลังสินค้า 17 หลัง โดยแบ่งเป็นแต่ละทำเลที่ตั้ง ดังนี้

นิคม / เขต ส่ง เสริม อุตสาหกรรม	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้าที่ให้บริการ	ประเภทกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ตรม.)	จำนวนยูนิต (ยูนิต)
1. นิคมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold	1,080.00	1
2. นิคมอุตสาหกรรมทีโอพี 1	ฉะเชิงเทรา	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold	27,810.00	16
3. นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี	ที่ดิน+โรงงาน	Freehold+Leasehold ¹	19,350.00	18
4. คลังสินค้ากิ่งแก้ว	สมุทรปราการ	ที่ดิน+คลังสินค้า	Freehold+Leasehold ²	15,034.10	17
รวมทั้งหมด				63,274.10	52

- หมายเหตุ: 1. สินทรัพย์ประเภทโรงงานเป็น Freehold และสินทรัพย์ประเภทที่ดินเป็น Leasehold ทั้งนี้ สิทธิการเช่าที่ดิน (28-0-66.09 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2585 และสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (1-0-80 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2561ซึ่งต่อมาเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2562 ทางกองทุนได้ดำเนินการขยายสัญญาเช่าที่ดินเป็นสิ้นสุดสัญญาวันที่ 17 ธันวาคม 2585
2. สินทรัพย์ประเภทคลังสินค้าเป็น Freehold และสินทรัพย์ประเภทที่ดินเป็น Leasehold ทั้งนี้ สิทธิการเช่าที่ดิน (25-1-96 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2579

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

อาคารชุดสำนักงานให้เช่า	พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	ประเภทสินทรัพย์ของบริษัท	กรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์
1. อาคารเอสจี ทาวเวอร์ 1	14,887.49	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน (สิ้นสุดปี 2566)	วชิราวุธวิทยาลัย
2. อาคารเดอะ มิลเลนเนีย	11,941.50	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคาร สำนักงาน (สิ้นสุดปี 2568)	บจ. จีเอฟ โฮลดิ้งส์
รวมทั้งหมด	26,828.99		

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) และผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ได้ซื้อที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีไไว้แล้ว โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) ที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะและต้องการความสะดวกในการขนส่ง โดยเฉพาะผู้ประกอบการผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนยานยนต์ เป็นต้น

นิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีไต้ตั้งอยู่บนพื้นที่ที่มีระดับความสูงจากน้ำทะเลถึง 2 เมตร ซึ่งมีความปลอดภัยและไม่มีผลกระทบจากเหตุอุทกภัย ทำให้มีความต้องการจากนักลงทุนในการซื้อที่ดินเปล่าและเช่าโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดีไ อีกทั้งยังได้รับสิทธิประโยชน์จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โซน 2 ที่มีระยะทางใกล้กรุงเทพฯมากที่สุด ซึ่งทำเลที่ตั้งของนิคมดังกล่าวถือเป็นจุด

ยุทธศาสตร์และสร้างรายได้เปรียบเชิงแข่งขัน (Competitive advantage) ให้แก่บริษัท นอกจากนั้น ณ ปัจจุบัน บริษัทยังได้รวบรวมที่ดินไว้ประมาณ 2,000 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งบริษัทได้ทยอยซื้อไว้ด้วยต้นทุนที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับราคาซื้อขาย

ที่ดินที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเป็นที่ต้องการของนักลงทุนเป็นอย่างมาก การตั้งราคาขายที่ดินและราคาเช่าพื้นที่ของบริษัทจะพิจารณาจากต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน และระดับราคาของที่ดินโดยรอบ ซึ่งบริษัทจะปรับราคาเช่าพื้นที่และราคาขายที่ดินเปล่าให้มีความสอดคล้องกับสภาวะตลาดอย่างต่อเนื่องทุก ๆ ปี

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย สำนักงานขายของบริษัท และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent) นอกจากนี้ บริษัทยังมีการสื่อสารทางการตลาด ผ่านช่องทางต่างๆ ได้แก่ ป้ายโฆษณา (Billboard) บริเวณนิคมอุตสาหกรรมที่เอพีดี หนังสือพิมพ์ เว็บไซต์ เป็นต้น

2) โรงงานมาตรฐาน / คลังสินค้า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป คือ อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) รวมทั้งผู้ประกอบการชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนสำหรับช่วงเริ่มต้นดำเนินธุรกิจ

เนื่องด้วยผู้ประกอบการต่างชาติบางรายเลือกที่จะมีโรงงานและคลังสินค้าในเขตนิคมอุตสาหกรรม จากความต้องการบริการด้านระบบสาธารณูปโภคและบริการอุตสาหกรรมที่เพียบพร้อม อีกทั้งการอยู่รวมตัวกันในนิคมอุตสาหกรรมยังสร้างข้อได้เปรียบให้กับผู้ประกอบการ จากระบบขนส่งที่กำลังพัฒนา การจัดการทางด้านแหล่งวัตถุดิบ รวมไปถึงการพึ่งพาซึ่งกันและกันของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอุตสาหกรรมยานยนต์และปิโตรเคมี นอกจากนี้ โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปยังช่วยอำนวยความสะดวกต่อผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมดังกล่าว ในการไม่ต้องเสียเวลาและบุคลากรในการดำเนินการก่อสร้างโรงงานเพื่อผลิตสินค้า การมีบริการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ช่วยลดต้นทุนในการลงทุน และเพิ่มความยืดหยุ่นในการแข่งขันธุรกิจ ซึ่งลูกค้าสามารถเลือกที่จะเช่าโรงงานและคลังสินค้าในระยะแรก หลังจากนั้นจึงขยายไปสู่การซื้อที่ดินอุตสาหกรรมหรือโรงงานและคลังสินค้าเป็นของตนเองเมื่อธุรกิจขยายตัว ทั้งยังเป็นการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าในระยะยาว ทำให้ลูกค้าสามารถเน้นการลงทุนด้านกลยุทธ์ได้มากขึ้น โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนในส่วนของที่ดินหรืออาคารโรงงานและคลังสินค้า ช่วยลดค่าใช้จ่ายในการลงทุน

และทำให้ผลตอบแทนในการลงทุนสูงขึ้น ซึ่งทำเลที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้า ประกอบกับการให้บริการแก่ผู้ประกอบการอย่างครบวงจร (One-stop-service) ถือเป็นความได้เปรียบเชิงการแข่งขันหลักของบริษัท

ค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปขึ้นอยู่กับต้นทุนในการก่อสร้างและต้นทุนทางการเงินเป็นหลัก โดยในการกำหนดราคาค่าเช่าดังกล่าว จะคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้า รวมถึงต้องพิจารณาค่าเช่าของคู่แข่งหรือนิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียงด้วย เพื่อให้การกำหนดราคาค่าเช่าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันในตลาดได้

ทั้งนี้ 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 และในต่างจังหวัด สำหรับเป็นบ้านหลังที่สองไว้พักผ่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างพัฒนา และ/หรือ ดำเนินการขาย และ/หรือรอโอนให้แก่ลูกค้า รวมทั้งหมด 4 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ 2) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน 3) โครงการ มหาเล็ก เรสซิเดนซ์ 4) โครงการ Artisan Ratchada ทั้งนี้ ความได้เปรียบเชิงแข่งขันของบริษัทในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย 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 และถนนหลังสวน ซึ่งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ และสถานีชิดลม โดยทำเลดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขันให้กับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัท

การกำหนดอัตราค่าเช่าสำนักงาน จะอิงกับอัตราค่าเช่าเดิมที่ได้ทำสัญญาไว้กับลูกค้า โดยจะคำนึงถึงอัตราค่าเช่าสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงประกอบ เพื่อให้อัตราค่าเช่าที่กำหนดเป็นอัตราที่สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายในการปรับอัตราค่าเช่าทุกๆ 3 ปีตามอายุของสัญญาเช่า เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดอย่างต่อเนื่อง

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วยช่องทางการจำหน่ายโดยตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทเอง และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent)

ข) ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

1) นิคมอุตสาหกรรม

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) มีแผนที่จะพัฒนานิคมอุตสาหกรรมใหม่ในจังหวัดชายแดนเพื่อรองรับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โดยเฉพาะในจังหวัดกาญจนบุรีและเชียงราย อีกทั้งยังมีแผนที่จะพัฒนานิคมอุตสาหกรรมอีก 8 แห่งในบางจังหวัดตามแนวเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออกและตะวันตก เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2559 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบแผนงานโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development) ทั้งนี้ คาดว่ารัฐจะใช้เงินลงทุนประมาณ 3 แสนล้านบาท และคาดว่าจะดึงดูดการลงทุนจากเอกชนได้มากกว่า 1.9 ล้านล้านบาท โดยมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งลงทุนหลักของประเทศ เชื่อมการลงทุนสู่ระเบียงเศรษฐกิจตะวันออกและทวาย ประกอบกับกับการเชื่อมโยงทางน้ำไปถึงชายฝั่งทะเลกัมพูชาและจีน โดยจะดำเนินการใน 3 จังหวัดภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง

และฉะเชิงเทรา แบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรม เขตพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และเขตพัฒนาเมือง จากการลงทุนของ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย เพื่อให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) โดยการนิคมอุตสาหกรรมยังต้องการพันธมิตรจากภาคเอกชนที่จะเข้ามาร่วมพัฒนานิคมอุตสาหกรรมขนาดเล็กเพื่อรองรับอุตสาหกรรมขนาด SME

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

รัฐบาลมีแผนจะพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษทั่วประเทศไทย โดยเฉพาะจังหวัดตามแนวชายแดนที่เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านโดยสะพานมิตรภาพ และระเบียงเศรษฐกิจเชื่อมโยงระหว่างภาคตะวันออกและตะวันตก โดยเขตเศรษฐกิจพิเศษทุกแห่งจะประกอบไปด้วยพื้นที่พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศและในอนาคต

สำหรับราคาขายของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ระยะทางจากระบบขนส่งโครงสร้างพื้นฐานและกลุ่มผู้จัดจำหน่าย โดยราคาขายของที่ดินที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานครสูงที่สุด เนื่องจากเป็นศูนย์กลางของการขนส่งซึ่งรวมทั้งท่าเรือและสนามบิน อันดับสองและสามคือ จังหวัดฉะเชิงเทราและระยอง ตามลำดับ ทั้งนี้ ราคาที่ดินที่มีความแตกต่างกันมากในกรุงเทพมหานครและฉะเชิงเทรา เนื่องจากว่ามีนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งที่ตั้งอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร ในขณะที่นิคมอุตสาหกรรมอื่นๆที่ตั้งอยู่ไกลออกไปราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ในจังหวัดปราจีนบุรีและสระบุรีจะมีราคาถูกกว่า เนื่องจากตั้งอยู่ไกลจากกรุงเทพมหานครและท่าเรือ

สภาวะการแข่งขันภายในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ยังจัดอยู่ในระดับปานกลาง เนื่องจากมีผู้ประกอบการน้อยราย และเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนมาก ผู้แข่งขันโดยตรงของบริษัท คือ นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ที่อยู่ในทำเลเดียวกัน ซึ่งมีจำนวน 5 นิคม ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมเกตเวย์ซิตี้ และ

นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย และนิคมอุตสาหกรรมทีพาร์ค ทั้งนี้ จากทำเลของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขันให้แก่บริษัทนั้น ส่งผลให้บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง และสามารถเป็นผู้นำในการกำหนดราคา (Price maker) ในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในทำเลใกล้เคียงกันได้

ทั้งนี้ จากข้อมูลของกนอ.ในปี 2562 พบว่า มูลค่าการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมมีทิศทางที่ดี โดยการลงทุนในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมภายใต้การกำกับดูแลของ กนอ. จำนวน 59 นิคมอุตสาหกรรม และ 1 ท่าเรืออุตสาหกรรม มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมประมาณ 175,939 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่สำหรับขาย/เช่า ประมาณ 110,558 ไร่ และพื้นที่ขาย/เช่าสะสม ประมาณ 88,906 ไร่ มีมูลค่าการลงทุนในภาพรวมประมาณ 4 ล้านล้านบาท มีโรงงาน 5,875 แห่ง และมีจ้างงานรวมทั้งสิ้นประมาณ 500,000 คน

สำหรับกลุ่มอุตสาหกรรม 5 อันดับแรก ที่ให้ความสนใจลงทุนในนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ 1. อุตสาหกรรมเหล็กและผลิตภัณฑ์โลหะ 2. อุตสาหกรรมยานยนต์และการขนส่ง 3. อุตสาหกรรมยางพลาสติก และหนังเทียม 4. อุตสาหกรรมเครื่องยนต์ เครื่องจักร และอะไหล่ 5. อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องมือวิทยาศาสตร์ โดยประเทศที่มำลงทุนในนิคมฯ สูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ ญี่ปุ่น จีน ฮ่องกง มาเลเซีย และสหรัฐอเมริกา ซึ่งปัจจุบันนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ภายใต้การกำกับของ กนอ. มีศักยภาพที่พร้อมรองรับการลงทุนอย่างเต็มที่ ทั้งโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ครบถ้วน

สำหรับแนวโน้มของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในปี 2563 คาดว่าจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้น โดยเฉพาะใน พื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรือ EEC ที่ได้รับปัจจัยเสริมจากนโยบายส่งเสริมการลงทุนต่างๆ ของรัฐบาล ทั้งด้านสิทธิประโยชน์ด้านภาษีและไม่ใชภาษี และการเร่งลงทุนพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ภายในพื้นที่ EEC ที่มีความคืบหน้าอย่างเป็นรูปธรรม ทั้งโครงการพัฒนาท่าเรือฯ มาบตาพุด ระยะที่ 3 (ช่วงที่ 1) โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โครงการท่าเรือฯ แหลมฉบัง ระยะที่ 3 และโครงการพัฒนาเมืองการบินและสนามบินอู่ตะเภา ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน และดึงดูดการลงทุนให้เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง นิคมอุตสาหกรรมที่ยังมีศักยภาพหรือมีที่ดินเหลือว่างเร่งพัฒนาพื้นที่ภายในของตนเอง เพื่อบริการรับ

การลงทุนของนักลงทุนต่างชาติกันมากขึ้น ประกอบกับความขัดแย้งทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน ยิ่งเป็นอีกปัจจัยกดดันให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกับทั้ง 2 ประเทศนี้จำเป็นต้องหาช่องทางในการลงทุนเพื่อตั้งโรงงานผลิตสินค้าในประเทศอื่นๆ เพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ ล่าสุด BOI ได้อนุมัติมาตรการกระตุ้นการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อดึงดูดการลงทุนของธุรกิจขนาดกลางมูลค่า 500 – 1,000 ล้านบาท โดยจะให้สิทธิประโยชน์ลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล 50% เพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 5 ปี แก่อุตสาหกรรมที่ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5-8 ปี ในทุกพื้นที่ที่มีการลงทุนไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาทภายในปี 2563 หรือไม่น้อยกว่า 1,000 ล้านบาท ในภายในปี 2564 โดย BOI คาดว่ามาตรการดังกล่าวจะช่วยกระตุ้นการลงทุนได้มากกว่า 200,000 ล้านบาท มาตรการนี้เป็นมาตรการเพิ่มเติมจาก “ไทยแลนด์พลัส” ซึ่งมีเป้าหมายส่งเสริมการลงทุนขนาดใหญ่มากกว่า 1,000 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เม็ดเงินการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) อาจจะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 อย่างน้อยในไตรมาส 1 ของปี 2563 แต่อาจจะส่งผลกระทบในระยะกลางถึงระยะยาว เนื่องจากเหตุการณ์นี้อาจจะส่งผลให้ผู้ผลิตหันกลับมาพิจารณาแผนสำรองด้วยการสร้างฐานการผลิตเพิ่มเติมเพื่อป้องกันปัญหาห่วงโซ่อุปทานหยุดชะงักในอนาคต หลังจากจีนประกาศปิดโรงงานต่างๆ เพื่อลดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 อาทิเช่น Honda Motors, Nissan Motors, Hyundai Motors และบริษัทบริษัทขนาดใหญ่อื่นๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานทั่วโลก เนื่องจากจีนเป็นประเทศผู้ผลิตรายใหญ่ที่สุดในห่วงโซ่อุปทาน จึงมีการคาดการณ์ว่าผู้ผลิตเริ่มวางแผนสำรองในการจัดตั้งฐานการผลิตเพิ่มเติมนอกประเทศจีนเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้น จากปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวคาดว่าจะทำให้ในปี 2563 ตลาดนิคมอุตสาหกรรมจะมีทิศทางการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และมีนักลงทุนพิจารณาย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทยและตัดสินใจซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อลงทุนเพิ่มขึ้น

2) โรงงานมาตรฐาน / คลังสินค้า

ในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานหรือคลังสินค้า ทั้งนี้ผู้ประกอบการอาจเลือกทางเลือกในการเช่าโรงงานหรือคลังสินค้าแทนการสร้างเอง เพื่อลดเงินลงทุนและลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ ซึ่งการ

เช่าโรงงานและคลังสินค้าดังกล่าวทำให้ผู้เช่าได้รับความสะดวกจากการรับบริการแบบครบวงจรจากนิคมอุตสาหกรรมนั้นๆ นอกจากนั้น ธุรกิจโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้ายังส่งผลให้ผู้ประกอบการชาวต่างชาติสามารถเข้ามาลงทุนตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยได้โดยไม่ต้องถือกรรมสิทธิ์ในโรงงานและคลังสินค้า

อุปทานของโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ อุปทานจากผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ซึ่งผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าจะเป็นบุคคลเดียวกันกับเจ้าของนิคมอุตสาหกรรม และอุปทานจากผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อหรือเช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัทที่ดำเนินธุรกิจสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากเจ้าของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมในทำเลที่หลากหลาย เป็นต้น ทั้งนี้ อุปสงค์ของโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าจะมาจากผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของสินทรัพย์โรงงานและคลังสินค้า เพื่อลดเงินลงทุนของโครงการและเพื่อความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ อีกทั้งประเทศไทยยังเป็นทางเลือกที่ดีสำหรับการลงทุนของผู้ประกอบการชาวต่างชาติ เนื่องจากทำเลที่ตั้งซึ่งถือเป็นศูนย์กลางของทวีปเอเชีย แรงงานที่มีทักษะ ระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี รวมทั้งกฎระเบียบต่างๆ ที่สนับสนุนต่อการลงทุนจากต่างประเทศ ซึ่งจะส่งผลให้ความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มสูงขึ้น

สภาวะการแข่งขันภายในธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า ยังจัดอยู่ในขั้นปานกลาง เนื่องจากมีผู้ประกอบการน้อยราย และเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนมาก เช่นเดียวกันกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม นอกจากนั้นกลุ่มผู้ประกอบการและนักลงทุนส่วนใหญ่ที่มีความต้องการโรงงานหรือคลังสินค้าให้เช่า จะมีทำเลเป้าหมายซึ่งสามารถสนับสนุนธุรกิจของผู้ประกอบการหรือนักลงทุนรายนั้นๆ อยู่แล้ว ผู้แข่งขันโดยตรงของบริษัทในธุรกิจนี้ คือนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ที่อยู่ในทำเลเดียวกันซึ่งมีการให้บริการโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ จากทำเลของนิคมอุตสาหกรรมที่เอพีดี ซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขันให้แก่กลุ่มบริษัทนั้น ส่งผลให้ บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง และสามารถเป็นผู้นำในการกำหนดราคา (Price maker) ในธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในทำเลใกล้เคียงกันได้

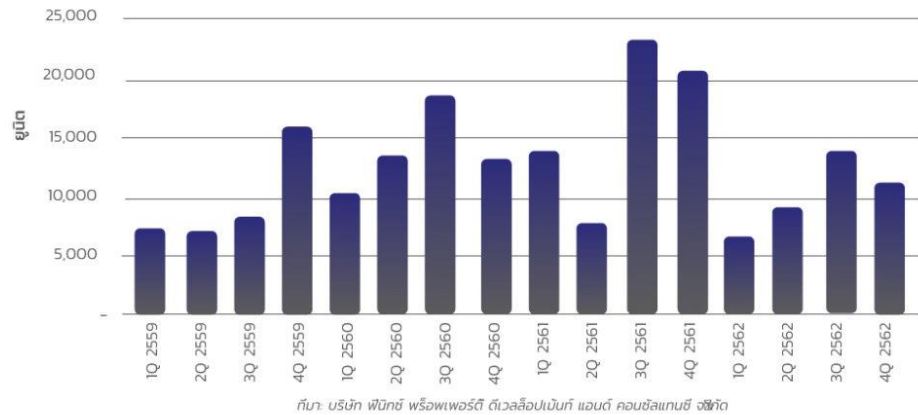
ทั้งนี้ จากข้อมูลฝ่ายวิจัยกรุงศรี คาดว่าในช่วงปี 2562 – 2564 ธุรกิจคลังสินค้ายังอยู่ในภาวะชะลอตัว แม้ความต้องการเช่าพื้นที่จะมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามภาคเกษตร การลงทุน/ของภาคอุตสาหกรรมและภาคการค้า/บริการในประเทศ แต่การลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น

ต่อเนื่อง อาจส่งผลให้คลังสินค้าในบางพื้นที่มีอุปทานส่วนเกินสูง การแข่งขันด้านราคาจึงรุนแรงขึ้น และการปรับขึ้นค่าเช่ายังทำได้ยากจากปัจจัยกดดันทางด้านเศรษฐกิจ

