

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ของบริษัท/กลุ่ม

วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ มีวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ คือ เป็นผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอย่างไม่หยุดนิ่งในการสร้างความสุขและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าในทุกช่วงชีวิต รวมถึงชุมชน พันธมิตร ผู้ถือหุ้น ตลอดจนพนักงานโดยเน้นคุณภาพชีวิตในสิ่งแวดล้อมที่สมบูรณ์แบบ

ภารกิจที่ต้องดำเนินการ

1. สร้างสรรค์-พัฒนาสินค้าและบริการที่ทันสมัย ในทำเลที่มีศักยภาพ ตอบสนองแนวคิดใหม่ ๆ ของการใช้ชีวิตอย่างทันสมัยและต่อเนื่อง
2. สร้าง-พัฒนาความมั่นคงของฐานะทางการเงินเพื่อให้ตอบรับกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งในส่วนขององค์กรและผู้มีส่วนได้เสียอย่างครบถ้วน
3. สร้าง-พัฒนาการบริหารจัดการที่เป็นเลิศโดยทีมบุคคลากรมืออาชีพภายใต้ระบบการปฏิบัติงานที่เป็นมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง
4. สร้าง-พัฒนาความสุข ความพึงพอใจในสินค้าและบริการ ด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า คุณภาพชีวิตที่เหนือกว่า และตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกช่วงชีวิต
5. สร้าง-พัฒนาชื่อเสียงและความภาคภูมิใจด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบ มีจรรยาบรรณ และคำนึงถึงผลประโยชน์และผลกระทบในทุกส่วนของสังคมที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม เพื่อขายเป็นหลัก โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการบริหารงานและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยตามแบบที่กำหนด และมีการควบคุมการก่อสร้างโดยการจัดส่งวิศวกรและสถาปนิกของบริษัทเข้าไปตรวจสอบคุณภาพในทุกขั้นตอน บริษัทฯ ยังมีบริษัทย่อยในธุรกิจก่อสร้าง เพื่อรับงานก่อสร้างและดำเนินการพัฒนาโครงการให้กับเฉพาะกลุ่มบริษัทเป็นหลัก นอกเหนือจากการว่าจ้างบริษัทก่อสร้างจากภายนอกเพื่อเป็นการลดต้นทุนในการก่อสร้างอีกทางหนึ่ง นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังมีบริษัทย่อยเพื่อพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจโรงแรมและการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ



เป้าหมายการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การมอบบ้านที่มีความสุขและการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบ ภายใต้แนวคิด HAPPY LIVING ให้กับลูกค้าโดยยึดหลักดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม ให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม และรับผิดชอบต่อสังคมและผู้ถือหุ้น

การดำเนินนโยบายต่าง ๆ บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาโครงการ เพื่อให้เกิดมูลค่าเพิ่ม คือ การสร้างความสุขแก่ผู้อยู่อาศัยในทุกรายละเอียด เพื่อให้ได้รับความพอใจสูงสุด ทั้งทำเลที่ตั้งโครงการ และรูปแบบโครงการ โดย

เน้นที่คุณภาพสินค้าและคุณภาพการอยู่อาศัย ตั้งแต่การออกแบบที่สวยงามมีความลงตัวและเกิดประโยชน์ใช้สอยสูงสุดในทุกแบบบ้านและทุกรูปแบบโครงการ ตลอดจนการเพิ่มความร่มรื่นภายในโครงการด้วยต้นไม้ ทะเลสาบ และการจัดสวนภายในโครงการเพื่อสร้างบรรยากาศธรรมชาติ การจัดให้มีสโมสรส่วนกลางและบริการต่าง ๆ สำหรับบริการผู้อยู่อาศัย อีกทั้งดูแลความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยโดยมีระบบโทรทัศน์วงจรปิดในจุดที่สำคัญและมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมงตั้งแต่ประตูทางเข้า รวมทั้งจัดให้มีกิจกรรมสร้างความบันเทิงช่วงวันหยุดและเทศกาลต่าง ๆ เพื่อให้เกิดสังคมและมิตรภาพระหว่างเพื่อนบ้านภายในโครงการ ทั้งนี้บริษัทฯ ใส่ใจและทุ่มเทในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและมุ่งมั่นเสริมสร้างความสุขในการพักอาศัยทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการยอมรับด้วยดีตลอดมา

บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ ซึ่งครอบคลุมทุกกลุ่มอายุ ในทุกทำเล โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการทั้งบ้านแฝด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมตั้งแต่ระดับราคา 1 ล้านบาทถึง 150 ล้านบาทในหลากหลายทำเล เพื่อการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุดและสร้างความภูมิใจในการอยู่อาศัยในโครงการของกลุ่มบริษัทพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ทั้งนี้บริษัทฯ เชื่อในการบริหารจัดการว่า การมีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี ย่อมสร้างสังคมที่ดีและเพิ่มคนดีให้กับสังคมต่อไป

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2528 โดยกลุ่มผู้บริหารหมู่บ้านจัดสรร มณีนา ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 300,000 บาท ต่อมาในวันที่ 19 ตุลาคม 2536 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัท มหาชน จำกัด และวันที่ 1 มิถุนายน 2536 บริษัทฯ ได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดอสังหาริมทรัพย์

จากผลของการเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินและเศรษฐกิจของประเทศ และผลกระทบจากการประกาศลอยตัวค่าเงินบาทเมื่อปี 2540 เป็นต้นมา ส่งผลให้บริษัทฯ ประสบปัญหาทางการเงิน และเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ และภายหลังจากที่บริษัทฯ สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ได้ครบถ้วน ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการในปี 2547 และบริษัทฯ ได้ทยอยชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟูเรื่อยมาจนปลดภาระหนี้ทั้งหมดในปี 2554

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 9,000,000,000 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 9,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 8,667,826,432 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

เหตุการณ์สำคัญในช่วง 4 ปี



ปี 2561 :

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("GRAND") ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 มีมติกำหนดให้วันที่ 5 มีนาคม 2561 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน

866,711,771 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ GRAND ในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิมต่อ 3 หุ้นใหม่ (ในกรณีที่มิใช่หุ้นจากการคำนวณ ให้บัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท และกำหนดวันจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวในระหว่างวันที่ 5 เมษายน 2561 และวันที่ 9-12 เมษายน 2561 รวม 5 วันทำการ

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2561 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ("PF") เข้าร่วมทุนกับ Hongkong Land Co., Ltd. ("HKL") จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท เฮคเคแอล เพอร์เฟก จำกัด (HKL Perfect Co., Ltd.) เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2561 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ("PF") เข้าร่วมทุนกับ Sekisui Chemical Company Limited ("Sekisui") จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจวี จำกัด เพื่อลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ("บริษัท" หรือ "PF") เข้าร่วมทุนกับบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("GRAND") ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนเจริญนครเพื่อจำหน่าย

ปี 2560 :

- บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับบริษัท ชูมิโตโม ฟอว์เรสต์ จำกัด และ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการไฮเอนด์ลักซ์ชัวรี่คอนโดมิเนียมในพื้นที่ใจกลางเมือง
- บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("GRAND") ได้จัดให้มีการประชุมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 โดยได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้
 - ลดทุนจดทะเบียนจากทุนจดทะเบียนเดิม 2,889,040,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 2,889,039,237 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,889,039,237 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 - เพิ่มทุนจดทะเบียนจากทุนจดทะเบียนเดิม 2,889,039,237 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 5,000,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,110,960,763 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 - จัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวน 866,711,771 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิมต่อ 3 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท

- จัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวน 1,244,248,992 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมทั้งหุ้นสามัญที่คงเหลือหลังจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามข้อ ค) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2560 ได้มีมติการขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด จำนวน 26,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของดาราฮาร์เบอร์ให้แก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด ("TU") ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ชำระเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยเรียกชำระเพิ่มเติมจากทุนจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้น 60.00 ล้านบาท ในอัตราร้อยละ 50 คิดเป็นเงิน 30.00 ล้านบาท และได้เรียกชำระครบทั้งจำนวน รวมทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว จำนวน 75.00 ล้านบาท ทั้งนี้ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นใน TU จากเดิมร้อยละ 40 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 45 นอกจากนี้ ณ 31 ธันวาคม 2560 TU ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 75.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 300.00 ล้านบาท เพื่รองรับการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ของ TU
- บริษัทฯ ได้มีการแปลงหนี้ใน Kiroro Resort Holdings เป็นทุนโดยการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ Share Group จำนวน 1,205,000,000 เยน เป็นหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 241,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน ทำให้ปัจจุบัน Property Perfect International ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.10

ปี 2559 :

- บริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุนกับบริษัท เอสซีไอ อิเล็คตริก จำกัด (มหาชน) ใน บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 40 ซึ่งมีแผนในการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภค มีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว ทั้งจำนวน 15.00 ล้านบาท ต่อมาได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียน อีกจำนวน 60.00 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 75.00 ล้านบาท โดยในการเพิ่มทุนจดทะเบียน 60.00 ล้านบาท ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในอัตราร้อยละ 25 คิดเป็นเงิน 15.00 ล้านบาท รวมมีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วทั้งสิ้น 30.00 ล้านบาท
- ที่ประชุมคณะกรรมการของ KRH ได้มีมติอนุมัติการจัดตั้ง Kiroro Resort Development Co., Ltd. เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท KRH มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อย (บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน) ("วีวีเทล")) ได้มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทร่วมทุนภายใต้ชื่อบริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจค้าปลีกโดยมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) (เรียกชำระร้อยละ 25) และ วีวีเทลมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50

- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 1,300 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายเป็นคราวๆ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และออกตราสาร วงเงินไม่เกิน 100 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือสกุลเงินอื่นเทียบเท่า

ปี 2558 :

- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558 มีมติดังนี้
 - ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงวิธีการชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("ไทยพร็อพ") ที่ตอบรับบริษัทฯ ถึงการเข้าซื้อกิจการของ ไทยพร็อพ ด้วยวิธีการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของไทยพร็อพ โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของไทยพร็อพที่ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นตัวเงินในอัตราหุ้นละ 0.57 บาทเพียงวิธีเดียวเท่านั้น
 - ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงวิธีการชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("แกรนด์แอสเสท") ที่ตอบรับบริษัทฯ ถึงการเข้าซื้อหลักทรัพย์ของแกรนด์แอสเสทด้วยวิธีการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของแกรนด์แอสเสท โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของแกรนด์แอสเสทที่ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นตัวเงินในอัตราหุ้นละ 1.29 บาทเพียงวิธีเดียวเท่านั้น ทั้งนี้เนื่องจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ แกรนด์ แอสเสท ได้อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นในอัตรา 20 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล ดังนั้นราคาในการเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของหุ้นแกรนด์ แอสเสท จึงเปลี่ยนเป็นหุ้นละ 1.29 บาท
 - ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากทุนจดทะเบียนเดิม 10,737,610,610 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 5,960,980,722 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5,960,980,722 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ด้วยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่สำรองไว้เพื่อรองรับการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) รวมทั้งหุ้นสามัญที่ได้สำรองไว้เพื่อรองรับการปรับสิทธิให้แก่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2555 (PF-W3) รวมทั้งสิ้นจำนวน 4,776,629,888 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 - ได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากทุนจดทะเบียนเดิม 5,960,980,722 บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 7,900,000,000 บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 1,939,019,278 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 1,939,019,278 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 - ได้มีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน ไม่เกิน 1,928,031,552 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ออกจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน

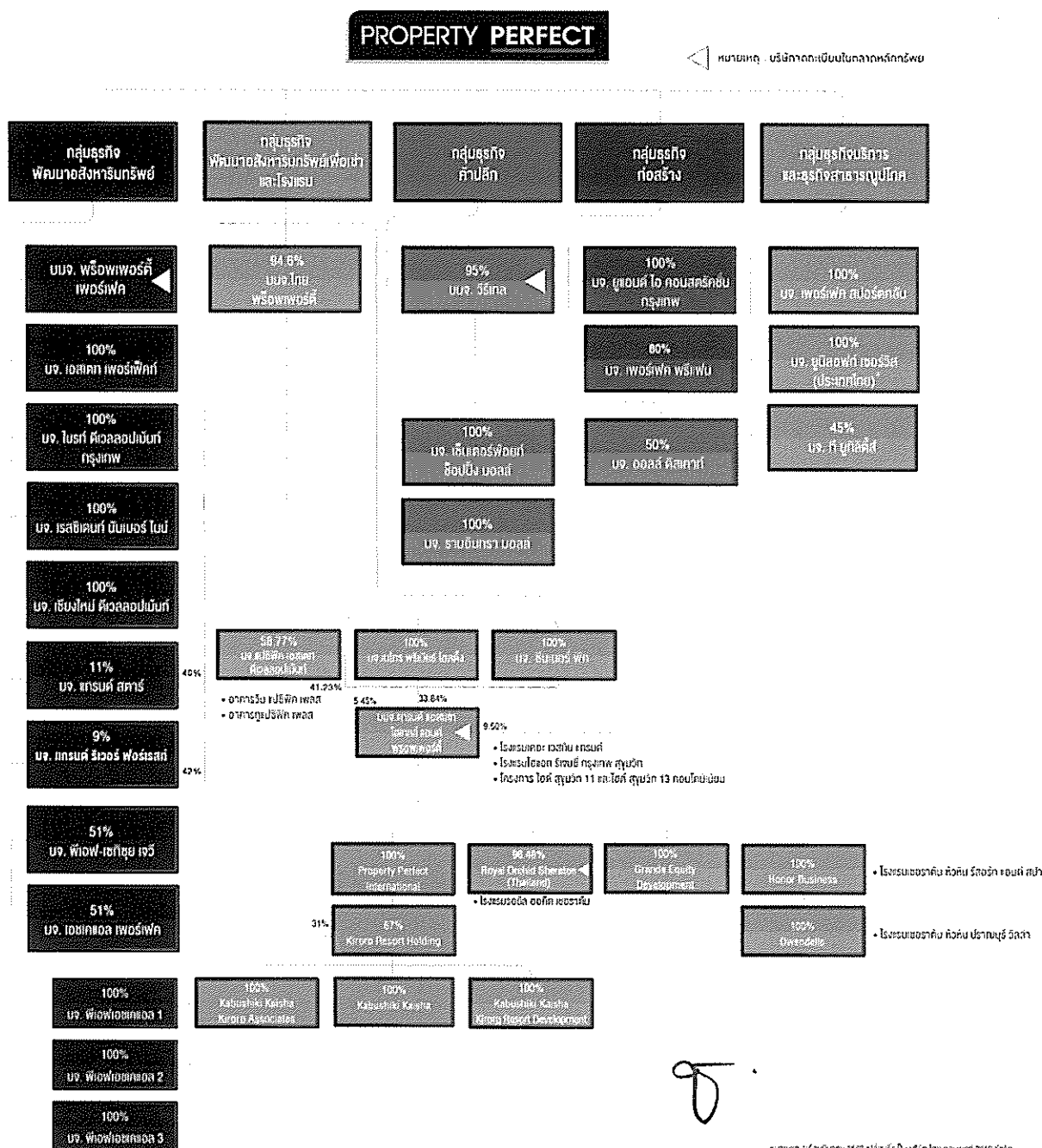
จำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) ในอัตราจัดสรร 3 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (ในกรณีที่มิใช่หุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท และให้นำหุ้นสามัญที่ออกใหม่ จำนวนไม่เกิน 10,987,726 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท สำรองไว้เพื่อรองรับการปรับสิทธิให้แก่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1/2555 (PF-W3)

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 1,806,495,077 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,806,495,077 บาท และมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (PF-W3) จำนวน 78,379,700 บาท

- จัดตั้งเงินลงทุนในการร่วมค้า ในนาม ชื่อ บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียน 400,000,000 บาท และทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว จำนวน 200,000,000 บาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 65
- เพิ่มทุนจดทะเบียนใน บมจ. วีริเทล ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 1,300,985,485.80 บาท ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน บมจ. วีริเทล เท่ากับ ร้อยละ 94.98

๕.