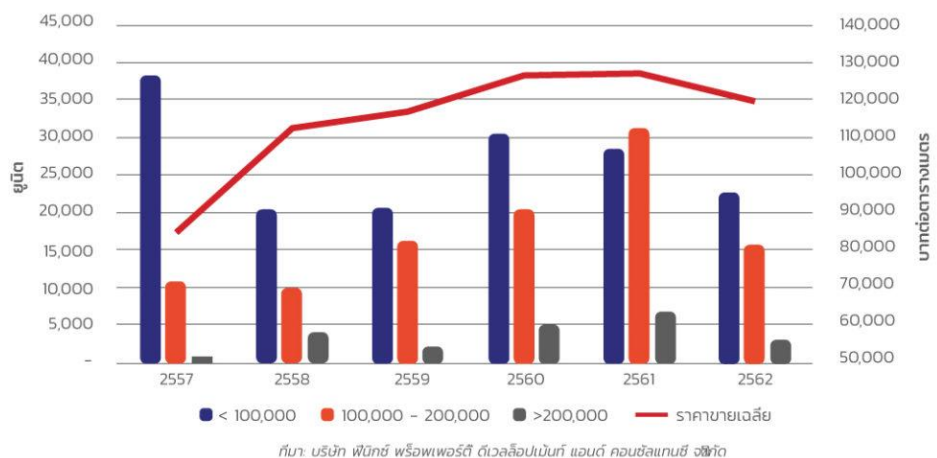
อย่างไรก็ตาม ธุรกิจคลังสินดียังมีแนวโน้มได้รับอานิสงค์ด้านบวกจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ โดยศูนย์วิจัยเศรษฐกิจ ธนาคารอมสินคาดการณ์ว่าการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อเชื่อมโยงพื้นที่เศรษฐกิจสำคัญทั้งในและนอกประเทศ รวมทั้งโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) เริ่มมีความชัดเจนยิ่งขึ้น ส่งผลให้การลงทุนภาคอุตสาหกรรมการผลิตในพื้นที่ดังกล่าวมีแนวโน้มขยายตัว โดยเฉพาะ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายของรัฐ จึงอาจส่งผลให้แนวโน้มความต้องการใช้บริการเก็บสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้อง ขยายตัวตามไปด้วย โดยคลังสินค้าที่มีแนวโน้มขยายตัวได้ดี เป็นคลังสินค้าที่มีระบบจัดการสินค้าที่ทันสมัย (Premium Warehouse) คลังสินคารูปแบบใหม่ที่ไม่ต้องใช้พื้นที่ ขนาดใหญ่แต่เน้นการบริหารจัดการที่สะดวกรวดเร็วเพื่อรองรับการเติบโตอย่างรวดเร็วของธุรกิจ E- Commerce รวมทั้งคลังสินค้าห้องเย็นควบคุมอุณหภูมิ (Cold Storage) รวมทั้งคลังสินค้าในทำเลที่ดีและมีโอกาสเติบโตต่อเนื่องในระยะข้างหน้า ได้แก่ พื้นที่ในเขตอุตสาหกรรมทั้งกรุงเทพฯ และปริมณฑล พื้นที่โดยรอบระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) จังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค จังหวัดชายแดนที่ได้อานิสงค์จากการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone: SEZs) รวมทั้งพื้นที่คลังสินค้าที่ทุนไทยเข้าไปลงทุนในประเทศเพื่อนบ้าน เป็นต้น

3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

ตามรายงานวิจัยของบริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์ จำกัด จะเห็นว่าในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2562 มีอุปทานคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ประมาณ 11,362 ยูนิต ลดลงจากไตรมาสที่ผ่านมาประมาณ 20% โดยทั้งปีพ.ศ.2562 มีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครประมาณ 41,568 ยูนิต น้อยกว่าปีที่ผ่านมาประมาณ 37% และมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 2 แสนล้านบาท ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการปรับตัวของผู้ประกอบการในตลาดคอนโดมิเนียมที่ลดการเปิดขายโครงการใหม่ลงให้สอดคล้องกับการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของคนไทย รวมไปถึงการชะลอตัวของผู้ซื้อชาวจีนที่ได้รับผลกระทบจากค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นมาก่อนช่วงชัดเจนในปีพ.ศ.2562 ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจจีนที่ขยายตัวลดลงซึ่งได้รับผลกระทบจากสงครามการค้า ผู้ซื้อชาวจีนที่เคยเป็นกลุ่มใหญ่ที่สุดในตลาดคอนโดมิเนียมกรุงเทพมหานครมีจำนวนลดลงแบบชัดเจนในปีที่ผ่านมา



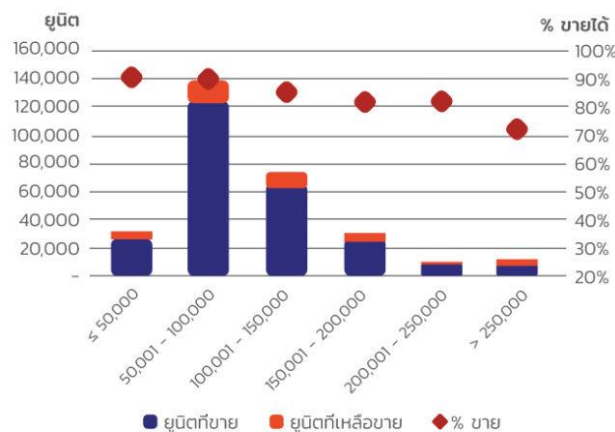
นอกจากนี้ จากข้อมูลที่รวบรวมมาก่อนหน้านี้พบว่าคอนโดมิเนียมในระดับราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรมีสัดส่วนมากที่สุดในตลาดคอนโดมิเนียมกรุงเทพมหานคร โดยสัดส่วนของคอนโดมิเนียมในระดับราคา 1 – 2 แสนบาทต่อตารางเมตรเป็นตัวแปรที่มีผลต่อราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ซึ่งจากข้อมูลที่แสดงจะเห็นว่าราคาขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครปรับเพิ่มขึ้นมาในช่วงก่อนหน้านี้ 3 – 4 ปี จากนั้นราคาขายเฉลี่ยลดลงในปีพ.ศ.2562 เพราะสัดส่วนของคอนโดมิเนียมในระดับราคา 1 – 2 แสนบาทต่อตารางเมตรมีน้อยกว่าคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายต่ำกว่าชัดเจน แต่ราคาขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครยังคงมากกว่าในอดีตเมื่อประมาณ 4 – 5 ปีก่อนประมาณ 41%



ในภาวะที่เศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงชะลอตัวหรือว่ามีการขยายตัวน้อย ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะเน้นเปิดขายโครงการที่มีราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตร

หรือไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อยูนิต เพื่อให้สอดคล้องกำลังซื้อคนไทยที่ลดลง แต่ยังคงมีการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมราคาสูงกว่าอยู่ เพื่อรักษาสถานะรายได้จากกลุ่มลูกค้าหลายๆ กลุ่ม อีกทั้งกลุ่มผู้ซื้อระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อยูนิตส่วนหนึ่งอาจจะมีปัญหาเรื่องของการขอสินเชื่อธนาคารได้

ในด้านอัตราการขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครที่เปิดขายตั้งแต่ปีพ.ศ.2557 ถึงปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2562 อยู่ที่ประมาณ 86% จากทั้งหมดประมาณ 287,714 ยูนิต ซึ่งจากอัตราการขายเฉลี่ยขนาดนี้แสดงว่ามีคอนโดมิเนียมเหลือขายอยู่ในตลาดที่เป็นโครงการเปิดขายใหม่ในช่วงตั้งแต่ปีพ.ศ.2557 เป็นต้นมาประมาณ 40,000 ยูนิต แต่ถ้านับโครงการที่เปิดขายก่อนหน้านี้จะมีคอนโดมิเนียมเหลือขายในตลาดกรุงเทพมหานครมากกว่านี้



ที่มา: บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

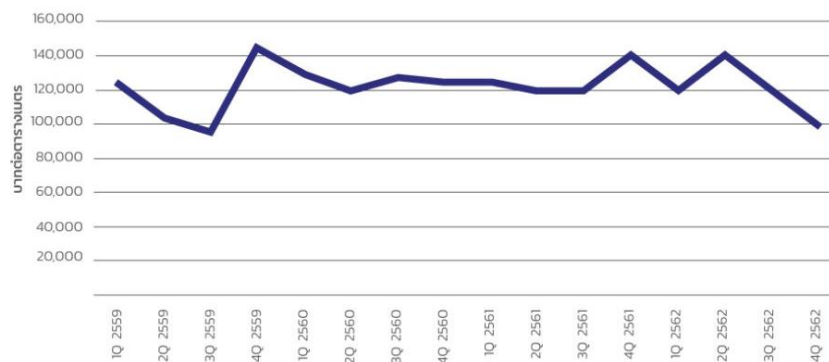
กำลังซื้อของคนไทยในปีพ.ศ.2562 ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงก่อนหน้านี้ เพราะความไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจรวมไปถึงการปล่อยสินเชื่อของธนาคารที่ค่อนข้างพิจารณาเข้มงวด และเรื่องของมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทยหรือ LTV ซึ่งมีผลโดยตรงต่อผู้ซื้อกลุ่มของนักลงทุนและคนที่มิสินเชื่อธนาคารอยู่และยังไม่เกิน 3 ปี ปัจจัยต่างๆ สร้างผลกระทบให้กับตลาดคอนโดมิเนียมโดยตรง มาตรการต่างๆ ของรัฐบาลที่ออกมาไม่ได้ช่วยให้เกิดการซื้อขายในตลาดแบบที่คิด เพราะข้อจำกัดของมาตรการ และที่สำคัญคือเรื่องของการขอสินเชื่อธนาคารซึ่งเป็นตัวแปรสำคัญในการขับเคลื่อนกำลังซื้อ

กำลังซื้อต่างชาติโดยเฉพาะคนจีนในปีพ.ศ.2562 ลดลงไม่น้อยกว่า 40% เพราะการแข็งค่าของค่าเงินบาท เรื่องข้อจำกัดในการโอนเงินออกนอกประเทศของพวกเขา และเรื่องการชะลอตัวของ

เศรษฐกิจในประเทศจีนที่มีผลต่อเนื่องมาจากสงครามการค้ากับสหรัฐอเมริกา แม้ว่าเริ่มมีทิศทางที่ผ่อนคลายมากขึ้น แต่ยังคงต้องจับตามองอย่างใกล้ชิดต่อไปในปี.ศ.2563

ทิศทางตลาดคอนโดมิเนียมในปี.ศ.2563 จะยังคงอยู่ในภาวะที่ไม่แตกต่างจากปี.ศ.2562 โดยเฉพาะในส่วนของกำลังซื้อที่คาดว่าจะยังคงใช้เวลาในการตัดสินใจมากขึ้น อีกทั้งความไม่เชื่อมั่นในเสถียรภาพของรัฐบาลและภาวะเศรษฐกิจจะเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของคนในประเทศ

สำหรับราคาขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครในไตรมาสที่ 4 ปี.ศ.2562 อยู่ที่ประมาณ 100,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งมีทิศทางลดลงต่อเนื่องเมื่อเทียบกับก่อนหน้านี้โดยเฉพาะในช่วงไตรมาสที่ 3 และ 4 เนื่องจากผู้ประกอบการหลายรายเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาไม่เกิน 100,000 บาทต่อตารางเมตรค่อนข้างมากทั้งผู้ประกอบการรายใหญ่และรายรองลงมา จึงมีผลให้ราคาขายเฉลี่ยโครงการเปิดขายใหม่ลดลงต่อเนื่อง และเป็นการลดลงมาต่ำกว่า 120,000 บาทต่อตารางเมตรเป็นครั้งแรกในรอบหลายไตรมาส



ที่มา: บริษัท พิกิธรี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชัน จำกัด