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเป็นหลัก โดยโครงสร้างการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทรวม แบ่งออกเป็น 5 กลุ่ม ได้แก่ 1) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม 3) กลุ่มธุรกิจค้าปลีก 4) กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง 5) กลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลัก เป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ("บริษัท")

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขายรวม 55 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้น 30,275.51 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

หมายเหตุ : ไม่รวมโครงการของ บริษัท แกรนต์ แอสเสท แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. เอสเตท เพอร์เฟคท์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อปี 2537 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ในทำเลต่าง ๆ ที่มีศักยภาพ

ปัจจุบัน บจ. เอสเตท เพอร์เฟคท์ มีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,200 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บจ.เอสเตท เพอร์เฟคท์ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 13 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้น 6,237 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ เอสเตทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
2. นายภฤตภาส	พงศ์ภักดิ์	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์	เกษจุฟ้าศรีโรจน์	กรรมการ
4. นายวิชาญ	ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ
5. นายวสันต์	ศิริรัตนพงษ์	กรรมการ



บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อปี 2550 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก

ปัจจุบัน บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,000 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

นอกจากมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ 'ไอคอนด์ (Icondo)' เพื่อการขายแล้ว บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ยังได้พัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยเพื่อการเช่าระดับพรีเมียมภายใต้แบรนด์ 'ยูนิลอฟท์ (Uniloft)' เนื่องจากเน้นการให้เช่ากับนักศึกษาเป็นหลัก ที่ตั้งโครงการส่วนใหญ่จึงใกล้กับมหาวิทยาลัยที่มีชื่อเสียง ปัจจุบัน บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการเพื่อเช่า 2 โครงการ มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการ ยูนิลอฟท์ ใกล้มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ โครงการ ยูนิลอฟท์ ใกล้มหาวิทยาลัย มหิดล ศาลายา จังหวัดนครปฐม ทั้งนี้ในช่วงปลายปี 2556 บริษัทได้ขายโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา ให้กับกองทุนสงเคราะห์มทรัพย์ยูนิลอฟท์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ มีโครงการที่เปิดขายรวม 10 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือรวม 6,106 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
2. นายพรสวัสต์	เกษจุพัศโรจน์	กรรมการ
3. นายวงศ์กรณ์	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
4. นายสุเมธ	สุวจนกรณ์	กรรมการ
5. นายกฤตภาส	พงศ์ภัควัตร	กรรมการ

๕.

บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยแนวราบที่เป็นโครงการขนาดเล็ก ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าที่กำลังเริ่มสร้างครอบครัว มีความต้องการบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 1.9 - 6.0 ล้านบาท

ในปี 2557 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ได้ขยายการพัฒนาโครงการไปยังจังหวัดเชียงใหม่ เนื่องจากเล็งเห็นศักยภาพและการเติบโตของความต้องการที่อยู่อาศัย โดยใช้ชื่อโครงการเพอร์เฟค เพลส เชียงใหม่ ซึ่งมีมูลค่าโครงการกว่า 938 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 7 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 1,268.41 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ. เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายกฤตภาส	พงศ์ภักด์วัตร	กรรมการ
2. นายพรสวัสดี	เกษจุฟ้าศรีโรจน์	กรรมการ
3. นายสรพรเพชร	สุขเกษม	กรรมการ
4. นายพรชัย	เกตุเล็ก	กรรมการ

บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขต
ห้วยขวาง กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

ก่อตั้งเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2556 มีวัตถุประสงค์ เพื่อเป็นช่องทางของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการ
อสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยในรูปแบบของการขายและเช่า โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบในบริเวณ
จังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก

ปัจจุบัน บจ. เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ เริ่มพัฒนาที่ดินเพื่อเตรียมสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

กรรมการของ บจ. เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายกฤตภาส	พงศ์ภักด์วัตร	กรรมการ
2. นายวงศ์กรณ์	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
3. นายวสันต์	ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
4. นายพรสวัสดี	เกษจุฟ้าศรีโรจน์	กรรมการ



บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท เอชเคแอล (ไทย ดีเวลลอป
เม้นท์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Hongkong Land Co., Ltd. ก่อตั้งเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่
100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุนในโครงการ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 40 ล้านบาทและเรียกชำระแล้ว 50% โดยบริษัทฯ ถือหุ้นใน
สัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของบริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวงศ์กรณ์	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายทั้น วี ชิน		กรรมการ
4. นางสาวออง เล คุณ		กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 1 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 1 จำกัด เป็นบริษัทที่บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาทและเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของบริษัท พีเอฟเอชเคแอล 1 จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวงศ์กรณ์	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายพัน วี ชิน		กรรมการ
4. นางสาวออง เล คุณ		กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด เป็นบริษัทที่บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาทและเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของบริษัท พีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวงศ์กรณ์	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายพัน วี ชิน		กรรมการ
4. นางสาวออง เล คุณ		กรรมการ

**บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 3 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)**

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 3 จำกัด เป็นบริษัทที่บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาทและเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของบริษัท พีเอฟเอชเคแอล 3 จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวงศ์กรณ์	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายพัน วี ชิน		กรรมการ

4. นางสาวออง เล คุณ

กรรมการ

บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจวี จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจวี จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และกับ Sekisui Chemical Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีเครือข่ายที่กว้างขวางทั้งในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับวัสดุและอุปกรณ์พลาสติกคุณภาพสูง ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานของชุมชนเมืองและสิ่งแวดล้อม และธุรกิจรับสร้างบ้าน รวมทั้งธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศญี่ปุ่นและประเทศต่างๆ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมปติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาทและเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของบริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจวี จำกัด ณ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายรุ่งโรจน์	สิงหนัดกิจ	กรรมการ
2. นายศรัณยู	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายมิชิโอะ	ชะไก	กรรมการ
4. นายเทะซึจิ	อันโดะ	กรรมการ

บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ชูมิโตโม ฟอเรสตรี่ จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2560 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการไฮเอนด์ลักซ์ชัวรี่คอนโดมิเนียม มีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 11

กรรมการของบริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายชายนิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
3. นายอะลีฮัส	โอคุระ	กรรมการ
4. นายคาซุฮิโกะ	มาตาเกะ	กรรมการ

**บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัลเรสต์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)**

บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัลเรสต์ จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ชูมิโตโม ฟอเรสตรี่ จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขต

คลองเตย กรุงเทพฯ ลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนเจริญนครเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน เริ่มต้น 1 ล้านบาทและเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 9

กรรมการของบริษัท แกรนด์ริเวอร์ ฟอรัลส์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายชานนิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
3. นายคาซุฮิโกะ	มาดากะ	กรรมการ
4. นายอะสึฮิสะ	โอคุระ	กรรมการ

กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรม

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305-306 อาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2537 ประกอบ ธุรกิจสำนักงานให้เช่าและธุรกิจโรงแรม โดยธุรกิจโรงแรมผ่านบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ปัจจุบัน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 3,353,702,060 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 3,193,185,471 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.60 (โดยบริษัทฯ ได้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2559 จนถึงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 ซึ่งในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯ ได้รายงานผลการทำเสนอซื้อหุ้นของบมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ แก่สำนักงาน ก.ล.ด. โดยบริษัทฯ ได้รับซื้อหุ้นไว้ทั้งสิ้น 157,507,145 หุ้น และเมื่อรวมกับหุ้นที่ถือไว้เดิมจำนวน 2,863,274,022 หุ้น ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นรวม 3,020,781,167 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 94.60 ต่อมา บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ได้ขอเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้สั่งเพิกถอนหลักทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 9 ธันวาคม 2559

กรรมการของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายพิจิตต	รัตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายพรสวัสต์	เกษจุพัศรีโรจน์	กรรมการ
4. นายประสงค์	วรารัตนกุล	กรรมการ
5. นายลิขิต	สมนวลตาต	กรรมการ



บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 140 อาคาร วัน แปซิฟิค เพลส ชั้นเอ็ม ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2531 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 600 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 600 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100

โดยดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคารวัน แปซิฟิค เพลส ตั้งอยู่เลขที่ 140 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่าสุทธิ 15,202 ตรม. มีจำนวน 19 ชั้น มีที่จอดรถ จำนวน 241 คัน และอาคารทู แปซิฟิค เพลส ตั้งอยู่เลขที่ 142 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่าสุทธิ 21,440 ตรม. มีจำนวน 30 ชั้น มีที่จอดรถ จำนวน 368 คัน โดยมีบมจ.วีริส เป็นผู้บริหารทั้ง 2 อาคาร สัญญาเช่าที่ดินหมดอายุ 31 มกราคม 2562

กรรมการของ บจ.แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ ณ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายพิจิตต	รัตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305-306 อาคารพาณิชย์สะพานดาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553 ปัจจุบันบริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด มีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 5 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ.เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายพิจิตต	รัตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัศรีโรจน์	กรรมการ



บริษัท ซีนเนอร์จี พีค จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

บริษัท ซีนเนอร์จี พีค จำกัด ตั้งอยู่ที่ Quastisky Buildings, PO Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2553 ปัจจุบัน บริษัท ซีนเนอร์จี พีค จำกัด มีทุนจดทะเบียน US\$ 50,000 ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว US\$ 50,000 บริษัทฯ ถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ. ซีนเนอร์จี พีค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ**ตำแหน่ง**

1. นายพรสวัชต์ เกษจุฬาศรีโรจน์

กรรมการ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ("แกรนด์") ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2546 ปัจจุบัน บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 5,000,000,000 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 3,615,929,965 บาท (ตามมติประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2560 ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้แกรนด์เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 2,110,960,763 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,110,960,763 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และให้แกรนด์นำหุ้นสามัญที่ออกใหม่จำนวน 866,711,771 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ออกจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นของแกรนด์ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิมต่อ 3 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท เมื่อวันที่ 20 เมษายน พ.ศ. 2561 แกรนด์ได้รับค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 611,337,993 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 611,337,993 บาท) ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นแกรนด์ผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 39.29 และถือโดยตรงเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.50

บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 4 แห่ง

1. โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 19 กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 25 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 362 ห้อง
2. โรงแรมเชราดัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ที่ตั้ง อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 2 ชั้น และมีจำนวนห้องพัก 240 ห้อง
3. โรงแรมเชราดัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า ที่ตั้ง อำเภอปรานบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 1 ชั้น มีจำนวนห้องพักแบบพูลวิลล่า 53 หลัง
4. โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท เป็นโรงแรมระดับ upper upscale ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 13 มีจำนวนชั้น 30 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 273 ห้อง

และยังมีโครงการมิกซ์ยูสอยู่ระหว่างก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ที่ประกอบไปด้วย บ้านพักตากอากาศวิลล่า โรงแรมและคอนโดมิเนียม ที่จังหวัดระยอง ขนาดพื้นที่ประมาณ 93 ไร่ บนเนินแหลมแม่พิมพ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 13 ไฮด์ สุขุมวิท 11 เดอะ เทนดี้ และหัวหิน บลู ลาภูน คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 1,913 ล้านบาท

(สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์ แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวิชัย	ทองแดง	ประธานกรรมการ
2. นายพิจิตต์	รัตกุล	กรรมการ
3. นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายสุรเดช	นฤหาล	กรรมการ
5. นายวิหวัธ	วิภากุล	กรรมการ
6. นางสาววิลาวัลย์	เหลืองนาคทองดี	กรรมการ
7. นายอมรินทร์	นฤหาล	กรรมการ
8. นายไพสิฐ	แก่นจันทร์*	กรรมการ
9. นายโลธาร์ ริชาร์ด เพห์**		กรรมการ
10. นายชัยวัฒน์	อุทัยวรรณ***	กรรมการอิสระและประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
11. นายพรชัย	กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
12. นายวัฒนา	สุทธิพิณิจธรรม	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและ กรรมการบริหารความเสี่ยง
13. นายอมฤทธิ	บันศิริ****	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
14. นายสุติพงศ์	นันทาภิวัฒน์*****	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ : * ลาออกเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2561

** เข้าเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2561

*** เข้าเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2561

**** ออกตามวาระเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2561

***** เข้าเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2561



บริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

บริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทฯ ถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100

บริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้บริษัทอยู่ระหว่างการสรรหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาในอนาคต

กรรมการของ บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายพิจิตต	รัตตกุล	กรรมการ
2. นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิหวัธ	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤหาล	กรรมการ

บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนน สุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทฯ ถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100

บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านการบริหารโรงแรม คือ โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยเข้าทำทรัพย์สินของโรงแรมดังกล่าวจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กรรมการของ บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายพิจิตต	รัตตกุล	กรรมการ
2. นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิหวัธ	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤหาล	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ



บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("ROH") ตั้งอยู่เลขที่ 2 ตระกอกป่าตันบุษ ถนนเจริญกรุง แขวง บางรัก เขตบางรัก กทม. 10500 จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม พ.ศ.2532 ปัจจุบัน บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) มีทุนจดทะเบียน 937,500,000.00 บาท จำนวนหุ้นจดทะเบียน 93,750,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 937,500,000.00 บาท โดย บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ("GRAND") ได้ดำเนินการซื้อหุ้นจากบริษัท สตาร์วูด ไฮเดิล (ประเทศไทย) จำกัด ("Starwood") จำนวน 41,250,235 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.00 และบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ("THAI") จำนวน 22,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ ROH ทำให้ GRAND ถือหุ้น ROH รวม 63,750,235 หุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68 ต่อมา GRAND ได้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2561 ถึงวันที่ 10 กรกฎาคม 2561 ซึ่ง GRAND ได้ซื้อหุ้นจากการทำคำเสนอซื้อดังกล่าว

อีกจำนวน 28,570,803 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30.48 ทำให้สัดส่วนการถือหุ้น ROH ทั้งหมดเป็นจำนวน 92,321,038 หุ้นคิดเป็นร้อยละ 98.48

บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด ปัจจุบันดำเนินธุรกิจหลักในการประกอบกิจการโรงแรมประเภทโรงแรมชั้นหนึ่ง โดยมีห้องพักแขกทั้งสิ้น 726 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านต่าง ๆ แก่แขกผู้มาพักและให้บริการ อาทิเช่น ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม ห้องสัมมนา ห้องจัดแสดงนิทรรศการ ห้องอาหารนานาชาติ บาร์ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิสและท่าเทียบเรือส่วนตัว โดยที่ ROH ได้ทำสัญญาการดำเนินงานกับบริษัท เซอราตัน โอเวอร์ซีส์ แมนเนจเม้นท์คอร์ปอเรชั่น แห่งสหรัฐอเมริกา

กรรมการของ บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายสมชาย	บุญสุข	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ
2. นายพิจิตต์	รัตกุล	รองประธานกรรมการ
3. นายวิชัย	ทองแดง	กรรมการ
4. นายชายนิด	อรรถกฤษณกุล	กรรมการ
5. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการ
6. นางสาววิลาวัลย์	เหลียงนาคทองดี	กรรมการ
7. นายอมรินทร์	นฤหัตถ์	กรรมการ
8. นายโจ้ว เคอร์บี้ ลี		กรรมการ
9. นายเสรี	วงษ์มณฑา	กรรมการอิสระ
10. นาย ปกรณ์	ทวีสิน	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ
11. พลเอก วินิจ	กระจำจันธิ	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ
12. ว่าที่ ร.ต. อรรถนพ	สุทกาทิน	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ

บริษัท โอเวนเดล จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด)

บริษัท โอเวนเดล จำกัด จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 9/22 หมู่ 5 ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100

บริษัท โอเวนเดล จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรม โดยเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมเซอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า

กรรมการของ บริษัท โอเวนเดล จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายพิจิตต์	รัตกุล	กรรมการ
2. นายชายนิด	อรรถกฤษณกุล	กรรมการ

3. นายวิฑูรย์	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤหันธ์	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ

Property Perfect International Pte. Ltd. (บริษัทย่อย)

Property Perfect International ตั้งอยู่เลขที่ 160 Robinson Road #17-01 SBF Center Singapore 068914 ได้รับการก่อตั้งเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2555 โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว 1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD) Property Perfect International มีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนและพัฒนาธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว Property Perfect International ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.71 และบริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.42

กรรมการของ Property Perfect International ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายพิชัย รัตตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายชาญนิต อรรถกฤษณาสกุล	กรรมการ
3. Mr.Krishnaveni d/o Sandanam	กรรมการ

Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. (เดิมชื่อ Share Group Co., Ltd.) (บริษัท ย่อย ของ Property Perfect International Pte. Ltd.)

Kiroro Resort Holdings (เปลี่ยนชื่อจาก Share Group ในเดือนพฤศจิกายน 2557) ตั้งอยู่เลขที่ ITO ONE TEN Building 2F 5-1 Nishi 4-chome Kita 7-jo Kita-ku Sapporo, Hokkaido, Japan เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2555 เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2555 มีมติให้ Kiroro Resort Holdings เข้าลงทุนโดยถือหุ้นสามัญและรับโอนสิทธิเรียกร้องใน Kabushiki Kaisha Kiroro Associates โดยถือหุ้นทั้งหมดจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในราคา 1 เยน คิดเป็นเงินบาทประมาณ 0.4050 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน 100 เยน = 40.50 บาท) และรับซื้อสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ Kabushiki Kaisha Kiroro Associates จาก Mitsui Fudosan Co., Ltd. จำนวน 1,300.6 ล้านบาท คิดเป็นเงินไทยประมาณ 526.7 ล้านบาท ในราคา 160 ล้านบาท คิดเป็นเงินบาทประมาณ 64.8 ล้านบาท และมีมติให้ Kiroro Resort Holdings ซื้อทรัพย์สินโครงการคิโรโร รีสอร์ทจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 292 ไร่ อาคารโรงแรม 2 อาคาร (ห้องพัก 422 ห้อง) ทรัพย์สินและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการการเล่นสกีจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ในราคา 1,039.99 ล้านบาท หรือประมาณ 425.2 ล้านบาท รวมเป็นราคาซื้อขาย 1,200 ล้านบาท หรือประมาณ 490 ล้านบาท และภาษีจากการโอนทรัพย์สินอีก 700 ล้านบาท หรือประมาณ 280 ล้านบาท รวมเป็นราคาทรัพย์สินทั้งสิ้น 1,900 ล้านบาท หรือ ประมาณ 770 ล้านบาท

๑๕.

มีการเพิ่มทุนจดทะเบียน ใน Kiroro Resort Holdings เมื่อเดือนมีนาคม ปี 2557 จำนวน 500 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นหุ้นจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 บาท เสนอขายให้แก่ Property Perfect International เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจาก Property Perfect International ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทำให้ Property Perfect International ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 95.61

เดือนสิงหาคม ปี 2558 ได้เพิ่มทุนจำนวน 2,500 ล้านบาท โดยวิธีให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 2,500 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระทุนจดทะเบียนบางส่วนในเดือนกันยายน ปีเดียวกัน จำนวน 1,048.68 ล้านบาท คิดเป็นหุ้นจำนวน 209,736 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 บาท เพื่อนำไปใช้ในการปรับปรุงโรงแรมตามมาตรฐานของบริษัท Starwood Hotel and Resorts Worldwide, Inc. ซึ่งจะเปลี่ยนชื่อเป็น "Sheraton Hokkaido Kiroro Resort" และ "The Kiroro, a Tribute Portfolio Hotel, Hokkaido"

เดือนมกราคม ปี 2559 มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนใน Kiroro Resort Holdings จำนวน 500 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นหุ้นจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 บาท เสนอขายให้แก่ Property Perfect International เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจาก Property Perfect International และได้เรียกชำระทุนจดทะเบียนบางส่วนเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนในเดือนสิงหาคม ปี 2558 โดยวิธีให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งบริษัท Property Perfect International ได้ใช้สิทธิตามสิทธิของผู้ถือหุ้นเดิม แต่ผู้ถือหุ้นรายย่อยอีก 3 รายไม่ได้ใช้สิทธิในครั้งนี้ จึงได้รับทุนเพิ่มจำนวน 499,070,000 บาท คิดเป็นหุ้นจำนวน 99,814 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 บาท และทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของ Property Perfect International ใน Kiroro Resort Holdings เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 97.27

เดือนกรกฎาคม ปี 2560 มีการแปลงหนี้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (มหาชน) เป็นทุนจำนวน 1,205 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 241,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 บาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) โดยตรงใน Kiroro Resort Holdings เป็นร้อยละ 31.4 และสัดส่วนการถือหุ้นของ Property Perfect International ลดลงเป็นร้อยละ 66.7 ซึ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 767,070 หุ้น และในเดือนพฤศจิกายน มีการลดทุนจดทะเบียนเพื่อประโยชน์ทางภาษี และล้างขาดทุนสะสม ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ Kiroro Resort Holdings มีจำนวน 2,272,246,451 บาท

กรรมการของ Kiroro Resort Holdings ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีจำนวน 10 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายพิชัย	รัตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายโลธาร์	ริชาร์ด เพอร์	กรรมการ
3. นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายออย	บุญอัน	กรรมการ
5. นายโยชิโร	อิโตะ	กรรมการ
6. นายทอง	พิทยะ	กรรมการ
7. นายเบนจามิน	แลม	กรรมการ
8. นายปิยสวัสดิ์	อัมระนันท์	กรรมการ
9. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
10. นายเจริญ	เจริญปิยะวงศ์	กรรมการ



Kabushiki Kaisha Kiroro Associates Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)

Kabushiki Kaisha Kiroro Associates ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan โดยเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น เพื่อประกอบธุรกิจลานสกี ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ Kabushiki Kaisha Kiroro Associates มีจำนวน 60 ล้านเยน โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 610 หุ้น หลังจากปรับโครงสร้างการลงทุนโดย Kiroro Resort Holdings (รายละเอียดตามข้อมูลบริษัท Kiroro Resort Holdings ข้างต้น) ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเป็นของ Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ Kabushiki Kaisha Kiroro Associates ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการ
2. นายเฟร็ดเดอริก อัลฟอนส์ พอลล์ ดาวองซ์	กรรมการ
3. นายโลธาร์ ริชาร์ด เพอร์	กรรมการ

Kabushiki Kaisha Kiroro Hotels Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)

Kabushiki Kaisha Kiroro Hotels ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan ได้รับการก่อตั้งเมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2558 โดยเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น เพื่อประกอบธุรกิจบริหารโรงแรมเป็นการแยกการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมออกจากธุรกิจสกีที่ยังคงดำเนินธุรกิจโดย Kabushiki Kaisha Kiroro Associates เนื่องจากการเข้ามาบริหารโรงแรมโดยกลุ่ม Starwood มีระบบบัญชี ค่าตอบแทนพนักงาน และอื่นๆ ที่แตกต่าง ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ Kabushiki Kaisha Kiroro Hotels มีจำนวน 30 ล้านเยน โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 3,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของ Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ Kabushiki Kaisha Kiroro Hotels ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการ
2. นายมาร์ติน ไชซ์	กรรมการ
3. นายโลธาร์ ริชาร์ด เพอร์	กรรมการ



Kabushiki Kaisha Kiroro Resort Development Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)

Kabushiki Kaisha Kiroro Resort Development ตั้งอยู่เลขที่ ITO ONE TEN Building 2F 5-1 Nishi 4-chome Kita 7-jo Kita-ku Sapporo, Hokkaido, Japan ได้รับการก่อตั้งเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่นเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศญี่ปุ่น

ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ Kabushiki Kaisha Kiroro Resort Development มีจำนวน 30 ล้านเยน โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 3,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นเป็นของ Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ Kabushiki Kaisha Kiroro Resort Development ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายเบนจามิน	แลม	ประธานกรรมการ
2. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
3. นายไชน่อน	ลิ้ม	กรรมการ
4. นายศรัณยู	อรรถญาณสกุล	กรรมการ

กลุ่มธุรกิจค้าปลีก

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

บมจ. วีรีเทล ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เดิมชื่อ บริษัท ไโดโมมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2544 และถือหุ้นสามัญร้อยละ 99.99 ของ บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปิง มอลล์ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ และถือหุ้นสามัญร้อยละ 50 ของ บจ. ออลล์ ดิสเคาท์ ซึ่งดำเนินธุรกิจ พัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่

ปัจจุบัน บมจ.วีรีเทล มีทุนจดทะเบียน 4,761,824,999.40 บาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,615,114,338.20 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.05 บาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.98

บมจ.วีรีเทล ได้เปิดโครงการศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Shopping Complex) แล้ว ในรูปแบบของศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ใจกลางตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ภายใต้แบรนด์ เมโทร เวสต์ทาวน์

คณะกรรมการของบมจ. วีรีเทล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายชายนิดี	อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัาศรีโรจน์	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการและประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. นายกัมพล	ตติยกิจ	กรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
5. นายเชิดศักดิ์	กัญเกียรตินันท์	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
6. นายไชยกร	บุญลพภักดิ์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
7. นายประสงค์	วรวิรัตนกุล	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
8. นายกฤตภาส	พงศ์ภัควัตร	กรรมการ

บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิ้ง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท วีทีแอล จำกัด (มหาชน))

บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิ้ง มอลล์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2550 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานให้เช่า

บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิ้ง มอลล์ เป็นเจ้าของที่ดินและสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันออกบางส่วน ซึ่งมีแผนที่จะพัฒนาโครงการเป็นศูนย์การค้าแบบปิดและอาคารสำนักงานให้เช่า และต่อมาในเดือนสิงหาคม 2555 ได้เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ฝั่งตรงกันข้าม) โดยมีแผนพัฒนาเป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Closed Shopping Center) เช่นเดียวกัน

ปัจจุบัน บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิ้ง มอลล์ อยู่ระหว่างการวางแผนก่อสร้างศูนย์การค้าแบบปิดภายใต้ชื่อโครงการบางกอก มิดทาวน์ (เฟส 1) บนถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก ต่อเนื่องจากการเช่าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินบนถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก โดยลักษณะของโครงการจะเป็นอาคารศูนย์การค้าแบบปิด 8 ชั้นบนพื้นที่ก่อสร้างกว่า 150,000 ตารางเมตร ภายในโครงการมีร้านค้าต่าง ๆ อาทิเช่น เสื้อผ้า แฟชั่น ร้านอาหาร สินค้าไลฟ์สไตล์ ธนาคาร และสินค้าต่าง ๆ

กรรมการของบจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิ้ง มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายวงศ์กรณ์	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
4. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัศโรจน์	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ

**บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท วีทีแอล จำกัด (มหาชน))**

บจ. ออลล์ ดิสเคาท์ ตั้งอยู่เลขที่ 593-593/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ ก่อตั้งขึ้นในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2559 มีวัตถุประสงค์พัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่ มีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เรียกชำระร้อยละ 100 และ บมจ.วีทีแอล มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50 ปัจจุบัน ออลล์ ดิสเคาท์ ได้เปิดร้านจำหน่ายสินค้าราคาประหยัดในเขตปริมณฑลแล้ว จำนวน 10 สาขา ภายใต้ชื่อ ออลล์ดี

กรรมการของบจ. ออลล์ ดิสเคาท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัศโรจน์	กรรมการ
3. นายพิศิษฐ์	ภูสณาคม	กรรมการ
4. นางสาวโสพิศ	ภูสณาคม	กรรมการ

บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท มาริยา สดัพพ์ จำกัด) (บริษัทย่อย)