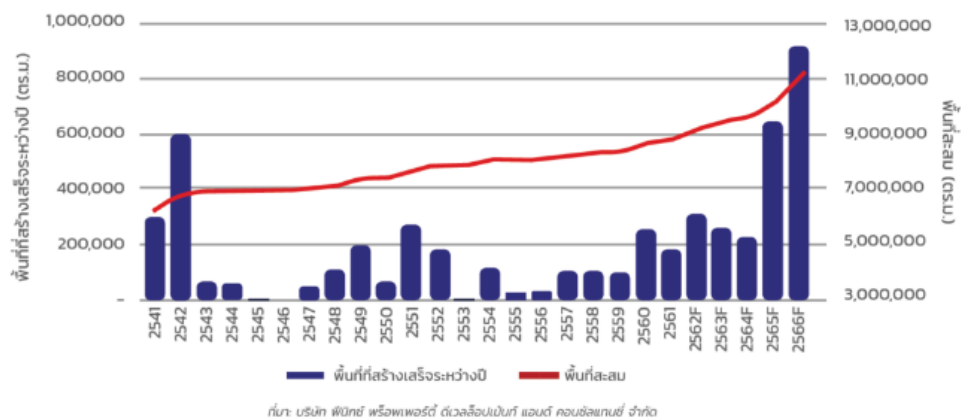
ผู้ประกอบการหลายรายเลือกเปิดขายโครงการในระดับไม่เกิน 100,000 บาทต่อตารางเมตรหรือไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อชุดเพื่อที่จะได้เข้าถึงกำลังซื้อส่วนใหญ่ของคนในกรุงเทพมหานครและยังเป็นการจับกลุ่มกำลังซื้อรุ่นใหม่ที่ยังไม่เคยซื้อที่อยู่อาศัยหรือขอสินเชื่อธนาคารมาก่อนเพื่อไม่ติดข้อจำกัดในเรื่องของ LTV แต่ผู้ประกอบการจำเป็นต้องมีการทำความเข้าใจหรือให้ความรู้ในเรื่องของการขอสินเชื่อกับผู้ซื้อกลุ่มนี้ ปัญหาเรื่องของการสินเชื่อไม่ได้และไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ของผู้ซื้อบางส่วนสร้างปัญหาให้กับผู้ประกอบการมากพอสมควร ดังนั้น ผู้ประกอบการบางรายมีการยึด

ระยะเวลาการผ่อนดาวน์ออกไปเพื่อให้ผู้ซื้อสามารถขอสินเชื่อธนาคารได้ซึ่งผู้ประกอบการจะเลือกเฉพาะผู้ซื้อบางรายที่มีปัญหาในเรื่องนี้ไม่มาก

กล่าวโดยสรุป ตลาดคอนโดมิเนียมระยะสั้นยังคงอยู่ในช่วงชะลอตัว โดยผู้ประกอบการหลายรายหันมาลดการเปิดขายโครงการใหม่ และเร่งปิดการขายโครงการที่สร้างเสร็จโดยการลดราคามีของแถม และโปรโมชั่นต่างๆ รวมถึงเพิ่มสัดส่วนของโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาขายไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อยูนิตตามแนวรถไฟฟ้า และหันมาเพิ่มสัดส่วนของโครงการบ้านจัดสรรมากขึ้น

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

ตามรายงานวิจัยของบริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์ จำกัด ระบุว่า พื้นที่อาคารสำนักงานรวมในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562 มีทั้งหมดประมาณ 9,177,500 ตารางเมตร ปี พ.ศ.2562 มีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เปิดให้บริการประมาณ 312,000 ตารางเมตร โดยในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 – 2562 มีพื้นที่อาคารสำนักงานสร้างเสร็จเปิดให้บริการใหม่ในแต่ละปีมากกว่า 100,000 ตารางเมตรขึ้นไป ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานใหม่ในแต่ละปีมากกว่า 130,000 ตารางเมตรต่อปีส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา



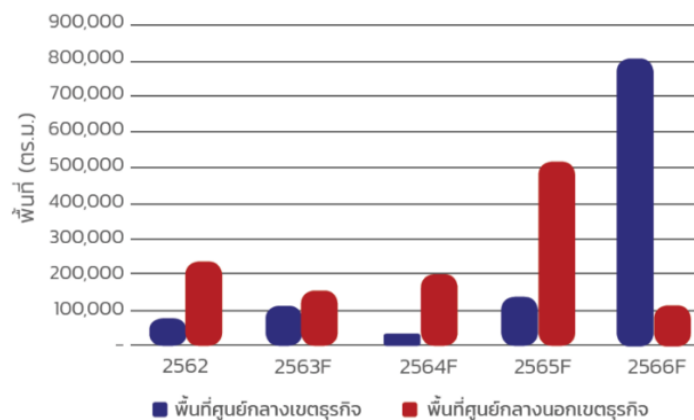
พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในอนาคตที่กำลังก่อสร้างอยู่ในปัจจุบันมีทั้งหมดประมาณ 2 ล้านตารางเมตร โดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD ปัจจุบันที่จะมีอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นอีกมาก เนื่องจากโครงการมิกซ์-ยูสขนาดใหญ่หลายโครงการที่กำลังก่อสร้างในพื้นที่มีอาคารสำนักงานเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ พื้นที่อาคารสำนักงานที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการมิกซ์-

ยูนิตซึ่งมีกำหนดแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2566 มีมากถึงประมาณ 1.46 ล้านตารางเมตร และส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD



ที่มา: บริษัท ฟิติกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

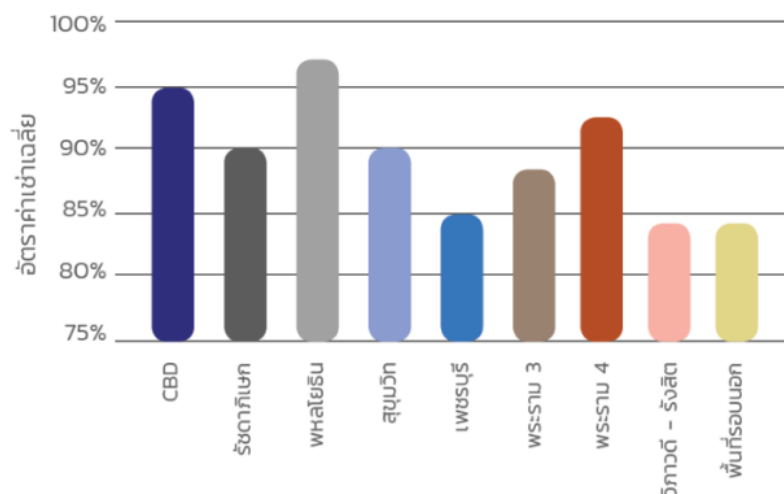
พื้นที่อาคารสำนักงานประมาณ 79% ของกรุงเทพมหานครอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดิน เพราะเส้นทางรถไฟฟ้าที่สร้างขึ้นในกรุงเทพมหานครตั้งแต่แรกนั้น เลือกลงเส้นทางที่ผ่านพื้นที่พาณิชยกรรมที่มีอาคารสำนักงานอยู่เป็นจำนวนมาก หลังจากที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าเป็นต้นมาอาคารสำนักงานส่วนใหญ่ที่เปิดให้บริการในช่วงหลายปีที่ผ่านมาจะอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดิน อาจจะมีบ้างที่อยู่นอกเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดิน แต่ในอนาคตอาจจะมีอาคารสำนักงานไม่มากนักที่อยู่ในพื้นที่นอกแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดินเพราะการขยายเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดินรวมไปถึงการก่อสร้างเส้นทางใหม่เกิดขึ้นต่อเนื่อง อาคารสำนักงานที่อยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดินจะมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าอาคารที่อยู่ในนอกเส้นทางค่อนข้างชัดเจน เพราะต้นทุนที่ดินและศักยภาพของที่ดินที่สูงกว่าชัดเจน



ที่มา: บริษัท ฟิติกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

พื้นที่อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงปี พ.ศ. 2563 – 2566 มีประมาณ 2.07 ล้านตารางเมตร โดยในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2563 – 2565 จะอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจมากกว่า แต่เมื่อโครงการมิกซ์-ยูสหลายโครงการในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจสร้างเสร็จในเวลาเดียวกันจะมีผลให้พื้นที่อาคารสำนักงานสร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2566 อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจมากถึง 809,000 ตารางเมตร ซึ่งในอนาคตอาจจะมีอาคารสำนักงานเปิดตัวใหม่อีกก็เป็นไปได้ เพราะตลาดอาคารสำนักงานเป็นที่สนใจของนักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติ ทั้งในเรื่องของการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่หรือการซื้ออาคารสำนักงานเดิมที่มีอยู่ในตลาดเพื่อนำมาบริหารต่อ

ผู้ประกอบการธุรกิจต่างๆ หลายรายมีการพัฒนาอาคารสำนักงานของตนเองทั้งเพื่อใช้งานเป็นสำนักงานของตนเองและเพื่อปล่อยเช่าสร้างรายได้ในระยะยาวให้กับธุรกิจของตนเอง โดยกลุ่มนี้มีทั้งผู้ประกอบการในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ อาหาร/เครื่องดื่ม ประกันภัย/ประกันชีวิต ยานยนต์ และรับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งอาคารสำนักงานเหล่านี้มีทั้งที่เป็นอาคารสำนักงานแบบทั่วไปมีพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนเป็นส่วนประกอบกับอาคารสำนักงานที่อยู่ในโครงการมิกซ์-ยูสขนาดใหญ่มีการใช้ประโยชน์ภายในอาคารมากกว่า 1 ประเภท พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเข้าสู่ตลาดในอีกไม่กี่ปีข้างหน้าเป็นเรื่องที่น่าจับตามองเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากพื้นที่รวมที่จะแล้วเสร็จนั้นมากกว่า 2 ล้านตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 22% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมด ณ ปัจจุบันเป็นเรื่องที่ควรต้องให้ความสนใจในทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับตลาดอาคารสำนักงาน



ที่มา: บริษัท พีบีซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

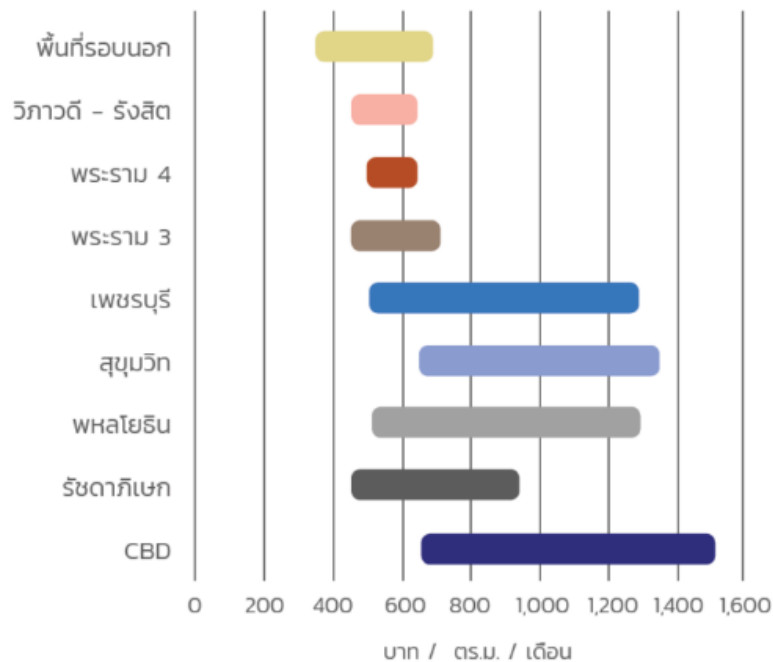
สำหรับอัตราการเช่าของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562 อยู่ที่ประมาณ 93% มีการเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนหน้านี้น้อยมาก ซึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่าอัตราการเช่าเฉลี่ย