บจ. รามอินทรา มอลล์ ก่อตั้งเมื่อปี 2547 ภายใต้ชื่อ บจ. มาริยา สดัพพ์ โดยในเดือนสิงหาคม 2556 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนด้วยวิธีการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบจ. มาริยา สดัพพ์ จากผู้ถือหุ้นเดิมในราคา 350 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นในบจ. มาริยา สดัพพ์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมของบจ. มาริยา สดัพพ์ ไม่มีความเกี่ยวข้องใด ๆ กับบริษัท และการเข้าซื้อหุ้นของ บจ. มาริยา สดัพพ์ เพื่อต้องการนำสิทธิการเข้าในที่ดิน บริเวณตำบลคลองกุ่ม อำเภอ บางกะปิ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 34 ไร่ ซึ่งมีระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอายุ 30 ปี เริ่มตั้งแต่ 9 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2586 มาพัฒนาเป็นศูนย์การค้าซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาและพิจารณาการลงทุน

ในเดือนสิงหาคม 2557 บจ. มาริยา สดัพพ์ ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าฉบับดังกล่าวเพิ่มอีก 3 ปี ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2586 ถึง 31 มีนาคม 2589 รวมทั้งเปลี่ยนชื่อเป็น บจ. รามอินทรา มอลล์ ในเดือนกันยายน 2557 ต่อมาในเดือนมิถุนายน 2559 ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าฉบับดังกล่าวเพิ่มอีก 3 ปี ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2589 ถึง 31 มีนาคม 2592

บจ. รามอินทรา มอลล์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ปัจจุบัน บจ. รามอินทรา มอลล์ มีทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ. รามอินทรา มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายชยณิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ

กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง**บริษัท ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด (บริษัทย่อย)**

บจ. ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ตั้งอยู่เลขที่ 100/89 อาคารว่องวานิช ชั้น 27 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนเมษายน 2554 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนเรียกชำระแล้ว 100 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

วัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาก่อสร้างบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมให้กลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง เน้นการจัดการเรื่องการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานและ การหาบริษัทผู้รับเหมารายย่อยเพื่อเป็นการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง และระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึงการควบคุมปริมาณ และคุณภาพในการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กรรมการของ บจ. ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายสุรศักดิ์	วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
2. นายประกิต	ฤกษ์ปรีดาพงศ์	กรรมการ
3. นายพิพัฒน์	นิตยโกศล	กรรมการ

บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. เพอร์เฟค พร็อพเพอ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนมิถุนายน 2554 มีทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ทุนเรียกชำระแล้ว 2.5 ล้านบาท ในช่วงเดือนเมษายน พ.ศ. 2561 บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นของบริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอ จำกัด ในส่วนที่ยังไม่ได้ชำระเหลือเป็นจำนวนเงิน 3.83 ล้านบาท และต่อมาช่วงในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2561 บริษัทมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 60 ล้านบาท และได้จ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจากการเพิ่มทุนเป็นจำนวนเงิน 42.90 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 80 และบริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พร็อพเพอ จำกัด ผู้ร่วมทุนซึ่งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ และเคยเป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปในการสร้างบ้านให้กับกลุ่มบริษัทมานานกว่า 5 ปี และไม่มีมีความเกี่ยวข้องใดๆ กับบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20

วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการผลิต และประกอบติดตั้ง โครงสร้าง ระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของบ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์ และรั้วโครงการ ชิ้นส่วนสำหรับคอนโดมิเนียม โดยนำระบบโรงงานมาใช้ เพื่อลดปัญหาแรงงานขาดแคลน ซึ่งบริษัทจะได้รับประโยชน์ ในด้านความชำนาญเฉพาะด้านและเทคโนโลยีพร็อพเพอจากบริษัทร่วมทุนแห่งนี้ ปัจจุบันได้ดำเนินการผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปให้กับโครงการของบริษัทโดยมีกำลังการผลิต ประมาณ 750 หลังต่อปี

กรรมการของ บจ.เพอร์เฟค พร็อพเพอ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 10 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ
2. นายวรศักดิ์ จักรปิยะนันท์	กรรมการ
3. นายประทีป ฤกษ์ปรีดาพงศ์	กรรมการ
4. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัด	กรรมการ
5. นายวิษยา วัฒนานุกิจ	กรรมการ
6. นายภูวิทย์ แพงสุข	กรรมการ
7. นายคงศักดิ์ แก้วสุริยธำรง	กรรมการ
8. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
9. นายอรรณพ อังกุรสาทรศรี	กรรมการ
10. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล	กรรมการ

กลุ่มธุรกิจบริการและธุรกิจสาธารณูปโภค

๕.

บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ตั้งอยู่เลขที่ 100/52 อาคารว่องวานิช บี ชั้น 19 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อ เดือนกุมภาพันธ์ 2547 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 50 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

บจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ประกอบธุรกิจบริหารพื้นที่สโมสรในโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย

กรรมการของ บจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายไพรัตน์	เสนาจักร	กรรมการ
2. นายवलันต์	ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
3. นายกฤตภาส	พงศ์ภัควัตร	กรรมการ
4. นายณทวิ	จิรวะชานนท์	กรรมการ

บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด* (บริษัทย่อย)

บจ. ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนกรกฎาคม 2554ทุนจดทะเบียน 100,000 บาท โดยมีบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ต่อมาในเดือนสิงหาคม 2556 ได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 5,000,000 บาท โดยเรียกชำระร้อยละ 25 ของจำนวนทุนที่เพิ่ม หรือคิดเป็น 1,225,000 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วมูลค่า 1,325,000 บาท ปัจจุบัน บจ. ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส เป็นผู้บริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท

กรรมการของ บจ. ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายศรัณยู	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายณัฐพล	สีบอ้า	กรรมการ
3. นายปฐมภพ	อินทร์บำรุง	กรรมการ
4. นายเจมส์ สตีเวนสัน วอร์บอยส์		กรรมการ

หมายเหตุ *เดือนมีนาคม 2562 เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด

บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน : Joint Venture Company)

บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด ("ที ยูทิลิตี้ส์") ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2558 ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 มีทุนจดทะเบียน 75 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน อย่างไรก็ตาม T-Utilities จะเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 75 ล้านบาท เป็น 300 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ T-Utilities ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2560 ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 โดยประกอบธุรกิจร่วมทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค เช่น ธุรกิจผลิตไฟฟ้า ประเภทต่างๆและธุรกิจระบบน้ำประปา เป็นต้น เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 T-Utilities ได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นอีกจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท ทียู 1 จำกัด บริษัท ทียู 2 จำกัด บริษัท ทียู 3 จำกัด บริษัท ทียู 5 จำกัด และ บริษัท ทียู 6 จำกัด เพื่อประกอบกิจการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า โดยมีทุนจดทะเบียนบริษัทละ 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เรียกชำระค่าหุ้นแล้วร้อยละ 25 ซึ่ง T-Utilities มีเงินลงทุนในแต่ละบริษัทเป็นจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ. ที ยูทิลิตี้ส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายพิจิตต	รัตตกุล	กรรมการ
2. นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายนพพล	มิลินทางกูร	กรรมการ
4. นางสาวอุณดา	พุดมินารากร	กรรมการ
5. นายนันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ

8.

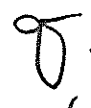
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้รวมการจำหน่ายผลิตภัณฑ์หลักจำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้หลักของบริษัทมาจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน โดยโครงการของกลุ่มบริษัทจะเน้น ในแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ เป็นหลัก โครงสร้างรายได้ในช่วง 3 ปี มีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	8,818.07	44.9	7,454.71	44.5	6,614.02	42.5
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	5,535.26	28.2	4,765.61	28.5	4,987.61	32.1
รายได้จากการขายที่ดิน	1,233.23	6.3	1,225.45	7.3	863.67	5.6
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,914.76	14.8	2,323.28	13.9	2,193.95	14.1
รายได้ค่าเช่าและบริการ	342.71	1.7	381.41	2.3	361.29	2.3
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	32.47	0.2	88.87	0.6
รายได้อื่น						
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	235.39	1.2	-	-	-	-
กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	0.72	0.0	104.80	0.6	118.72	0.8
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	107.01	0.6	-	-
กำไรจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	8.75	0.1	-	-
ดอกเบี้ยรับ	121.45	0.6	82.41	0.5	29.09	0.2
อื่นๆ	445.43	2.3	249.57	1.5	295.30	1.9
รวมรายได้	19,647.02	100.0	16,735.47	100.0	15,552.52	100.0

ตามงบการเงินรวมของบริษัทในปี 2561 ปี 2560 และปี 2559 บริษัทมีรายได้หลัก จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน ร้อยละ 44.9 ร้อยละ 44.5 และร้อยละ 42.5 ของรายได้รวม รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ร้อยละ 28.2 ร้อยละ 28.5 และร้อยละ 32.1 ของรายได้รวม รายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนา ร้อยละ 6.3 ร้อยละ 7.3 และร้อยละ 5.6 ของรายได้รวม รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ร้อยละ 14.8 ร้อยละ 13.9 และร้อยละ 14.1 ของรายได้รวม นอกจากนี้ ตามงบกำไรขาดทุนรวม ยังมีรายได้อื่นๆ อีก ร้อยละ 5.8 ร้อยละ 5.8 และร้อยละ 5.7 ของรายได้รวม ตามลำดับ



(สามารถศึกษาข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จากงบการเงินในส่วนของงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ)

โครงสร้างรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน จำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน และรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จากโครงการต่าง ๆ มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
Brand Master Piece								
มณียา มาสเตอร์พีซ เอ็กซ์คลูซีฟโซน	PF	SDH	-	0.0%	-	0.0%	14.5	0.2%
เทอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์	PF	SDH	341.7	3.9%	397.1	5.3%	369.0	5.6%
เทอร์เฟค มาสเตอร์พีซ (เซ็นจูรี) รามคำแหง-สุวรรณภูมิ	PF	SDH	338.1	3.8%	305.8	4.1%	76.1	1.2%
เทอร์เฟค มาสเตอร์พีซ 2 รังสิต	PF	SDH	-	0.0%	200.4	2.7%	254.0	3.8%
เทอร์เฟค มาสเตอร์พีซ แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	335.6	3.8%	100.3	1.3%	0.0	0.0%
เทอร์เฟค มาสเตอร์พีซ กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	467.3	5.3%	12.5	0.2%	-	0.0%
เทอร์เฟค มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77	EP	SDH	97.1	1.1%	405.1	5.4%	434.7	6.6%
Brand Perfect Place								
เทอร์เฟคเทล เทล 2 รัตนาธิเบศร์ - ราชพฤกษ์	PF	SDH	-	0.0%	-	0.0%	70.6	1.1%
เทอร์เฟคเทล 3 รัตนาธิเบศร์ - ราชพฤกษ์	PF	SDH	225.3	2.6%	503.8	6.8%	475.5	7.2%
เทอร์เฟคเทล 4 รัตนาธิเบศร์	PF	SDH	80.0	0.9%	-	0.0%	-	0.0%
เทอร์เฟคเทล 5 รัตนาธิเบศร์	PF	SDH	76.4	0.9%	-	0.0%	-	0.0%
เทอร์เฟคเทล รามคำแหง - สุวรรณภูมิ (โคโลเนียล)	PF	SDH	11.3	0.1%	29.5	0.4%	11.2	0.2%
เทอร์เฟคเทล รามคำแหง - สุวรรณภูมิ (Exclusive Zone)	PF	SDH	-	0.0%	-	0.0%	10.7	0.2%
เทอร์เฟคเทล รามคำแหง - สุวรรณภูมิ (The Lake Zone 2)	PF	SDH	-	0.0%	-	0.0%	5.9	0.1%
เทอร์เฟคเทล 2 รามคำแหง - สุวรรณภูมิ	PF	SDH	32.6	0.4%	64.4	0.9%	43.2	0.7%
เทอร์เฟคเทล รามคำแหง - สุวรรณภูมิ 3	PF	SDH	287.3	3.3%	241.5	3.2%	205.3	3.1%
เทอร์เฟค เทล (1) รามอินทรา-วงแหวน	PF	SDH	12.8	0.1%	26.1	0.4%	95.3	1.4%
เทอร์เฟค เทล (2) รามอินทรา-วงแหวน	PF	SDH	268.5	3.0%	215.7	2.9%	-	0.0%
เทอร์เฟค เทล (3) รามอินทรา-วงแหวน	PF	SDH	55.8	0.6%	-	0.0%	-	0.0%
เทอร์เฟค เทล รามอินทรา-วงแหวน The Exclusive	PF	SDH	-	0.0%	9.8	0.1%	39.1	0.6%
เทอร์เฟค เทล วงแหวน- รามคำแหง	PF	SDH	-	0.0%	85.5	1.1%	102.9	1.6%
เทอร์เฟค เทล วงแหวน- รามคำแหง(2)	PF	SDH	428.3	4.9%	237.1	3.2%	14.3	0.2%
เทอร์เฟค เทล กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	482.7	5.5%	134.6	1.8%	-	0.0%
เทอร์เฟคเทล 2 ราชพฤกษ์	PF	SDH	-	0.0%	-	0.0%	8.0	0.1%
เทอร์เฟคเทล 3 ราชพฤกษ์	PF	SDH	-	0.0%	21.4	0.3%	42.9	0.6%
เทอร์เฟคเทล 4 ราชพฤกษ์	PF	SDH	415.2	4.7%	363.6	4.9%	276.1	4.2%
เทอร์เฟคเทล รังสิต	PF	SDH	-	0.0%	24.0	0.3%	52.8	0.8%
เทอร์เฟคเทล 2 รังสิต	PF	SDH	301.5	3.4%	234.9	3.2%	139.1	2.1%
เทอร์เฟคเทล แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	-	0.0%	209.7	2.8%	381.3	5.8%
เทอร์เฟคเทล แจ้งวัฒนะ (2)	PF	SDH	489.1	3.3%	10.1	0.1%	-	0.0%
เทอร์เฟคเทล พัฒนาการ ศรีนครินทร์	PF	SDH	-	0.0%	-	0.0%	145.4	2.2%
เทอร์เฟคเทล สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ	EP	SDH	826.3	9.4%	505.1	6.8%	421.9	6.4%
เทอร์เฟคเทล เชียงใหม่	RN 9	SDH	34.7	0.4%	62.9	0.8%	98.7	1.5%
เทอร์เฟค เทล รามคำแหง -สุวรรณภูมิ Masterpice Zone	RN 9	SDH	-	0.0%	-	0.0%	15.1	0.2%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
Brand Maneerlin / Perfect Park								
มณีนีลนทร์ เลค & พาร์ค ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	SDH/Land	14.4	0.2%	13.1	0.2%	5.5	0.1%
เพอร์เฟก พาร์ค พระราม 5 - บางใหญ่	PF	SDH	342.8	3.9%	341.6	4.6%	423.4	6.4%
เพอร์เฟก พาร์ค รังสิต	PF	SDH	-	0.0%	4.3	0.1%	23.7	0.4%
เพอร์เฟก พาร์ค ราชพฤกษ์	PF	SDH	64.1	0.7%	449.8	6.0%	369.2	5.6%
เพอร์เฟก พาร์ค รังสิต (2)	PF	SDH	166.1	1.9%	61.2	0.8%	-	0.0%
เพอร์เฟก พาร์ค สุวรรณภูมิ	EP	SDH	323.7	3.7%	324.6	4.4%	187.7	2.8%
เพอร์เฟก พาร์ค บางบัวทอง	RN 9	SDH	51.8	0.6%	148.5	2.0%	235.7	3.6%
เพอร์เฟก พาร์ค บางนา	BD	SDH	43.8	0.5%	28.63	0.4%	9.4	0.1%
เพอร์เฟก พาร์ค ชัยพฤกษ์	RN 9	SDH	47.3	0.5%	87.6	1.2%	-	0.0%
เพอร์เฟก พาร์ค แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	48.0	0.5%	-	0.0%	-	0.0%
Brand The Villa								
เดอะวิลล่า รัตนานิเบศร์ - ราชพฤกษ์	PF	TH	-	0.0%	-	0.0%	14.7	0.2%
เดอะ เมโทร รามคำแหง	PF	TH	6.6	0.1%	63.5	0.9%	172.3	2.6%
เดอะ เมโทร พัฒนาการ ศรีนครินทร์	PF	TH	-	0.0%	3.7	0.0%	129.7	2.0%
เดอะ เมโทร รัตนานิเบศร์	PF	TH	341.7	3.9%	105.7	1.4%	104.9	1.6%
เดอะเมโทร พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	PF	TH	407.9	4.6%	46.2	0.6%	-	0.0%
โมดิวิลล่า ชัยพฤกษ์	PF	TH,SDH	92.2	1.0%	79.7	1.1%	114.2	1.7%
โมดิวิลล่า หวานโสม ชัยพฤกษ์	PF	TH	94.7	1.1%	85.0	1.1%	38.8	0.6%
โมดิวิลล่า รังสิต	PF	TH	120.4	1.4%	201.6	2.7%	118.5	1.8%
โมดิวิลล่า รังสิต2	PF	TH	58.9	0.7%	-	0.0%	-	0.0%
โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง7	PF	TH	47.1	0.5%	54.8	0.7%	-	0.0%
โมดิวิลล่าหวานโสม -ลาดกระบัง	EP	TH	83.2	0.9%	77.4	1.0%	77	1.2%
โมดิวิลล่า ลาดกระบัง สุวรรณภูมิ	RN 9	SDH	53.3	0.6%	65.8	0.9%	64.6	1.0%
โมดิวิลล่า ปิ่นเกล้า - วงแหวน	EP	TH,SDH	129.1	1.5%	155.7	2.1%	199.8	3.0%
โมดิวิลล่า บางนา	EP	SDH	98.7	1.1%	60.8	0.8%	44.3	0.7%
โมดิวิลล่า (หวานโสม) บางนา	EP	TH	97.1	1.1%	127.3	1.7%	95.4	1.4%
โมดิวิลล่า บางบัวทอง	RN 9	TH,SDH	96.1	1.1%	170.8	2.3%	189.2	2.9%
โมดิ วิลล่า บางใหญ่	PF	TH	21.4	0.2%	-	0.0%	-	0.0%
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	TH	57.4	0.7%	-	0.0%	-	0.0%
โมดิวิลล่า (หวานโสม) เพชรเกษม 69	EP	TH	218.8	2.5%	125.8	1.7%	86.9	1.3%
โมดิวิลล่า (หวานโสม) รังสิตคลอง 7	EP	TH	68.6	0.8%	94.5	1.3%	-	0.0%
โมดิวิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	EP	SDH	45.0	0.5%	-	0.0%	-	0.0%
อื่น ๆ								
เมโทร นิตยารณ์ บางบัวทอง	RN 9	Shop	4.6	0.1%	-	0.0%	42.4	0.6%
เมโทร นิตยารณ์ บางนา	BD	Shop	9.4	0.1%	62.5	0.8%	9.7	0.1%
เพอร์เฟก เรสซิเดนซ์ พระราม9-กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	34.0	0.4%	-	0.0%	-	0.0%
เมโทร นิตยารณ์ แจ้งวัฒนะ	PF	Shop	37.7	0.4%	-	0.0%	-	0.0%
เมโทร นิตยารณ์ แจ้งวัฒนะ 2	PF	Shop	42.0	0.5%	-	0.0%	-	0.0%
อื่น ๆรวม 11 โครงการ	PF/EP/RN9	TH,SDH,Shop	42.6	0.5%	13.7	0.2%	53.4	0.8%
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รวม			8,818.1	100.0%	7,454.7	100.0%	6,614.0	100.0%