ของทั้งกรุงเทพมหานครไม่ได้เพิ่มขึ้นมากนัก เนื่องจากปี พ.ศ. 2562 มีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 312,000 ตารางเมตร ในขณะที่ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานไม่ได้มากนักเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้านี้ เนื่องจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศไทยและในระดับโลก

นอกจากนี้ธุรกิจ Co-Working Space ที่ก่อนหน้านี้เคยสร้างความกังวลให้กับเจ้าของอาคารสำนักงานในระดับหนึ่งแต่ตอนนี้ปรากฏว่า ผู้ประกอบการธุรกิจ Co-Working Space ทั้งในระดับประเทศไทยและระดับโลกกลายเป็นผู้เช่ารายสำคัญของอาคารสำนักงานไปแล้ว อาคารสำนักงานใหม่หลายอาคารมีผู้ประกอบการธุรกิจ Co-Working Space เป็นผู้เช่ารายใหญ่ของอาคาร

ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในปี พ.ศ. 2563 มีความเป็นไปได้ที่จะไม่แตกต่างจากปี พ.ศ. 2562 เท่าใดนัก เนื่องจากปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อธุรกิจและความต้องการพื้นที่สำนักงานยังคงมีอยู่และมีความเป็นไปได้ที่ปัจจัยลบจะมากขึ้นทั้งจากปัญหาภายใน และภายนอกประเทศไทย

รูปแบบการทำธุรกิจสมัยใหม่อาจจะกลายเป็น 1 ในปัจจัยสำคัญที่ทำให้ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานลดลง รวมไปถึงขนาดของสำนักงานของแต่ละบริษัทในอนาคตมีความเป็นไปได้ที่จะเล็กลงเพราะใช้ระบบ AI หรือ การ Outsource งานบางส่วนให้กับคนภายนอกองค์กรทำซึ่งจะทำให้พนักงานในบริษัทน้อยลง อาคารสำนักงานอาจจะกลายเป็น 1 ในธุรกิจที่ต้องจับตามองอย่างใกล้ชิดในอนาคต



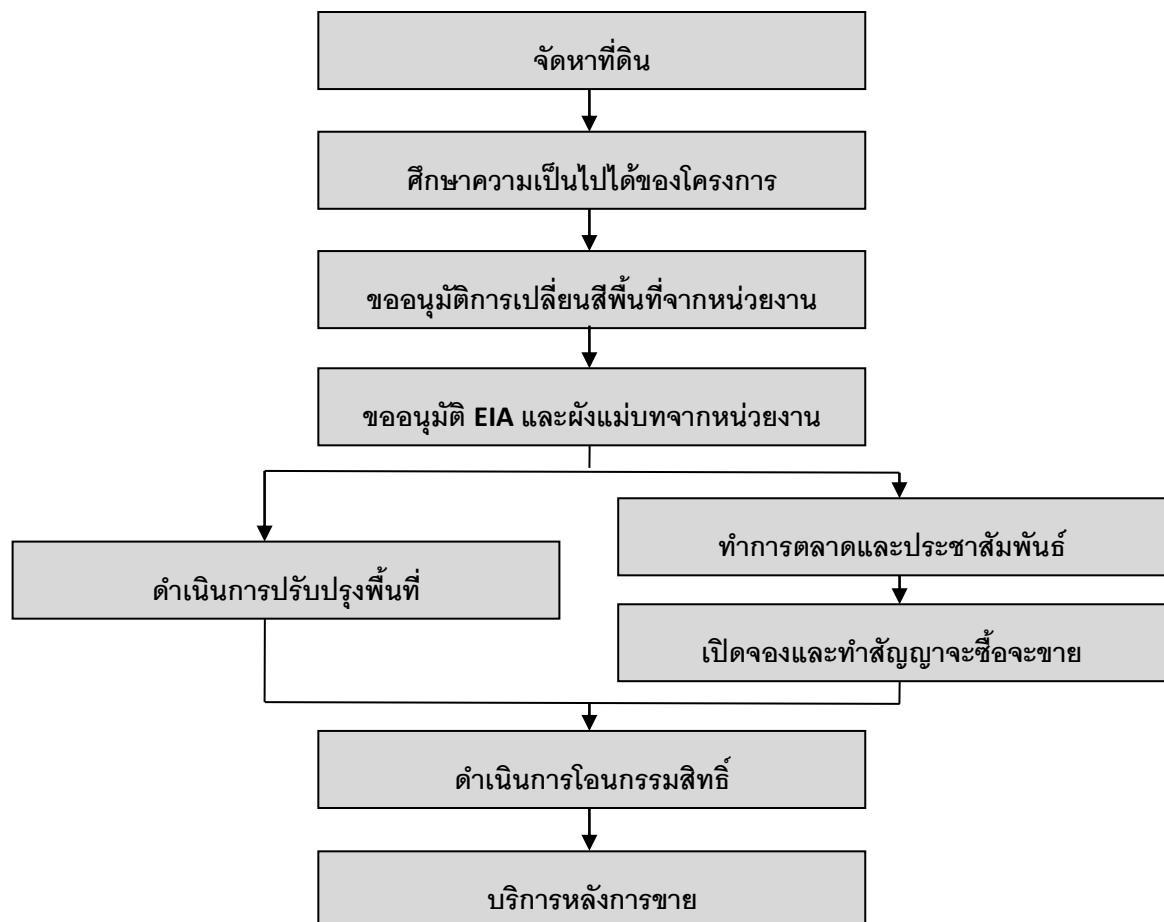
ที่มา: บริษัท ฟิติกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด

ในด้านอัตราค่าเช่า แม้ว่าค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD จะมากกว่า 1,000 บาทต่อตารางเมตรมาหลายปีแล้ว แต่การปรับเพิ่มขึ้นนั้นไม่ได้มากนัก เพราะค่าเช่าอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD มีการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมาประมาณ 5% เท่านั้น แม้ว่าอัตราค่าเช่าที่อาคารต่างๆ ตั้งไว้จะมากกว่านี้ก็ตาม โดยบางอาคารตั้งค่าเช่าไว้ที่มากกว่า 1,500 บาทต่อตารางเมตร แต่เป็นค่าเช่าของบางพื้นที่บางชั้นเท่านั้น และอาจจะมีการลดค่าเช่าลงขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่และการเจรจาระหว่างผู้เช่าและเจ้าของอาคาร ค่าเช่าของอาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD น้อยกว่าอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่เดียวกันประมาณ 20 – 25% ค่าเช่าของอาคารสำนักงานในปี พ.ศ. 2563 มีความเป็นไปได้ที่จะไม่แตกต่างจากปี พ.ศ. 2562 เพราะปัจจัยต่างๆ ทั้งภาวะเศรษฐกิจ การขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชน และอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจะเป็นปัจจัยกดดันให้ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นไม่มากนัก

2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1) นิคมอุตสาหกรรม

บริษัทใช้ระยะเวลาในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ประมาณ 3 – 5 ปี โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในแต่ละโครงการขึ้นอยู่กับ ระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและฤดูกาลเป็นหลัก เนื่องจากฤดูฝนจะส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปได้ยากขึ้น ทั้งนี้ ขั้นตอนในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของบริษัท สามารถสรุปได้ดังแผนภาพดังต่อไปนี้



โดยวัตถุประสงค์และบริการหลักในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ ปูนซีเมนต์และเหล็ก เป็นต้น ทั้งนี้ โดยส่วน

ใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

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 Plc., Ltd) เข้าซื้อ SG ซึ่งมีอาคารสำนักงานให้เช่า 2 แห่ง ภายหลังจากการเข้าลงทุนใน SG บริษัทได้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานดังกล่าว

2.2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงที่บริษัทอาจมีหนี้สิน และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 2.41 เท่า ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2561 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ระดับ 2.03 เท่า เป็นผลจากการที่บริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อชำระหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระและเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการ ทำให้บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 5,321.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 ที่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 5,173.34 ล้านบาท ประกอบกับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนในงวดปี 2562 ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2561

อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อมั่นว่าจะสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่ 3.0 – 4.5 เท่าได้ เนื่องจาก บริษัทคาดว่าในปี 2563 จะมีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม รายได้จากการขาย Warehouse เข้า REIT และกระแสที่คาดว่าจะได้รับจากเงินปันผลโครงการ Artisan Ratchada ที่บริษัทจะนำไปชำระเจ้าหนี้สถาบันการเงิน และหนี้สินระยะสั้น ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2563 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่น่าจะสูงเกินกว่าที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

หมายเหตุ : หนี้สินสุทธิ (Net Debt) หมายถึง หนี้สินรวมตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึง หนี้สินในทางการค้าปกติ เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้สินใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หักด้วยเงินสดและ/หรือ รายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือ เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า

3.2 ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ย และสภาพคล่องของบริษัท

บริษัทมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจที่ไม่สม่ำเสมอ โดยเฉพาะรายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม เป็นผลมาจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมีขั้นตอนการขออนุญาตหลายขั้นตอน และต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการที่ค่อนข้างนาน เช่น การเปลี่ยนแปลงผังที่ดิน การขออนุญาต EIA และการขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อ กนอ. เป็นต้น ประกอบกับการขาดเสถียรภาพของรัฐบาลในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปัจจุบันจากผลกระทบสงครามการค้า นอกจากนี้ รายได้จากธุรกิจคอนโดมิเนียมในปี 2562 ที่ลดลงจากการขายทั้งโครงการ เดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนเซส ให้แก่ลูกค้าไปเมื่อปลายปี 2561 สำหรับโครงการ Artisan Ratchada คาดว่าจะสร้างเสร็จและเริ่มส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ตั้งแต่ไตรมาส 2 ของปี 2563 เป็นต้นไป ส่งผลให้ความสามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยของบริษัทค่อนข้างมีความผันผวน โดยจะเห็นได้จาก อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (net

debt to EBITDA ratio) ของบริษัท ณ สิ้นปี 2560, ณ สิ้นปี 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่เท่ากับ 67.26 เท่า, 8.79 เท่า และ 260.00 เท่า ตามลำดับ

บริษัทประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ของบริษัท คือ ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 5,825.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 64.65 ล้านบาท เนื่องจากต้นทุนการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้สินทรัพย์ดังกล่าว ไม่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพียง 0.17 เท่า ซึ่งส่งผลต่อสภาพคล่องของบริษัทและความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น

อีกทั้ง บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 5,837.04 ล้านบาท เป็นส่วนของหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 2,712.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.47 ของหนี้สินรวม และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 3,124.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53.53 ของหนี้สินรวม สำหรับหนี้สินหมุนเวียน บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นที่จะถึงกำหนดชำระในระยะเวลา 1 ปี รวมจำนวน 2,487.69 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 377.59 ล้านบาท เป็นส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,636.01 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 438.09 ล้านบาท และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 36.00 ล้านบาท สำหรับหนี้สินไม่หมุนเวียน บริษัทมีหนี้สินระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในระยะเวลา 1 ปี รวมจำนวน 2,833.46 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็น หุ้นกู้จำนวน 2,015.90 ล้านบาท หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อจำนวน 2.43 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 775.56 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 39.57 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีวงจรมีเงินสดที่ 8,365.48 วัน เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 ที่มีวงจรมีเงินสดที่ 1,396.53 วัน ถือว่ามีวงจรมีเงินสดอยู่ที่ระดับสูง จึงมีผลต่อความสามารถในการชำระหนี้ อีกทั้ง บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นสูงพอสมควร จึงอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัท

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานต่างๆ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทำให้บริษัทคาดว่าจะมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งเริ่มมีการรับรู้รายได้ตั้งแต่ช่วงปลายปี 2561 แล้ว ซึ่งบริษัทได้พยายามเร่งการพัฒนาก่อสร้างสาธารณูปโภคหลักของโครงการให้แล้วเสร็จภายในปี 2563 (ปัจจุบันแล้วเสร็จประมาณกว่า 80%) เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้แก่นักลงทุนมากยิ่งขึ้น โดยบริษัทคาดว่าจะในปี 2563 บริษัทน่าจะมีรายได้จากการขายที่ดินทีเอฟดี 2 เพิ่มขึ้นสูงกว่าปี 2562 ซึ่งส่วนหนึ่งจะถูกนำไปใช้ชำระหนี้สถาบันการเงิน

นอกจากนี้ ในปี 2563 บริษัทยังมีแผนที่จะขายคลังสินค้าและโรงงานในบริษัทย่อยที่มีผู้เช่าแล้วเข้ากองทรัสต์ (REIT) ซึ่งคาดว่าจะมีมูลค่าขายรวมประมาณ 1,500 – 2,000 ล้านบาท รวมทั้งบริษัทคาดว่าจะมีกระแสเงินสดรับจากโครงการ Artisan Ratchada ที่คาดว่าจะสร้างเสร็จแล้วส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 เป็นต้นไป ปัจจุบันโครงการดังกล่าวมียอดจองซื้อ (Backlog) ไม่ต่ำกว่า 5,000 ล้านบาท ดังนั้น จากปัจจัยต่างๆ ข้างต้น น่าจะเป็นส่วนทำให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้น

3.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

3.3.1 ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการปรับปรุงแก้ไข และเพิ่มเติมอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมกฎระเบียบ ดังกล่าว อาทิ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การกำหนดพื้นที่สีเขียวซึ่งเป็นพื้นที่ประเภทชนบทและเกษตรกรรมเพิ่มเติม และการกำหนดพื้นที่สีม่วงซึ่งเป็นพื้นที่ประเภทอุตสาหกรรมลดลง เป็นต้น ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ และขั้นตอนการพิจารณาโครงการในข้างต้น จะส่งผลกระทบต่อการทำงานของ กลุ่มบริษัท หรือส่งผลให้โครงการที่กลุ่มบริษัทดำเนินการอยู่เป็นไปอย่างล่าช้า

อย่างไรก็ตาม เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2562 กรม มีมติอนุมัติร่างประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งมีผลทำให้ผังเมือง EEC ที่ครอบคลุมพื้นที่ 3 จังหวัด คือ ระยอง ชลบุรีและ จะเชิงเทรา สามารถประกาศใช้ได้ทันที และได้มีการขยายแนวเขตพื้นที่พัฒนาอุตสาหกรรมรอบนิคม TFD จากเดิมประมาณ 2,000 ไร่ เป็น 5,000 ไร่ ส่งผลให้ที่ดินรอบนอกนิคม TFD ที่บริษัทถือครองอยู่เปลี่ยนจากสีเขียว เขตพื้นที่เกษตรกรรม มาเป็นพื้นที่สีม่วงเขตพื้นที่อุตสาหกรรม จึงส่งผลดีให้แก่ JCK เป็นอย่างมากที่จะสามารถ นำเอาที่ดินในส่วนนี้มาใช้ประโยชน์และพัฒนาให้เป็นนิคมอุตสาหกรรมในเฟสต่อไปได้ทันที รวมถึงอาจตัดขาย ที่ดินบางส่วน (นอกนิคมฯ) ที่มีศักยภาพทำเป็นโรงงานหรือคลังสินค้าให้แก่ลูกค้าที่สนใจได้อีกทางหนึ่งด้วย

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับ กฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจของ กลุ่มบริษัทให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว

3.3.2 ความเสี่ยงจากกรณีพิพาทของโครงการ เดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ โครงการ มหาตมเล็กหลวง เรสซิเดนเชส

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 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เฉพาะในส่วนที่เป็นการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงจากระดับพื้นดินเกินกว่า 12 เมตรขึ้นไป ทั้งนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2557 ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการก่อสร้างไว้ชั่วคราว

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ลงทุนในโครงการดังกล่าวแล้วทั้งสิ้นเป็นเงิน 451.99 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากถึงที่สุดแล้วศาลปกครองสูงสุดตัดสินว่าบริษัทไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบเดิมได้ บริษัทก็สามารถเปลี่ยนแปลงแบบให้สอดคล้องตามบทบัญญัติของกฎหมาย ซึ่งอาจทำให้โครงการมีขนาดเล็กลง หรืออาจพิจารณาขายโครงการดังกล่าวออกไปให้แก่กลุ่มทุนรายอื่น ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทเป็นฝ่ายแพ้คดีและมีคำพิพากษา หรือคำสั่งให้เพิกถอนใบอนุญาต บริษัทก็สามารถดำเนินคดีฟ้องร้องกับองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ ให้ชดเชยความเสียหายและเรียกร้องค่าเสียหายโอกาสทางธุรกิจของบริษัทได้

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องและผลเสียหายจากการถูกระงับการก่อสร้างดังกล่าวและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการหรือประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ทั้งนี้มูลค่าของโครงการดังกล่าวได้รับการประเมินจาก บริษัท เช่าที่อัส เอเซีย

อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งมีมูลค่าประเมินเท่ากับ 552.11 ล้านบาท โดยมูลค่าประเมินดังกล่าวสูงกว่าเงินลงทุนในปัจจุบันของบริษัท

สำหรับโครงการอาคารชุด โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนเซส ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และบริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้รับคำสั่งจากศาลปกครองกลางให้ระงับการใช้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้เป็นการชั่วคราว เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายงาน EIA ของโครงการ และเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการดังกล่าว โดยให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่ออกใบอนุญาตดังกล่าว บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าวแล้ว ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุดทั้งสองคดี

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ลงทุนในโครงการดังกล่าวแล้วทั้งสิ้นเป็นเงิน 204.62 ล้านบาท อย่างไรก็ดี หากถึงที่สุดแล้วศาลปกครองสูงสุดตัดสินว่าบริษัทไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบเดิมได้ บริษัทก็สามารถเปลี่ยนแปลงแบบให้สอดคล้องตามบทบัญญัติของกฎหมาย ซึ่งอาจทำให้โครงการมีขนาดเล็กลง หรืออาจพิจารณาขายโครงการดังกล่าวออกไปให้แก่กลุ่มทุนรายอื่น ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทเป็นฝ่ายแพ้คดีและมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนใบอนุญาต บริษัทก็สามารถดำเนินคดีฟ้องร้องกับหน่วยงานราชการที่ออกใบอนุญาตดังกล่าวให้ชดเชยความเสียหายและเรียกค่าเสียหายโอกาสทางธุรกิจของบริษัทได้

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องและผลเสียหายจากการถูกระงับการก่อสร้างดังกล่าวและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท เนื่องจาก โครงการดังกล่าวบริษัทได้ดำเนินการขออนุญาตเป็นไปตามขั้นตอนและระเบียบของแต่ละหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และได้รับใบอนุญาต EIA และใบอนุญาตก่อสร้างมาอย่างถูกต้อง ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการหรือประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ทั้งนี้มูลค่าของโครงการดังกล่าวได้รับการประเมินจาก บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นซ์ ฟิลลิปส์ จำกัด เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561 ซึ่งมีมูลค่าประเมินเท่ากับ 414 ล้านบาท โดยมูลค่าประเมินดังกล่าวสูงกว่าเงินลงทุนในปัจจุบันของบริษัท

3.3.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ส่วนต่อขยาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ขยายการลงทุนโดยซื้อที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้นในบริเวณใกล้เคียงกับนิคมอุตสาหกรรมเฟส 1 แล้วประมาณ 1,980 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ “นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2” โดยบริษัทมีแผนจะขยายพื้นที่ออกไปประมาณ 2,500 ไร่ ทั้งนี้ เมื่อเดือนธันวาคม 2558 มีพื้นที่ดังกล่าวบางส่วนได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทและกนอ. ได้ร่วมลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานและอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว สำหรับพื้นที่พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ในเฟสที่ 1 มีจำนวน 833.26 ไร่ โดยได้รับการอนุมัติ EIA ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2560 บริษัทได้รับอนุมัติผังจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และสามารถออกโฉนดได้เรียบร้อยแล้วปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างเร่งดำเนินการพัฒนาที่ดิน ปรับสภาพภูมิทัศน์ ก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคต่างๆ สำหรับพื้นที่ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการขออนุมัติต่อหน่วยงานราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ได้ครบตามจำนวนหรือในทำเลที่ต้องการ หรืออาจมีความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทไม่มีที่ดินซึ่งมีขนาดและทำเลตามที่ต้องการตามแผนการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ที่ได้กำหนดไว้ หรือส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนในการพัฒนาโครงการดังกล่าวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ตามที่ ครม. ได้มีมติอนุมัติร่างประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2562 มีผลให้ผังเมือง EEC ที่ครอบคลุมพื้นที่ 3 จังหวัด คือ ระยอง ชลบุรีและฉะเชิงเทรา สามารถประกาศใช้ได้ทันที นอกจากนี้ได้มีการประกาศขยายแนวเขตพื้นที่พัฒนาอุตสาหกรรมรอบนิคม TFD จากเดิมประมาณ 2,000 ไร่ เป็น 5,000 ไร่ ส่งผลให้ที่ดินรอบนอกนิคม TFD ที่บริษัทถืออยู่เปลี่ยนจากสีเขียวเขตพื้นที่เกษตรกรรม มาเป็นพื้นที่สีม่วงเขตพื้นที่อุตสาหกรรม จึงส่งผลดีให้แก่ JCK เป็นอย่างมากที่จะสามารถนำเอาที่ดินในส่วนนี้มาใช้ประโยชน์และพัฒนาให้เป็นนิคมอุตสาหกรรมในเฟสต่อไปได้ทันที รวมถึงอาจตัดขายที่ดินบางส่วน (นอกนิคมฯ) ที่มีศักยภาพทำเป็นโรงงานหรือคลังสินค้าให้แก่ลูกค้าที่สนใจได้อีกทางหนึ่งด้วย

นอกจากนี้ บริษัทยังมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการทำสัญญากับนายหน้าจัดหาที่ดิน เพื่อให้ทำหน้าที่นายหน้าในการเจรจาและต่อรองราคาตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด และดำเนินการให้บริษัทซื้อที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อีกทั้งนายหน้าจัดหาที่ดินของบริษัท มีทั้งบุคคลนอกพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา และบุคคลในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ส่งผลให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างคล่องตัวมากขึ้น