๗.

หมายเหตุ :

- PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
 EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด
 BD = บริษัท โบรห์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
 RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นมเบอร์ไนน์ จำกัด
 SDH = บ้านเดี่ยว, TH = ทาวน์เฮาส์, Land = ที่ดินเปล่า, Shop = อาคารพาณิชย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทใน ปี 2561 ปี 2560 และปี 2559 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงานภายใต้ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำนวน 6,489.5 ล้านบาท จำนวน 4,951.7 ล้านบาท และจำนวน 4,393.9 ล้านบาท และเป็นรายได้จากบริษัทย่อย จำนวน 2,328.6 ล้านบาท จำนวน 2,503.0 ล้านบาท และจำนวน 2,220.1 ล้านบาท ตามลำดับ

โครงสร้างรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำแนกตามผลิตภัณฑ์

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
Metro Park / The Sky / Metro Riverfront / Metro Luxe / Bella Cosla								
เมโทร พาร์ค สาทร	PF	CONDO	235.6	4.3%	203.9	4.3%	170.2	3.4%
เคอะ สตาร์ สุขุมวิท	PF	CONDO	282.1	5.1%	125.9	2.6%	328.1	6.6%
เมโทร ริเวอร์ฟรอนท์	PF	CONDO	192.9	3.5%	280.2	5.9%	494.2	9.9%
เมโทร สกาย เทลโลอิน	PF	CONDO	80.4	1.5%	144.9	3.0%	568.5	11.4%
เมโทร สกาย เทลโลอิน 2	PF	CONDO	583.7	10.5%	-	0.0%	-	0.0%
เมโทร สกาย พระราม 4	PF	CONDO	266.5	4.8%	419.0	8.8%	919.6	18.4%
เบลล่า คอสต้า	PF	CONDO	66.8	1.2%	50.0	1.0%	522.6	10.5%
เมโทรสตาร์ ประชาชื่น	PF	CONDO	674.5	12.2%	1,133.7	23.8%	-	0.0%
เมโทร สกาย รังสิต	BD	CONDO	652.6	11.8%	442.28	9.3%	-	0.0%
เมโทร สกาย เกษตร	BD	CONDO	263.6	4.8%	307.39	6.5%	677.7	13.6%
ICONDO								
ไอคอนโด งามวงศ์วาน	BD	CONDO		0.0%	3.47	0.1%	1.6	0.0%
ไอคอนโด สุขุมวิท 105	BD	CONDO	84.4	1.5%	180.16	3.8%	357.8	7.2%
ไอคอนโด สุขุมวิท 2	BD	CONDO	-	0.0%	-	0.0%	2.3	0.0%
ไอคอนโด สุขุมวิท 103	BD	CONDO	-	0.0%	10.5	0.2%	-	0.0%
ไอคอนโด งามวงศ์วาน 2	BD	CONDO	-	0.0%	14.97	0.3%	159.3	3.2%
ไอคอนโด เพชรเกษม 39	BD	CONDO	-	0.0%	1.99	0.0%	34	0.7%
ไอคอนโด ศาลายา	BD	CONDO	34.1	0.6%	26.64	0.6%	44.1	0.9%
ไอคอนโด ศาลายา 2	BD	CONDO	256.2	4.6%	224.98	4.7%	387.3	7.8%
ไอคอนโด ศรีไทย	BD	CONDO	275.9	5.0%	-	0.0%	-	0.0%
Hyde								
ไฮด์ สุขุมวิท	GRAND	CONDO	1,476.3	26.7%	295.49	6.2%	320.4	6.4%
ไฮด์ 2 สุขุมวิท	GRAND	CONDO	94.7	1.7%	892.61	18.7%	-	0.0%
อื่นๆ			15.0	0.3%	7.50	0.2%	-	0.0%
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รวม			5,535.3	100.0%	4,765.6	100.0%	4,987.7	100.0%

๓.

หมายเหตุ :

PF	= บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
BD	= บริษัท โบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
GRAND	= บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
CONDO	= คอนโดมิเนียม

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัท ในปี 2561 ปี 2560 และปี 2559 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงาน ภายใต้ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 2,382.5 ล้านบาท จำนวน 2,357.6 ล้านบาท และจำนวน 3,003.2 ล้านบาท และเป็นรายได้จากบริษัทย่อยจำนวน 3,152.8 ล้านบาท จำนวน 2,408.0 ล้านบาท และจำนวน 1,984.5 ล้านบาท ตามลำดับ

(สามารถศึกษาข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จากงบการเงินในส่วนของบริษัทมหาชนเปิดเสร็จ)

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย ภายใต้แบรนด์ต่างๆ ตามสายผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน ครอบคลุมทุกระดับราคา โดยเน้นทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า ในแหล่งชุมชนใกล้มหาวิทยาลัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงโครงการในต่างจังหวัดที่มีศักยภาพและเติบโตสูงได้แก่ จ.ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) จ.นครราชสีมา (เขาใหญ่) และจ.เชียงใหม่ ซึ่งปัจจุบันสามารถแบ่งประเภทผลิตภัณฑ์ได้ ดังนี้ คือ

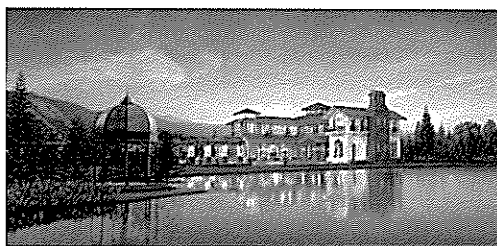
1. บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนา เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ในแต่ละทำเลที่มีศักยภาพตามความเหมาะสมในระดับราคา ตั้งแต่ 1.9 - 80.0 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ ตามรายละเอียดดังนี้

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด



โครงการ : เบลล่า เดอร์ มอนเต้
ระดับราคา 25-80 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน

เบลล่า เดอร์ มอนเต้ เขาใหญ่



โครงการ : เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ
ระดับราคา: 15 – 60 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี รัตนานิเบศร์
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ แจ่งวัฒนะ
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี รามคำแหง
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท77-สุวรรณภูมิ
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ พระราม9-กรุงเทพกรีฑา

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด



โครงการ เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์
ระดับราคา 10-15 ล้านบาท

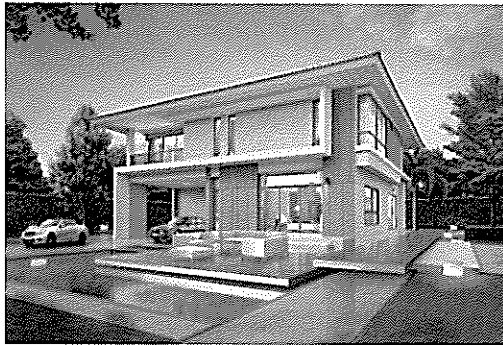


ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :

เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ กรุงเทพมหานคร
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77



โครงการ: เพอร์เฟค เพลส
ระดับราคา: 5 - 10 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟค เพลส รัตนวิเบศร์
เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์
เพอร์เฟค เพลส รังสิต 2
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ 2
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ 3
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท77-สุวรรณภูมิ 8
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน-รามคำแหง
เพอร์เฟค เพลส เมืองเชียงใหม่
เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพมหานคร



โครงการ: เพอร์เฟค พาร์ค
ระดับราคา: 4.0 - 6.0 ล้านบาท



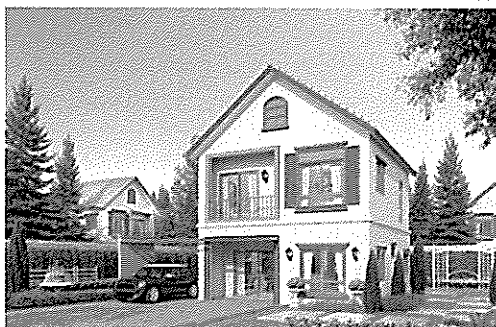
ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟค พาร์ค พระราม5-บางใหญ่
เพอร์เฟค พาร์ค บางบัวทอง
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา
เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต 2

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด



โครงการ : โมดิ วิลล่า
ระดับราคา: 3 -4 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ
โมดิ วิลล่า บางนา
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-สาย 5
โมดิ วิลล่า รังสิต-คลอง 7

๑๕.