3.3.4 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้างมีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อย จึงมีความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื้องานก่อสร้างและการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท เกิดความล่าช้าจากกำหนดการที่วางไว้ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทและบริษัทย่อยมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างผ่านการเปิดประมูล โดยหลังจากการพิจารณาผู้รับเหมาก่อสร้างที่ได้คัดสรรแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยจะติดตามการดำเนินการของผู้รับเหมาก่อสร้าง และทำการประเมินผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยพิจารณาจากคุณภาพของผลงาน ทั้งนี้ หากผู้รับเหมาก่อสร้างผ่านการประเมินของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีการเก็บรายชื่อผู้รับเหมาก่อสร้างนั้นไว้ในทะเบียนรายชื่อผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ (Approved Supplier List) เพื่อพิจารณาในการดำเนินการก่อสร้างในโครงการต่อไปของกลุ่มบริษัท

3.3.5 ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจ และปัญหาทางการเมือง

ธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ ปัญหาการเมือง และปัจจัยมหภาคอื่นๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นผู้ประกอบการจากต่างประเทศ ซึ่งอาจพิจารณาลดการลงทุนหรือย้ายฐานการลงทุนออกจากประเทศไทยและส่งผลกระทบต่อเนื่องแก่อุปสงค์ในธุรกิจข้างต้น ดังนั้น ความเสี่ยงดังกล่าวจึงอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยการกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจที่หลากหลาย ทั้งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังให้ทางเลือกแก่ผู้ประกอบการในการเลือกลงทุนซื้อหรือเช่าสินทรัพย์ที่ดิน โรงงาน และคลังสินค้า เพื่อลดความเสี่ยงจากการลงทุนให้แก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ อีกทั้งยังช่วยลดความผันผวนของอุปสงค์ในธุรกิจของกลุ่มบริษัท จากผลกระทบด้านเศรษฐกิจ การเมือง และจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่นเดียวกัน

3.3.6 ความเสี่ยงในการต่อสัญญาเช่า

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

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า มีความเสี่ยงจากกรณีที่ผู้เช่าอาจพิจารณาไม่ต่ออายุสัญญาเช่า โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และบริษัทไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ จะส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สูงถึงร้อยละ 80 ขึ้นไป ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่จะมีการต่อสัญญา เนื่องจากอาคารสำนักงานของบริษัท มีทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์ อีกทั้งราคาค่าเช่าของทั้งสองอาคารสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้ ดังนั้นความเสี่ยงดังกล่าวจึงมีโอกาสที่จะส่งผลกระทบต่อ บริษัทค่อนข้างต่ำ

3.3.7 ความเสี่ยงในการต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในธุรกิจอาคารสำนักงาน

เนื่องจาก SG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน เอส จี ทาวเวอร์ 1 โดยเช่าทำสัญญากับสำนักงานพระคลังข้างที่ (ปัจจุบันราชวุธวิทยาลัยเป็นผู้ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินแทน) และได้ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2) โดยเช่าทำสัญญากับบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ทั้งนี้ อายุสัญญาเช่าระหว่าง SG และพระคลังข้างที่ มีระยะเวลา 30 ปี และจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนตุลาคม 2566 ซึ่งเหลือระยะเวลาอีกประมาณ 4 ปี และอายุสัญญาเช่าช่วงระหว่าง SG และบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด มีระยะเวลา 30 ปี และจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนพฤศจิกายน 2568 ซึ่งเหลือระยะเวลาอีกประมาณ 6 ปี ดังนั้น SG จึงมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงกับสำนักงานพระคลังข้างที่ และบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตามลำดับได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคตได้อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ในปี 2560 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 175.70 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 19.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.36 ของรายได้รวม และสำหรับปี 2561 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 178.80 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 30.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.86 ของรายได้รวม และสำหรับปี 2562 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 184.99 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 52.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.29

3.3.8 ความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าชดเชยตามข้อตกลงระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II

เนื่องจากในเดือนธันวาคม ปี 2555 และสิงหาคม ปี 2556 บริษัทและ TISCOM ได้ขายทรัพย์สินให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและอาคารโรงงานให้เข้าในนิคมอุตสาหกรรมที่เอพีดี เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II นอกจากนั้น TISCOM ได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังให้แก่ กองทุนอสังหาริมทรัพย์ M-II รวมถึงได้ตกลงขายที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้เช่าที่ตั้งอยู่ในโครงการกึ่งแก้วซึ่งในสัญญาข้างต้นได้ระบุข้อตกลงที่อาจส่งผลให้บริษัท และ TISCOM ต้องจ่ายชำระค่าชดเชย หรือมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในอนาคต ดังนี้

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

ดังนั้น บริษัท และ TISCOM อาจมีความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าชดเชยตามข้อตกลงในสัญญา ข้างต้นกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้บริษัท และ TISCOM มีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมตามข้อตกลงดังกล่าวได้ในอนาคต

3.4 ความเสี่ยงด้านการเงิน

3.4.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

- ผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า
เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ในกลุ่มธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จะขอการสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการชำระเงินกู้ จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยของลูกค้า ในกรณีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มสูงขึ้น จะส่งผลต่อต้นทุนทางการเงินของลูกค้าและอาจทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อออกไปได้
ทั้งนี้ บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาถึงพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้า พร้อมทั้งจัดเงื่อนไขการซื้อและการผ่อนชำระเงินดาวน์ให้กับลูกค้า เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการและสามารถแบ่งเบาภาระทางการเงินในการซื้ออาคารชุดพักอาศัยของลูกค้าให้มากที่สุด
- ผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท
เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการขอรับการสนับสนุนวงเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ทั้งในปัจจุบันและโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทด้วยเช่นกัน

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากปัจจุบัน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ โดยเน้นด้านคุณภาพการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เริ่มมีการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น พร้อมทั้งมีการปรับเกณฑ์การถ่วงเงินสินเชื่อและปรับลดวงเงินสินเชื่อต่อ

หลักประกันสำหรับลูกค้าโครงการทั่วไปที่ไม่ใช่โครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ ดังนั้นกลุ่มลูกค้าที่ขอสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะต้องเตรียมเงินดาวน์มากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ทั้งนี้ในทางกลับกัน การที่ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นจะเป็นการช่วยกลุ่มบริษัทในการคัดกรองกลุ่มลูกค้าได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีคุณภาพและมีกำลังซื้อที่แท้จริง

3.4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

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

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

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ภาระผูกพันในทรัพย์สินของบริษัท

4.1.1 ที่ดิน โรงงานและคลังสินค้าเพื่อขาย/ให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดิน โรงงานและคลังสินค้าเพื่อขาย/ให้เช่า ดังนี้

นิคมอุตสาหกรรม / ศูนย์คลังสินค้า	เนื้อที่ (ไร่)	โรงงาน/ คลังสินค้า ที่มีผู้เช่า (อาคาร)	โรงงาน/ คลังสินค้า ที่ว่าง (อาคาร)	โรงงาน/ คลังสินค้า ที่อยู่ ระหว่าง การ ก่อสร้าง (อาคาร)	รวม (อาคาร)	มูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท)	หมายเหตุ/ภาระผูกพัน
JCK ที่ดิน นิคมอุตสาหกรรมที่ เอฟดี 1 จำนวน 1.57 ไร่ และที่เอฟดี 2 จำนวน 870.48 ไร่ และที่ดินนอกโครงการ จำนวน 1,006.18 ไร่	1,878.23	-	-	-	-	3,973.77	<p>ค้ำประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ด้วยพื้นที่ 881.18 ไร่ วงเงิน 1,620.00 ล้านบาท โดยยอดเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อยู่ที่ 971.78 ล้านบาท</p> <p>ค้ำประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ด้วยพื้นที่ 26.22 ไร่ วงเงิน 55.00 ล้านบาท โดยยอดเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อยู่ที่ 48.36 ล้านบาท</p> <p>ค้ำประกันสินเชื่อกับบุคคลภายนอก ด้วยพื้นที่ 92.93 ไร่ วงเงิน 110.00 ล้านบาท โดยยอดเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อยู่ที่ 110.00 ล้านบาท</p> <p>ในเดือน กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทได้ใช้ที่ดิน 75.22 ไร่ วงเงิน 31.56 ล้านบาท เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทย่อยในคดีภาษีธุรกิจเฉพาะต่อกรมสรรพากร เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2562 บริษัทได้ใช้ที่ดิน 72.37 ไร่ ราคาประเมิน 86.73 ล้านบาท เป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2562</p> <p>เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทได้ใช้ที่ดิน 417.74 ไร่ ราคาประเมิน 1,318.69 ล้านบาท เป็นหลักประกันลำดับ 2 ในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2561</p> <p>เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทได้นำที่ดิน 210.04 ไร่ ราคาประเมิน 704.75 ล้านบาท เป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้</p>

นิคมอุตสาหกรรม / ศูนย์คลังสินค้า	เนื้อที่ (ไร่)	โรงงาน/ คลังสินค้า ที่มีผู้เช่า (อาคาร)	โรงงาน/ คลังสินค้า ที่ว่าง (อาคาร)	โรงงาน/ คลังสินค้า ที่อยู่ ระหว่าง การ ก่อสร้าง (อาคาร)	รวม (อาคาร)	มูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท)	หมายเหตุ/ภาระผูกพัน
สิทธิการเช่าที่ดิน	1,350.25					239.57	ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทได้นำที่ดิน 87.26 ไร่ ราคา ประเมิน 187.27 ล้านบาท เป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562
TISCOM							
<u>โรงงาน</u>							
นิคมอุตสาหกรรม แหลมฉบัง	10.27	4	1	-	5	0.00	-
โรงงานสำเร็จรูปบาง เสาธง	41.34	7	9	-	16	703.94	ค้ำประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงิน 425.00 ล้าน บาท โดยยอดเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 159.78 ล้านบาท
<u>คลังสินค้า</u>							
คลังสินค้าท่าสะพาน	57.31	2	6	-	8	839.55	เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2562 บริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งหมดของโครงการ ราคาประเมิน 1,442 ล้านบาท เป็น หลักประกันในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2562
รวม	3,337.40	13	16	-	29	5,756.83	

4.1.2 อาคารชุดพักอาศัย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการพัฒนาดังนี้

โครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	วันที่ ประเมิน	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท)	หมายเหตุ/ภาระผูกพัน
JCK เดอะโคโลเนียล เซาเต่า หัวหิน	9.11	2 ธ.ค. 62	552.11	451.98	เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทได้ใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างราคา ประเมิน 552.11 ล้านบาท เป็นหลักประกันลำดับ 2 ในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ ที่ 2/2561 (ปัจจุบันได้ถอนแล้วเมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2563)
มหาตเล็ก เรสซิเดนเซส	1.82	14 ธ.ค. 61	414.00	204.63	
CROWN 15 สุขุมวิท เรสซิเดน เซส	2.93	6 ก.พ. 60	405.19	390.92	บริษัทได้นำห้องชุดจำนวน 1 ห้อง วางค้ำประกันสินเชื่อกับ บุคคลภายนอก โดยยอดเงินกู้ยืม ณ 31 ธันวาคม 2562 อยู่ 20.00 ล้านบาท และห้องชุดจำนวน 8 ห้อง วางเป็นหลักประกันหุ้นกู้ ครั้งที่ 3/2562
รวม			1,371.30	1,047.53	

4.1.3 อาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 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	139.68
มิลเลนเนีย	11,931.65	3 ม.ค. 2562	228.00	166.76
รวม	26,856.47		450.80	306.44