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

METRO

โครงการ: เดอะ เมโทร
ระดับราคา: 2.89 - 5 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เดอะเมโทร รัตนาธิเบศร์

เดอะเมโทร พระราม9-กรุงเทพ
กรีฑา

เดอะเมโทร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี



โครงการ: โมดิ วิลล่า
(ทาว์นโฮม)
ระดับราคา: 1.9 – 3 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ

โมดิ วิลล่า บางนา

โมดิ วิลล่า เพชรเกษม69

โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-วงแหวน

โมดิ วิลล่า บางบัวทอง

โมดิ วิลล่า รังสิต2

โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7

โมดิ วิลล่า บางใหญ่

โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์

โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีแผนที่จะเปิดโครงการในทำเลใหม่และขยายเฟสเพิ่มเติมในโครงการทำเลเดิม รวม 17 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 17,500 ล้านบาท โดยในปี 2561 บริษัทฯ จะมีโครงการที่อยู่อาศัย แปรพันธุ์ใหม่ เพอร์เฟกต์ เรสซิเดนซ์ ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวในระดับราคา 10-15 ล้านบาท อีก 2 โครงการ นอกจากนั้นแล้วยังมี โครงการ รีสอร์ท เรสซิเดนซ์ เขาใหญ่ จ. นครราชสีมา อีก 1 โครงการ

2. คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยมีผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายทั้งคอนโดมิเนียม ไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และคอนโดมิเนียมสูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นคนรุ่นใหม่ โดยมีราคาครอบคลุมตั้งแต่ 1.59 ล้านบาท ถึง 150.0 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน สามารถสัญจรไปมาได้สะดวก ซึ่งปัจจุบันสามารถแบ่งรายละเอียดโครงการตามแบรนด์ได้ดังนี้

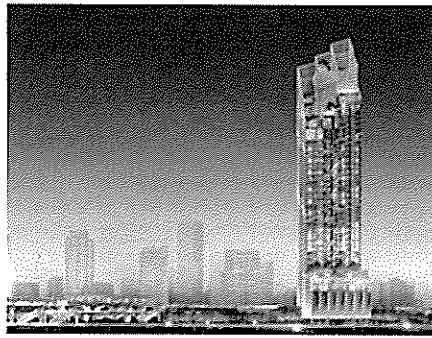
๑

คอนโดมิเนียม



โครงการ: ไฮด์

ระดับราคา: 6.02 – 150.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11

โครงการไฮด์ เจริญพร ทองหล่อ



โครงการ: ยู คิโรโระ

ระดับราคา: 20 – 145 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โครงการยู คิโรโระ

ประเทศญี่ปุ่น



โครงการ: เดอะ สกาย

ระดับราคา: 3.08 - 11 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โครงการเดอะ สกาย สุขุมวิท



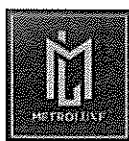
โครงการ: เมโทร สกาย

ระดับราคา: 2.0 – 5.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เมโทร สกาย ประชาชื่น



โครงการ: เมโทร ลักซ์

ระดับราคา: 1.8 – 5.4 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เมโทร ลักซ์ ริเวอร์ ฟรอนท์

เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน

เมโทร ลักซ์ เกษตร

เมโทร ลักซ์ รัชดา

๕.

คอนโดมิเนียม

The Lake

โครงการ: เดอะ เลค

ระดับราคา: 1.59 – 3.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เดอะเลค กัลปพฤกษ์-จุฬาภรณ์

iCondo

โครงการ: ไอคอนโด

ระดับราคา: 1.59 – 2.4 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

ไอคอนโอ ศาลายา

ไอคอนโอ ศาลายา เดอะ แคมปัส

ไอคอนโดเสรีไทย

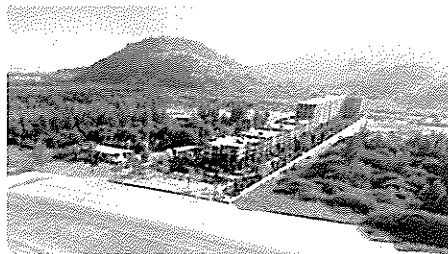
ไอคอนโดสุขุมวิท 77

ไอคอนโดพัฒนาการ

Bella Costa
HUA HIN

โครงการ: เบลล่า คอสตา

ระดับราคา: 3.99 – 12.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เบลล่า คอสต้า หัวหิน

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีแผนเปิดโครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการ มูลค่ารวม 1,800 ล้านบาท ในทำเลใกล้รถไฟฟ้า ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงเช่น ได้แก่ ไอคอนโดสุขุมวิท 77 เฟส 2 และ ไอคอนโดพัฒนาการ

ในการพิจารณาเปิดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยจะมีการทำวิจัยเพื่อรับทราบความต้องการของผู้บริโภคที่แท้จริงในแต่ละทำเลที่ตั้งโครงการทั้งในเรื่องของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ประเภทแบบบ้านและราคาที่เหมาะสม โดยทุกๆ โครงการจะต้องผ่านการพิจารณาอย่างรอบคอบจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องโดยการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพ โดยมุ่งเน้นที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ มีการออกแบบที่ดี ตลอดจนมีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะแก่การอยู่อาศัย รวมทั้งการให้บริการที่ดีทั้งก่อนและหลังการขาย โดยภายหลังจากส่งมอบบ้านให้ลูกค้าแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังคงสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าในการรับประกันบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์โดยบริษัทมีแผนบริการภายหลังการขาย (Perfect Service) ซึ่งทำหน้าที่ดูแลและบริการลูกค้าที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำการส่งมอบบ้านแล้วทั้งในระยะรับประกันและนอกระยะเวลารับประกันโดยคำนึงถึงความเร็วในการให้บริการและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าโดยการคัดสรรบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ ความซื่อสัตย์และมีพื้นฐานของการให้บริการจากการฝึกอบรมทั้งเรื่องความรู้ความสามารถในด้านต่าง ๆ

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังจัดให้มีการจัดการ ด้านการบริหารชุมชน พื้นที่พักผ่อน ตลอดจนสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ในโครงการของกลุ่มบริษัทจนกระทั่งได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการจนแล้วเสร็จเพื่อส่งมอบให้คณะกรรมการหมู่บ้าน หรือคณะกรรมการนิติบุคคลเพื่อดูแลต่อไป

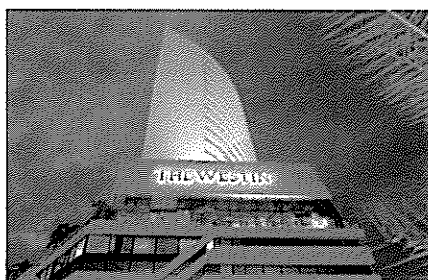
3. ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

บริษัทฯ เน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 4 - 5 ดาว โดย เป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สินและจัดจ้าง บริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International. และ Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในการลงทุนในธุรกิจโรงแรม บริษัทฯ จะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจ ของกรุงเทพฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัด โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่าง หลากหลาย

อีกทั้งบริษัทได้ดำเนินธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในต่างประเทศ ปัจจุบันบริษัทเป็นเจ้าของ คิโรโร รีสอร์ท (Kiroro Resort) ซึ่งตั้งอยู่ที่หมู่บ้านอะโคงาวา บนเกาะฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น อยู่บนเนื้อที่กว่า 292 ไร่ ประกอบไปด้วยอาคารโรงแรมระดับ 4 ดาวจำนวน 2 อาคาร มีห้องพักรวมกัน 422 ห้อง โดยแบ่งเป็นห้องพักมาตรฐานขนาด 22 ตารางเมตร จนถึงห้องสวีทขนาด 149 ตารางเมตร โครงการคิโรโร รีสอร์ท (Kiroro Resort) จุดเด่นของคิโรโรคือการเป็นสกีรีสอร์ทที่มีคุณภาพของหิมะที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศญี่ปุ่น ตัวโครงการตั้งอยู่ท่ามกลางภูมิประเทศที่สวยงามเหมาะสำหรับการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติในทุกฤดูกาล รวมทั้งหมู่บ้านอะโคงาวายังได้รับเลือกให้เป็นหนึ่งในหมู่บ้านที่มีความสวยงามที่สุดของญี่ปุ่น มีการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อย่างครบครันแก่ลูกค้า อาทิเช่น ห้องประชุมสัมมนา ห้องอาหารและบาร์ บ่อน้ำพุร้อน สระว่ายน้ำ ร้านจำหน่ายสินค้าและของฝาก พื้นที่สันทนาการ เป็นต้น ปัจจุบันอยู่ภายใต้การบริหารจัดการโดยเชนโรงแรมระดับโลก กลุ่ม Marriott International ภายใต้แบรนด์ "Sheraton" และ "Tribute Portfolio" ขณะที่ด้านสกีรีสอร์ท ก็มีความร่วมมือกับ NZ Ski ผู้ให้บริการด้านสกีชั้นนำจากประเทศนิวซีแลนด์ในด้านการตลาด บุคคลากร ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านและระบบบริหารจัดการระดับมาตรฐานโลก

โรงแรม

THE WESTIN
GRANDE SUKHUMVIT
BANGKOK



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

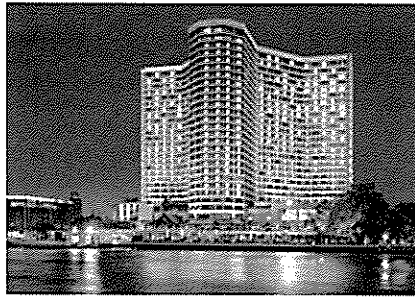
โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท

๕

โรงแรม

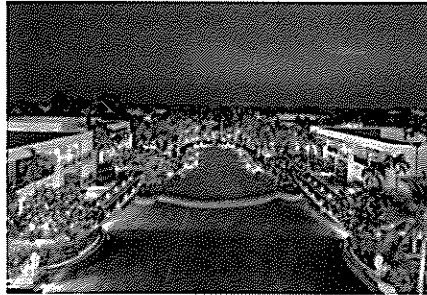


ROYAL ORCHID

Sheraton®
HOTEL & TOWERS


ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โรงแรมรอยัลออร์คิด เซอรادتน์


Sheraton
Hua Hin
RESORT & SPA


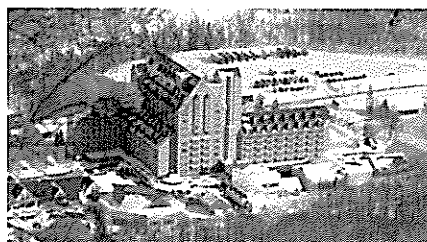
ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โรงแรมเซอรادتน์ หัวหิน รีสอร์ท
แอนด์ สปา

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โรงแรมเซอรادتน์ หัวหิน ปราณบุรี
วิลล่า

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ
สุขุมวิท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โครงการสกีรีสอร์ทคิโรโร

4. อาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทและบริษัทย่อยได้ดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ปัจจุบันเป็นเจ้าของอาคารวัน และทู แปซิฟิก เพลส ที่มีศักยภาพในการแข่งขันที่สูงอันเนื่องมาจาก ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส นานา ซึ่งเป็นย่านธุรกิจและมี

ความสะดวกในการคมนาคม, อัตราค่าเช่าถูกกว่าอาคารอื่นๆ ในบริเวณใกล้เคียง, อาคารและอุปกรณ์ได้รับการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพดี และบริหารจัดการอาคารโดยมืออาชีพ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินจะหมดลงในเดือนมกราคม 2562 อาคารสำนักงานให้เช่า



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

อาคาร วัน แบริฟิค เฟส

อาคาร ทุ แบริฟิค เฟส

5. ธุรกิจค้าปลีก

บริษัทและบริษัทย่อยมีแผนเบื้องต้นที่จะพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วงซึ่งช่วงแรก (ระยะ 1-2 ปี) จะเป็นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบเปิดในรูปแบบของศูนย์การค้าชุมชน และต่อมาจะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบปิด และอาคารสำนักงานให้เช่า ปัจจุบัน บมจ.วีริเทล (บริษัทย่อย) ได้พัฒนาและเปิดศูนย์การค้าชุมชน เมโทร เวสทาว์น ที่ถนนกัลปพฤกษ์ นอกจากนี้ยังมีแผนที่จะเปิดโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่บนถนนรัชดาภิเษกและรามอินทรา

บริษัทและบริษัทย่อยมีลักษณะผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย		จำนวนคงเหลือ		จำนวนถือกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนถือโฉนดกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
1	เทอร์ริฟต์ มาสเซอร์วิส รัชดาภิเษก ที่ดิน อ.เมือง จ.นนทบุรี	2560-2562	SDH	337	4,998.44	77%	2,033.09	77%	283	3,760.60	75%	54	1,247.84	281	3,692.10
2	เทอร์ริฟต์ มาสเซอร์วิส เดลต้าวิลล์		SDH	21	645.59	96%	278.96	96%	21	633.53	96%	-	12.06	21	633.53
3	เทอร์ริฟต์ มาสเซอร์วิส รามคำแหง-สุพรรณภูมิ ที่ดิน แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กทม.	2554-2560	SDH	32	289.86	99%	110.02	99%	23	184.36	64%	9	105.50	22	179.86
4	เทอร์ริฟต์ มาสเซอร์วิส แจ้งวัฒนะ ที่ดิน อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	2559-2562	SDH	59	866.00	74%	346.59	74%	34	477.54	55%	25	388.46	33	458.04
5	เทอร์ริฟต์ มาสเซอร์วิส พระราม 9-กรุงเทพมหานคร ที่ดิน แขวงคลองจั่น เขตจตุจักร กทม.	2560-2565	SDH	168	3,688.37	50%	753.61	50%	61	1,110.91	30%	107	2,577.46	55	861.41
6	เทอร์ริฟต์ มาสเซอร์วิส (เซ็นจูรี่) รามคำแหง-สุพรรณภูมิ ที่ดิน แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กทม.	2564-2563	SDH	97	2,108.78	61%	707.65	61%	48	955.56	45%	49	1,153.20	45	873.39
7	เทอร์ริฟต์ เทลด์ รามคำแหง-สุพรรณภูมิ (2) ที่ดิน แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กทม.	2554-2561	SDH	287	1,522.06	95%	802.83	95%	275	1,463.71	96%	12	58.35	275	1,463.71
8	เทอร์ริฟต์ เทลด์ กรุงเทพมหานคร ที่ดิน แขวงคลองจั่น เขตจตุจักร กทม.	2560-2562	SDH	111	878.16	97%	440.57	97%	96	795.96	91%	15	82.20	76	637.46
9	เทอร์ริฟต์ เทลด์ รามคำแหง-สุพรรณภูมิ (Lake Zone 2) ที่ดิน แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กทม.	2568-2561	SDH	9	114.33	171%	50.14	171%	8	99.33	87%	1	15.00	8	99.33
10	เทอร์ริฟต์ เทลด์ 3 ราชพฤกษ์ ที่ดิน อ.เมือง จ.นนทบุรี		SDH	98	585.61	103%	346.91	103%	98	585.61	100%	-	-	98	585.61
11	เทอร์ริฟต์ เทลด์ 4 ราชพฤกษ์ ที่ดิน อ.เมือง จ.นนทบุรี		SDH	184	1,235.35	85%	591.96	85%	171	1,166.88	94%	13	68.47	167	1,134.88
12	เทอร์ริฟต์ เทลด์ รัชสี (2) ที่ดิน อ.เมือง จ.ปทุมธานี	2560-2564	SDH	149	702.42	90%	391.67	90%	148	697.78	99%	1	4.64	148	697.78
13	เทอร์ริฟต์ เทลด์ 3 รัชดาภิเษก ที่ดิน อ.เมือง จ.ปทุมธานี		SDH	195	1,307.93	86%	547.85	86%	195	1,307.29	100%	-	0.64	195	1,307.29

ลำดับ	ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย		จำนวนคงเหลือ		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
14	เทอร์ไรต์ เทต รามคำแหง-สุขุมวิท (3) ที่ตั้ง แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กทม.	2558-2562	SDH	320	2,074.59	64%	119	761.23	37%	201	1,313.36	117	748.63	2	12.60
15	เทอร์ไรต์ เทต รามคำแหง-สุขุมวิท (2) ที่ตั้ง ต.บางนา-ตลาด (วงแหวนตะวันออก) เขตตลิ่งชัน กทม.	2560-2563	SDH	130	707.72	91%	90	513.05	72%	40	194.67	86	484.18	4	28.87
16	เทอร์ไรต์ เทต รามคำแหง-สุขุมวิท (1) ที่ตั้ง เขตสะพานสูง กทม.	2558-2561	SDH	39	215.37	98%	34	188.39	87%	5	26.98	34	188.39	-	-
17	เทอร์ไรต์ เทต รามคำแหง-สุขุมวิท (4) ที่ตั้ง ต.บางนา-ตลาด (วงแหวนตะวันออก) เขตตลิ่งชัน กทม.	2558-2561	SDH	27	138.39	97%	26	134.29	97%	1	4.10	26	134.29	-	-
18	เทอร์ไรต์ เทต รามคำแหง-สุขุมวิท (5) ที่ตั้ง ต.บางนา-ตลาด (วงแหวนตะวันออก) เขตตลิ่งชัน กทม.	2558-2561	SDH	324	1,733.08	21%	16	80.93	5%	308	1,652.15	11	55.83	5	25.10
19	เทอร์ไรต์ เทต รามคำแหง-สุขุมวิท (2) ที่ตั้ง เขตสะพานสูง กทม.	2558-2563	SDH	210	1,160.56	82%	160	928.36	80%	50	232.20	118	680.50	42	247.86
20	เทอร์ไรต์ เทต รามคำแหง-สุขุมวิท (2) ที่ตั้ง ต.บางนา-ตลาด (วงแหวนตะวันออก) เขตตลิ่งชัน กทม.	2558-2564	SDH	372	2,104.14	40%	53	321.84	15%	319	1,782.30	52	310.45	1	11.39
21	เทอร์ไรต์ เทต รามคำแหง-สุขุมวิท (3) ที่ตั้ง เขตสะพานสูง กทม.	2558-2561	SDH	10	93.65	93%	9	79.98	85%	1	13.67	9	79.98	-	-
22	เทอร์ไรต์ เทต รามคำแหง-สุขุมวิท (4) ที่ตั้ง เขตสะพานสูง กทม.	2558-2561	SDH	6	60.99	82%	6	76.36	125%	-	-	6	76.36	-	-
23	เทอร์ไรต์ เทต รามคำแหง-สุขุมวิท (5) ที่ตั้ง เขตสะพานสูง กทม.	2558-2561	SDH	315	2,173.37	9%	3	30.41	1%	312	2,442.96	-	-	3	30.41
24	เทอร์ไรต์ เทต รามคำแหง-สุขุมวิท (6) ที่ตั้ง เขตสะพานสูง กทม.	2558-2561	SDH	9	86.96	25%	1	11.45	13%	8	75.51	-	-	1	11.45
25	เทอร์ไรต์ เทต รามคำแหง-สุขุมวิท (7) ที่ตั้ง เขตสะพานสูง กทม.	2549-2562	SDH, DH	1,780	6,220.05	97%	1,733	6,052.96	97%	47	167.09	1,732	6,046.47	1	6.49
26	เทอร์ไรต์ เทต รามคำแหง-สุขุมวิท (8) ที่ตั้ง เขตสะพานสูง กทม.	2557-2562	SDH	226	1,009.14	88%	226	1,009.14	100%	-	-	226	1,009.14	-	-
27	เทอร์ไรต์ เทต รามคำแหง-สุขุมวิท (9) ที่ตั้ง เขตสะพานสูง กทม.	2557-2562	SDH	358	1,618.45	32%	34	160.12	10%	324	1,458.33	15	73.35	19	86.77
28	เทอร์ไรต์ เทต รามคำแหง-สุขุมวิท (10) ที่ตั้ง เขตสะพานสูง กทม.	2557-2562	SDH	3	15.99	49%	1	4.79	30%	2	11.20	-	-	-	-
29	เทอร์ไรต์ เทต รามคำแหง-สุขุมวิท (11) ที่ตั้ง เขตสะพานสูง กทม.	2546-2561	SDH, DH	701	3,039.12	98%	685	3,011.15	97%	16	77.97	685	3,011.15	-	-
30	เทอร์ไรต์ เทต รามคำแหง-สุขุมวิท (12) ที่ตั้ง เขตสะพานสูง กทม.	2557-2562	TH	248	767.58	96%	248	767.58	100%	-	-	248	767.58	-	-
31	เทอร์ไรต์ เทต รามคำแหง-สุขุมวิท (13) ที่ตั้ง เขตสะพานสูง กทม.	2557-2562	TH	277	1,080.19	88%	173	618.35	57%	104	461.84	163	585.67	10	32.68

ลำดับ	ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง			จำนวนคงเหลือ			จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์		
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)		
32	โมดิวิลด้า ซันทอปส์ ที่ตั้ง ต.หินทราย อ.บ้านทอง จ.นนทบุรี	2558-2561	TH, DH	187	629.15	72%	240.93	95	317.15	50%	92	312.00	95	317.15	-	-
33	โมดิวิลด้า ทาวน์โฮม ซันทอปส์ ที่ตั้ง ต.หินทราย อ.บ้านทอง จ.นนทบุรี	2558-2561	TH	145	395.81	77%	170.63	90	236.32	60%	55	159.49	90	236.32	-	-
34	โมดิวิลด้า รังสิต ที่ตั้ง อ.เมือง จ.ปทุมธานี	2559-2562	TH	179	448.02	106%	275.65	175	440.51	98%	4	7.51	175	440.51	-	-
35	โมดิวิลด้า รังสิต2 ที่ตั้ง อ.เมือง จ.ปทุมธานี	2559-2562	TH	294	741.23	43%	169.68	39	107.34	14%	255	633.89	28	78.83	11	28.51
36	เพอร์เฟคทาวน์ รังสิต (2) ที่ตั้ง อ.เมือง จ.ปทุมธานี	2560-2563	SDH, DH	237	935.36	45%	284.21	53	255.54	27%	184	679.82	51	245.50	2	10.04
37	โมดิวิลด้า รังสิต ทอง7 ที่ตั้ง ต.ลำลูกกา อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	2560-2563	SDH, DH	228	327.51	45%	183.27	40	132.88	41%	188	194.63	31	101.92	9	30.96
38	เดอะเมโทร พระราม9-ทุ่งทองเทวีทาว ที่ตั้ง เขตคลองเตยฝั่งใหม่ เขตคลองเตย กทม.	2560-2562	TH	147	455.92	93%	237.50	144	454.59	100%	3	1.33	140	440.67	4	13.92
39	เมโทร พระราม9-ปทุมธานี ที่ตั้ง อ.เมือง จ.ปทุมธานี		CB	425	3,131.79	20%	141.37	1	2.67	0%	424	3,129.12			1	2.67
40	โมดิวิลด้า พระราม9-ลำนาถ ที่ตั้ง อ.เมือง จ.ปทุมธานี		CB	311	777.50	36%	150.11	31	75.22	10%	280	702.28	24	57.43	7	17.79
41	โมดิวิลด้า บางใหญ่ ที่ตั้ง อ.เมือง จ.นนทบุรี		CB	146	396.58	40%	96.35	8	23.69	6%	138	372.89	8	23.69		
42	เดอะเมโทร แจ้งวัฒนะ ที่ตั้ง จ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี		CB	280	1,011.41	17%	90.61	3	10.41	1%	286	1,001.00			3	10.41
43	เมโทร บีทีเอช รังสิต-ลำลูกกา ที่ตั้ง จ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี		CB	7	34.13	26%	3.95	7	34.13	100%	-	-			7	34.13
44	เมโทร บีทีเอช แจ้งวัฒนะ ที่ตั้ง จ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี		CB	6	37.63	2%	11.99	6	37.63	100%	-	-	6	37.63		
45	เมโทร บีทีเอช แจ้งวัฒนะ 2 ที่ตั้ง จ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	2562	TH	29	174.06	66%	43.34	26	156.75	90%	3	17.31	9	50.00	17	106.75
46	เมโทร บีทีเอช แจ้งวัฒนะ 3 ที่ตั้ง จ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี		TH	50	309.49	20%	24.67	26%	159.88	52%	24	149.61	-	-	26	159.88
47	เมโทร พระราม9-ทองหล่อ 3 ที่ตั้ง เขตบางนาหน้า เขตภาษีเจริญ กทม.	2551-2558	CD	2,142	3,734.69	90%	2,186.15	1,985	3,477.99	93%	157	256.70	1,982	3,472.92	3	5.07
48	เดอะ สกาย-สุขุมวิท ที่ตั้ง เขตบางนา เขตคลองเตย กทม.	2555-2558	CD	900	3,800.00	101%	2,443.63	525	1,808.50	48%	375	1,991.50	512	1,745.26	13	63.24
49	เมโทร ลีดส์ พระราม9 ที่ตั้ง เขตพระราม9 เขตคลองเตย กทม.	2557-2561	CD	488	1,618.25	97%	661.17	482	1,607.99	99%	6	10.26	481	1,605.09	1	2.90
50	บมอส์ ทองหล่อ ที่ตั้ง ต.ปากน้ำประโคน จ.ปทุมธานี จ.ประจวบคีรีขันธ์	2557-2560	CD	323	1,785.58	93%	876.63	120	647.19	36%	203	1,138.39	119	639.31	1	7.88
51	เมโทร สกาย-ประชาชื่น ที่ตั้ง ต.ประชาชื่น เขตบางซื่อ กทม.	2566-2560	CD	1,328	3,614.97	99%	1,913.87	886	1,966.27	54%	642	1,648.70	624	1,808.27	62	159.00

ลำดับ	ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย		จำนวนคงเหลือ		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
52	เนโพร วอเตอร์ ฟรอนท์ ที่ล้ง อ.รัตนนิมิตร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	2557-2559	CD	606	1,750.00	100%	1,064.75	100%	305	1,000.82	57%	290	967.27	15	33.55
53	เนโพร ลักซ์ หนึ่งอิน ที่ล้ง อ.สุทธิสารวินิจฉัย อ.เขตปทุมธานี กทม.	2557-2559	CD	300	794.95	100%	470.94	100%	299	793.72	100%	299	793.72		
54	เนโพร ลักซ์ หนึ่งอิน 2 ที่ล้ง อ.สุทธิสารวินิจฉัย อ.เขตปทุมธานี กทม.	2560-2561	CD	317	886.86	107%	460.03	107%	226	679.96	77%	196	584.25	30	95.71
55	ไอคอนดีพัฒนาการ-สินคันทร์ ที่ล้ง อ.รัตนนิมิตร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	2560-2561	CD	445	921.98	9%	41.56	9%	55	110.78	12%	390	811.20	55	110.78
รวมโครงการที่เฝ้าติดตามอยู่ในปัจจุบัน - PF															
บจก. เอสเตท เพอร์เฟค (ปาร์ตเนอร์)				19,461	89,299.95	83.50%	31,295.26	83.50%	13,287.00	59,024.44	66.10%	12,889	56,966.46	398	2,057.98
[ได้ส่วนการถือหุ้น 100%]															
56	เทอร์ริเทรียมเอสเทอร์ริส 1-3 อ.คูคต 77 ที่ล้ง อ.คลองหลวง อ.บางเขน กรุงเทพมหานคร	2555-2561	SDH	133	2,935.63	101%	1,354.77	101%	109	2,285.55	78%	102	2,146.03	7	139.52
57	เทอร์ริเทรียมเอสเทอร์ริส 77-อ.คูคต 77 (เฟส 5-8) ที่ล้ง อ.คลองหลวง อ.บางเขน กรุงเทพมหานคร	2550-2562	SDH	700	4,581.01	147%	3,119.04	147%	414	2,750.43	60%	386	2,507.99	28	242.44
58	เทอร์ริเทรียมเอสเทอร์ริส 77-อ.คูคต 77 (เฟส 1-4) EX ที่ล้ง อ.คูคต อ.บางเขน กรุงเทพมหานคร	2550-2562	SDH, DH	732	3,190.74	1038%	1,252.78	1038%	222	1,075.57	34%	212	1,021.72	10	53.85
59	เนโพร ลักซ์ หนึ่งอิน อ.คูคต 77 ที่ล้ง อ.คูคต อ.บางเขน กรุงเทพมหานคร	2555-2562	TH	472	965.23	94%	441.84	94%	277	562.55	57%	274	546.56	3	5.99
60	เนโพร ลักซ์ หนึ่งอิน อ.คูคต 77 ที่ล้ง อ.คูคต อ.บางเขน กรุงเทพมหานคร	2555-2561	SDH, DH, TH	492	1,253.44	104%	663.09	104%	490	1,244.64	99%	489	1,240.74	1	3.90
61	เนโพร ลักซ์ หนึ่งอิน อ.คูคต 77 ที่ล้ง อ.คูคต อ.บางเขน กรุงเทพมหานคร	2556-2561	SDH, DH	162	564.87	85%	275.70	85%	105	367.71	65%	94	326.78	11	40.93
62	เนโพร ลักซ์ หนึ่งอิน อ.คูคต 77 ที่ล้ง อ.คูคต อ.บางเขน กรุงเทพมหานคร	2556-2562	TH	462	1,049.63	77%	431.45	77%	245	549.07	52%	239	535.18	6	13.89
63	เนโพร ลักซ์ หนึ่งอิน อ.คูคต 77 ที่ล้ง อ.คูคต อ.บางเขน กรุงเทพมหานคร	2556-2563	TH	315	768.07	85%	342.87	85%	204	503.96	66%	203	501.68	1	2.28