4.1.4 สินทรัพย์ถาวรอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ถาวรอื่นๆ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	JCK	TISCOM	SG	CROWN	TFDRM	รวม
ส่วนปรับปรุงตกแต่งอาคาร	19.67	2.62	-	0.08	-	22.37
อุปกรณ์สำนักงาน	9.74	1.95	7.64	1.21	0.24	20.78
อุปกรณ์ดำเนินงาน	64.05	0.20	8.52	0.36	-	73.13
เฟอร์นิเจอร์	-	-	-	0.01	-	0.01
ยานพาหนะ	35.52	6.88	2.26	-	-	44.66
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(78.50)	(10.93)	(16.68)	(0.90)	(0.10)	(107.11)
รวม	50.48	0.72	1.74	0.76	0.14	53.84

4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาหลักในการดำเนินงาน

4.2.1 สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัญญาเช่าที่ดิน ดังนี้

ลำดับ	คู่สัญญา	รายละเอียด ทรัพย์สิน	ระยะเวลา	อายุ คงเหลือ	ค่าเช่าต่อปี (ล้านบาท)
1	JCK (ผู้เช่า) กับวชิราวุธวิทยาลัย (ผู้ให้เช่า)	โครงการมหาดเล็ก เรสซิเดนเซส	สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลา	30 ปี	6.00 (ปัจจุบันปรับ)

ลำดับ	คู่สัญญา	รายละเอียดทรัพย์สิน	ระยะเวลา	อายุคงเหลือ	ค่าเช่าต่อปี (ล้านบาท)
			การปลูกสร้างอาคาร เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2561 ได้รับ ลดค่าเช่า 250,000 บาท เริ่มตั้งแต่ กันยายน 2560		ลดเหลือ 3.00)
2	JCK (ผู้เช่า) กับ วัดท่าสะอ้าน (ผู้ให้เช่า)	ที่ดินในนิคม อุตสาหกรรม	30 ปี (15 มิถุนายน 2561 ถึง 14 มิถุนายน 2591)	28 ปี 6 เดือน	1.44
3	JCK (ผู้เช่า) กับ กระทรวงการคลัง (ผู้ให้เช่า)	ที่ดินราชพัสดุเศรษฐกิจ พิเศษนครพนม	50 ปี (15 กรกฎาคม 2562 ถึง 14 กรกฎาคม 2612)	49 ปี 6 เดือน	24.00
4	TISCOM (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	ที่ดินในนิคม อุตสาหกรรม แหลมฉบัง	3 ปี (1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2564)	2 ปี	3.50
5	SG (ผู้เช่า) กับ วชิราวุธวิทยาลัย (เดิม "สำนักงานพระคลังข้างที่") (ผู้ให้เช่า)	อาคารสำนักงาน เอส จี แลนด์ ทาวเวอร์ 1	30 ปี (1 พฤศจิกายน 2536 ถึง 31 ตุลาคม 2566)	3 ปี 10 เดือน	4.03
6	SG (ผู้เช่าช่วง) กับ บริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง)	อาคารสำนักงาน มิลเลนเนีย	30 ปี (1 ธันวาคม 2538 ถึง 30 พฤศจิกายน 2568)	5 ปี 11 เดือน	-
7	JCK (ผู้เช่า) กับ บริษัท เจซี เควิน ดีเวล ลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้ให้เช่า)	อาคารสำนักงาน	3 ปี (1 กันยายน 2562 ถึง 31 สิงหาคม 2565)	2 ปี 8 เดือน	8.59

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

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

ในกรณีที่บริษัทย่อยจะดำเนินการซื้อหรือขายทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทจะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่บริษัทย่อยเหล่านั้น รวมทั้งการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในเรื่องอื่นใด ตามประกาศและหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์การดำเนินการในเรื่องดังกล่าว จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องก่อนทุกครั้ง นอกจากนี้หากบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่มีอำนาจควบคุม มี

การดำเนินการที่อาจเกิดผลเสียหายต่อบริษัทตัวแทนของบริษัทที่เป็นกรรมการในบริษัทนั้นๆ ต้องรายงานและได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทก่อนการดำเนินการทุกครั้ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยมูลค่ารวม 1,245.77 ล้านบาท และมีมูลค่าตามบัญชีคงเหลือเท่ากับ 1,149.77 ล้านบาท ประกอบด้วย

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วน การ ลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงิน ลงทุน(ตาม ราคาทุน) (ล้านบาท)	ค่าเพื่อการ ลดลงของ มูลค่าเงิน ลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าเงิน ลงทุน (ตามบัญชี) (ล้านบาท)
บริษัท ไทเทิล อินดัสเตรียล เซอวิสเซส จำกัด	ก่อสร้างโรงงานมาตรฐาน และคลังสินค้าเพื่อ วัตถุประสงค์ขายและให้เช่า	425.00	100.00	422.55	65.20	357.35
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 แมนเนจเม้นท์ จำกัด	เป็นผู้จัดการบริหาร กองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า	30.50	100.00	30.50	30.50	0.00
รวม				1,245.47	95.70	1,149.77

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 มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย (ตามบัญชี) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 120.30 ล้านบาท

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ ดังนี้

1. ในปี 2555 บริษัทถูกบริษัทอีกแห่งหนึ่ง (โจทก์) ฟ้องร้องในฐานะจำเลยร่วม (จำเลยที่ 4) กับ องค์การบริหารส่วนตำบล ปากน้ำปรกณ 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 จนถึงส่วนของอาคาร ทั้งนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2557

ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องและผลเสียหายจากการถูกระงับการก่อสร้างดังกล่าว และเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการหรือประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2. กลุ่มผู้เสียหายฟ้องร้องหน่วยงานราชการและบุคคลที่เกี่ยวข้องในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารบนที่ดินเช่าโครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนซ์ ของบริษัท และขอให้ระงับการก่อสร้างอาคารโครงการดังกล่าว โดยให้เหตุผลเรื่องผลกระทบของ การก่อสร้างอาคารโครงการต่อสิ่งแวดล้อม

ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 และเพิกถอน ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ทั้งนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง ต่อศาลปกครองสูงสุดแล้ว โดยคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างระงับการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

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

ชื่อย่อบริษัท	JCK
วันจดทะเบียนบริษัท	11 พฤศจิกายน 2520
เลขทะเบียนบริษัท	0107537000475 (บมจ. 294)
ทุนจดทะเบียน	2,769,466,527 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ทุนชำระแล้ว	2,147,034,141 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
มูลค่าที่ตราไว้	1.00 บาทต่อหุ้น
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และสร้างโรงงานมาตรฐาน ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 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 ตำบลท่าสะพาน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130 โทรศัพท์ (038) 578-756 โทรสาร (038) 578-757
สำนักงานโครงการ	อาคารชุด The Colonial Kao Tao Hua Hin 1 หมู่ที่ 1 ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอบ้านนา จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โทรศัพท์ (032) 572-581-4 โทรสาร (032) 572-585

บริษัทย่อย

บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิส เซส จำกัด

ชื่อย่อบริษัท	TISCOM
วันจดทะเบียนบริษัท	25 เมษายน 2546
เลขทะเบียนบริษัท	0105546049692
ทุนจดทะเบียน	500,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ทุนชำระแล้ว	425,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาทต่อหุ้น

ผู้ถือหุ้น	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า
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

บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ชื่อย่อบริษัท	CROWN
วันจดทะเบียนบริษัท	10 กรกฎาคม 2541
เลขทะเบียนบริษัท	105541042436
ทุนจดทะเบียน	951,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ทุนชำระแล้ว	951,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
มูลค่าที่ตราไว้	100.00 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 จี แลนด์ จำกัด

ชื่อย่อบริษัท	SG
วันจดทะเบียนบริษัท	8 มิถุนายน 2531
เลขทะเบียนบริษัท	0105531041836
ทุนจดทะเบียน	100,450,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ทุนชำระแล้ว	100,450,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
มูลค่าที่ตราไว้	5.00 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	38,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ทุนชำระแล้ว	30,500,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
มูลค่าที่ตราไว้	10.00 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 2562)
ทุนชำระแล้ว	500,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
มูลค่าที่ตราไว้	100.00 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 อาคารสารคดี 50 หอสมุด
175 ถนนสารคดี แขวงสารธร เขตสารธร
กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ (662) 680 – 1111 โทรสาร (662) 680-1014

บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย ซิมิโก้ จำกัด
ชั้น 8, 15-17, 19, 21 อาคารลเบอร์ตีสแควร์ 287
ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ (662) 695-5000 โทรสาร (662) 695-5173

บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด
127 อาคารเกษรทาวเวอร์ ชั้น 14-16 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ (662) 009 8000 โทรสาร: (662) 009 8889

ผู้สอบบัญชี : นางสาววณู 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

บริษัท ฮันตัน แอนด์รูส์ เคิร์ท (ไทยแลนด์) จำกัด
เลขที่ 1 อาคารคิว เฮาส์ ลุมพินี ชั้น 24
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ (662) 645-8800
โทรสาร (662) 645-8880

ที่ปรึกษาทางการเงิน : -ไม่มี-

มูลค่าคงค้างตราสารหนี้

1. หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวคงค้าง จำนวน 3.6774 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 3,677.40 ล้านบาท ทั้งนี้ หุ้นกู้ของบริษัทไม่ได้รับการจัดอันดับเครดิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (%)	อายุ	จำนวนที่ออก		นายทะเบียน	ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
					(หน่วย)	(ล้านบาท)		
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 เม.ค. 2563	7.25	1 ปี 9 เดือน	769,000	769.00	TMB	ASPS
3/2561	27 ก.ย. 2561	27 ก.ย. 2563	6.50	2 ปี	430,400	430.40	TMB	ASPS
1/2562	15 ก.พ. 2562	15 ก.พ. 2564	6.75	2 ปี	525,500	525.50	TMB	ASPS
2/2562	22 มี.ค. 2562	22 มี.ค. 2564	6.75	2 ปี	966,400	966.40	TMB	KTBS
3/2562	26 ก.ค. 2562	26 ก.ค. 2564	6.75	2 ปี	546,100	546.10	CIMBT	ASPS

2. ตัวแลกเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีตัวแลกเงินคงค้างจำนวนทั้งสิ้น 105.00 ล้านบาท ซึ่งรายละเอียดของตัวแลกเงินที่ออกโดยบริษัทและบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

ผู้ออกตัว	อายุ	จำนวนตัว (ฉบับ)	จำนวนที่ออก (ล้านบาท)
JCK	6 เดือน - 2 ปี	7	70.00
CROWN	8 เดือน - 9 เดือน	3	35.00

นายทะเบียนหุ้นกู้

: ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล

เขตจตุจักร กทม. 10900

โทรศัพท์ 02-299-2349

โทรสาร 02-273-7806

	:	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทม. 10330 โทรศัพท์ 02-638-8000 และ 02-626-7000 โทรสาร 02-657-3333
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด เลขที่ 175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ 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)

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

ประวัติการผิดนัดชำระหนี้เงินต้นหรือดอกเบี้ยของตราสารหนี้หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน
บริษัทเครดิตฟองซิเอร์หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น 3 ปีย้อนหลัง

- ไม่มี -

ประวัติการผิดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิ 3 ปีย้อนหลัง

- ไม่มี -