ลำดับ	ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือ		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
64	นิวัติลำ ทาวน์โฮม รัชดาคลอง 7 ที่ตั้ง ถ.รัชดาภิเษก อ.จตุจักร จ.ปทุมธานี	2559-2565	TH	485	1,087.94	41%	77	173.42	16%	408	914.52		72	163.07	5	10.35
65	ไอคอนได่ จตุจักร 77 ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน แขวง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2561-2562	CD	470	916.90	63%	399	785.22	86%	71	131.68				399	785.22
66	ไอคอนได่ จตุจักร 77 เฟส 2 ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน แขวง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2561-2562	CD	462		4%	319	663.67		143	-663.67				319	663.67
67	นิวัติลำ เป็นแก้ว ลาน 5		CD	111	98.12	48%	30	113.84		81	-113.84		12	45.00	18	68.84
68	เนอริส หาดใหญ่ 105 (EX2)		CD	2	2.17	49%	2	11.99		-	-11.99				2	11.99
รวมโครงการที่เปิดเผยข้อมูลในปัจจุบัน - EP																
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป					17,314.00	149%	2,893	11,078.00		2,105	6,237.00		2,083	9,035.00	810	2,043.00
[สัดส่วนการถือครอง 100%]																
69	ไอคอนได่ จตุจักร 105 ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน แขวง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2564-2561	CD	1,378	2,225.64	108%	1,377	2,216.64	100%	1	9.00		1,377	2,216.64		-
70	ไอคอนได่ จตุจักร 2 ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน แขวง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2559-2561	CD	890	1,478.46	102%	524	880.48	60%	366	507.98		517	868.50	7	11.98
71	ไอคอนได่ จตุจักร ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน แขวง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2565-2560	CD	567	942.93	96%	534	898.08	95%	33	44.85		521	871.15	13	26.93
72	เนอริส หาดใหญ่ 105 ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน แขวง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2557-2561	CD	564	1,561.50	97%	470	1,270.95	81%	94	290.55		462	1,248.66	8	22.29
73	เนอริส หาดใหญ่ 105 ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน แขวง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2557-2561	CD	535	1,898.41	92%	329	1,231.78	65%	206	666.63		290	1,094.87	39	136.91
74	เนอริส หาดใหญ่ 105 ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน แขวง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2568-2562	SDH, DH	115	528.85	53%	19	86.35	16%	96	442.50		19	86.35		
75	เนอริส หาดใหญ่ 105 ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน แขวง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2560-2564	CB	117	535.00	47%	17	81.59	15%	100	453.41		17	81.59	-	-
76	เนอริส หาดใหญ่ 105 ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน แขวง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2560-2564	CD	672	2,500.00	10%	9	24.34	1%	663	2,475.66		-	-	9	24.34
77	เนอริส หาดใหญ่ 105 ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน แขวง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2560-2563	CD	527	1,450.00	22%	269	657.37	45%	258	792.63		-	-	269	657.37

(สามารถศึกษาข้อมูล จากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561)

2.2 การตลาด และภาวะการแข่งขัน

2.2.1 การตลาด และภาวะการแข่งขันธุรกิจที่อยู่อาศัย

การตลาด

➤ กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

การออกแบบบ้าน และการออกแบบโครงการ (Product)

● บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (Low Rise Residential Units)

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบที่อยู่อาศัยโดยนำข้อมูลจากงานสำรวจและวิจัยความต้องการและความพึงพอใจของผู้บริโภค รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงและการแข่งขันของตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อนำมาพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในแต่ละกลุ่มได้ดีขึ้นและพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของบริษัทให้สูงขึ้น ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนารูปแบบบ้านในแบบต่างๆ ตามประเภทของโครงการทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ซึ่งยังคงเน้นการออกแบบบ้านให้มีความสวยงาม คำนึงถึงประโยชน์ใช้สอย สอดคล้องกับความต้องการตามแบบวิถีชีวิตและเหมาะสมกับลักษณะสภาพภูมิอากาศของประเทศไทย โดยทีมงานออกแบบหลักของบริษัทเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์สูงในการออกแบบที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังมีการปรับปรุงแบบเพิ่มเติมร่วมกับบริษัทสถาปนิกชั้นนำจากภายนอกเพื่อสร้างสรรค์แบบนวัตกรรมใหม่ๆ ตลอดมา และในปี 2561 บริษัท มีแผนที่จะพัฒนาแบบบ้าน ทั้งหมด 3 รุ่น ดังนี้

1. โครงการเพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ เป็นแบรนด์ใหม่ ของบริษัท ซึ่งจะมีแบบบ้านซีรีส์ใหม่ ที่เรียกได้ว่าเป็นการปฏิวัติรูปแบบการอยู่อาศัย ภายในโครงการให้คุณได้ใช้ชีวิต ได้ง่าย และสะดวกสบายขึ้น ด้วยการนำเอาเทคโนโลยี มาผสมกับการใช้ชีวิต ทั้งภายในบ้าน และภายในโครงการ
2. แบบบ้าน ในโครงการเพอร์เฟค เพลส ที่เน้นการปรับ Design Function เพื่อให้บ้านดูโปร่ง โล่งสบาย มากยิ่งขึ้น ด้วยการ Design Space ใน Attic Room
3. แบบบ้านรุ่นใหม่ในโครงการเพอร์เฟค พาร์ค ที่เน้นการ Design เพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้สอยภายในบ้าน ให้ใหญ่ขึ้น และ Design สถาปัตยกรรมตัวบ้านให้ทันสมัย และดูหรูหรามากขึ้น

นอกจากนั้นแล้ว การเพิ่มความสะดวกสบาย ในการอยู่อาศัย ด้วยการนำเอา เทคโนโลยีมาใช้ในโครงการ ภายในแนวคิด IOT และ Smart City

● คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบคอนโดมิเนียมโดยแยกประเภทโครงการออกเป็น 2 กลุ่ม คือ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงเกินกว่า 8 ชั้น (High Rise) โดยใช้ชื่อแบรนด์ที่แตกต่างกันตามรูปแบบโครงการและกลุ่มของลูกค้าเป้าหมาย บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ใช้สอยในโครงการ ทั้งส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย ตลอดจนภาพลักษณ์ของโครงการให้ต้องมีความสวยงามทันสมัย โดดเด่นสะท้อนแนวความคิดการใช้ชีวิตของคนในเมืองได้เป็นอย่างดี

คุณภาพของสินค้าและบริการ (Quality and Service)

บริษัทและบริษัทย่อยมีการบริหารจัดการควบคุมการก่อสร้างบ้านและทาวน์เฮ้าส์โดยจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์เคยทำงานร่วมกับบริษัทหรือมีผลงานในอดีตที่น่าเชื่อถือให้ดำเนินการก่อสร้างตามแบบที่บริษัทกำหนด ด้วยวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพดีมีการควบคุมและตรวจสอบที่เหมาะสมเพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถส่งมอบ

โครงการได้ตามกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ สำหรับการจ้างผู้รับเหมาหลักบริษัทยังเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมา นำเสนอและพิจารณาทางเลือกร่วมกันกับบริษัทถึงวิธีการก่อสร้าง อาทิเช่น พิจารณาทางเลือกระหว่างวิธีการ ก่อสร้างดั้งเดิม (Conventional System) หรือ การก่อสร้างสำเร็จรูป (Prefabrication หรือ Precast System) เพื่อให้ ได้งานคุณภาพในงบประมาณที่บริษัทกำหนด

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เล็งเห็นถึงปัญหาความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างที่อาจเกิดขึ้น เช่น การขาดแคลน แรงงานก่อสร้าง ต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น และกำหนดระยะเวลาการส่งมอบที่ล่าช้า บริษัทและบริษัทย่อยจึง ลงทุนขยายกำลังการผลิตบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) และนำระบบ Tunnel Formwork¹ มาใช้เพื่อ แก้ปัญหาข้างต้น ทำให้ในปัจจุบันบริษัทสามารถลดระยะเวลาก่อสร้างจากเดิม 6 - 8 เดือน เหลือเพียง 4 - 5 เดือน สำหรับโครงการที่มีการนำเทคโนโลยีดังกล่าวมาปรับใช้ บริษัทยังให้ความสำคัญด้านคุณภาพของวัสดุที่นำมาใช้ในการ ก่อสร้างโดยการใช้ผลิตภัณฑ์วัสดุก่อสร้างหลักจาก บริษัท เอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด เพื่อสร้างความ มั่นใจในความคงทนแข็งแรงและสวยงาม ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการบริหารต้นทุนการซื้อสินค้าและวัตถุดิบ หลักโดยการเจรจาสั่งซื้อจำนวนมากเพื่อเพิ่มอำนาจการต่อรองและช่วยให้บริษัทสามารถกำหนดและคำนวณต้นทุน การพัฒนาโครงการได้ถูกต้องมากยิ่งขึ้น

หมายเหตุ

ระบบ Tunnel Formwork เป็นระบบก่อสร้างที่ใช้แบบหล่อเป็นรูปอุโมงค์ เพื่อทำการติดตั้งแบบหล่อเป็น ห้องหรือเป็นแถวและเทคอนกรีตผนังรับน้ำหนักและพื้นพร้อมกันอย่างต่อเนื่อง

การนำเสนอขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อยนั้น จะนำเสนอในรูปแบบของบ้านสร้างเสร็จ ก่อนขาย หรือบ้านพร้อมอยู่ โดยเป็นการสร้างบ้านตามแบบที่กำหนดให้เสร็จก่อนนำมาเปิดขายให้กับลูกค้า ซึ่งตอบ โจทย์ลูกค้าที่ต้องการบ้านที่สามารถเข้าอยู่ได้ทันที ได้เห็นบ้านที่เสร็จสมบูรณ์ก่อนตัดสินใจซื้อ โดยลูกค้าสามารถทำ การโอนกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่ได้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 เดือนหลังจากจองซื้อ

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการขยายงานโดยในอนาคตจะดำเนินการ ก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ตลอดจนให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่น่าเชื่อถือ มีความพร้อมใน การลงทุน และมีประสบการณ์ยาวนาน โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะจัดให้มีทีมประสานงานอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังได้จ้างบริษัทที่ปรึกษา (Consult and Construction Management) ที่มีประสบการณ์ ด้านอาคารสูงเพื่อกำกับดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมให้ได้งานที่มีคุณภาพ ส่ง มอบตามเวลาที่กำหนดและมีความปลอดภัย ในช่วงระยะเวลา 2-3 ปีที่ผ่านมา สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้เลือกให้บริษัท อิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทรับเหมาชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นผู้รับเหมาหลัก โดยในระหว่างการก่อสร้างโครงการ บริษัทจะมีทีมงานวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐาน กลางและวิศวกรที่ปรึกษาที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้างของทุกโครงการ มีการจัดฝึกอบรมและดูงาน ให้กับทั้งทีมงานวิศวกร ผู้ควบคุมการก่อสร้างของบริษัท และของผู้รับเหมา มีการจัดทำคู่มือระเบียบปฏิบัติงาน ก่อสร้าง และขั้นตอนการตรวจสอบงานก่อสร้างให้กับทีมงานของบริษัทและผู้รับเหมา

รูปแบบโครงการและสิ่งแวดล้อม (Environment Impact Assessment)

นอกจากแบบบ้านที่สวยงาม และการกำหนดแบ่งพื้นที่ใช้สอยให้คุ้มค่าคุ้มราคาอย่างเหมาะสมแล้ว บริษัทยังเน้นการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ การจัดการดูแลสภาพแวดล้อม การวางระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์อย่างสูงสุด รวมทั้งให้ความสำคัญกับการจัดกิจกรรมตามเทศกาลสำคัญต่าง ๆ เพื่อให้ลูกค้าได้ทำกิจกรรมร่วมกับครอบครัวและเพื่อนบ้านเพื่อการมีปฏิสัมพันธ์ที่ดีต่อกันอย่างสม่ำเสมอ จากแนวทางดังกล่าวทำให้โครงการของบริษัทได้รับรางวัลโครงการที่มีการบริหารและการจัดการสภาพแวดล้อมดีเด่น หรือ EIA Monitoring Awards จากกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นเวลา 3 ปีติดต่อกัน

โครงการของบริษัท ได้แก่ เพอร์เฟก เฟลส รัชสิด ยังได้รับรางวัลโล่ประกาศเกียรติคุณ “โครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นภาคเอกชน ประเภทบ้านเดี่ยว ประจำปี 2555” นอกจากนี้ บริษัท ยังได้รับรางวัลจากการประกวด “โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น” จัดโดยกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน ซึ่งมอบรางวัลให้แก่แบบบ้านและโครงการจัดสรร ที่มีความใส่ใจในเรื่องของการอนุรักษ์พลังงาน ทั้งการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ การวางผัง ตลอดจนมีการบริหารจัดการที่ดี โดยบริษัทได้รับรางวัลดังกล่าวครั้งแรกเมื่อปี 2551 และได้รับรางวัลในแขนงนี้มาอย่างต่อเนื่องจนถึง ปี 2560 เช่น

ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นด้านสถาปัตยกรรมประจำปี 2559 แบบบ้าน Verbena [V-Series] โครงการเพอร์เฟก เฟลส 3 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์

ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2559 แบบบ้าน Vernorica [V-Series] โครงการเพอร์เฟก เฟลส 3 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์

ปี 2560 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2560 จากโครงการเพอร์เฟก มาสเตอร์พีช รวม 4 รางวัล ประกอบด้วย ประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 200 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Regist, Repose และ Recency และประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Regent

ปี 2561 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2561 จากโครงการเพอร์เฟก มาสเตอร์พีช รวม 4 รางวัล ประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 200 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Regist, Repose และ Recency และประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Rediance



การจัดให้มีพื้นที่ส่วนสาธารณะ ทะเลสาบ พร้อมด้วยสโมสรขนาดใหญ่ที่สมบูรณ์แบบโดยร่วมกับพันธมิตรธุรกิจ อาทิ ร้านอาหาร ศูนย์ออกกำลังกาย Fitness Center ร้านสะดวกซื้อ 7Eleven ร้านกาแฟ True Coffee เพื่อให้บริการภายในอาคารสโมสร ซึ่งเป็นการสร้างความแตกต่างที่เป็นจุดเด่นเหนือคู่แข่ง และเป็นการส่งเสริมสังคมที่อบอุ่น แนวคิดดังกล่าวจึงเป็นการสร้างสิ่งแวดล้อมที่ใช้ประโยชน์ได้จริง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้โครงการต่าง ๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นที่ยอมรับจากลูกค้าจนกลายเป็นจุดแข็งของบริษัทจนถึงปัจจุบัน

➤ กลยุทธ์ด้านราคา (Price)

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการตั้งราคาเพื่อสร้างแรงจูงใจและความคุ้มค่าตามลักษณะสินค้าเหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจและสภาพการแข่งขัน สำหรับทั้งโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยพิจารณาร่วมกับปัจจัยด้านต้นทุน ทำเล รูปแบบโครงการ เงื่อนไขการตลาด ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง อาทิเช่น การตั้งราคาขายใกล้เคียงกับคู่แข่ง แต่เพิ่มคุณค่าด้านสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่า เป็นต้น

ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการหลายรูปแบบ และหลายระดับราคาโดยแบ่งเป็น

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์




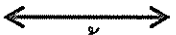



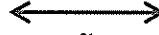









มีโครงการตั้งแต่วัตถุประสงค์ราคา 1.9 ล้านบาทขึ้นไปจนถึงโครงการหกระดับราคา 80 ล้านบาท ครอบคลุมความต้องการซื้อในทุก ๆ กลุ่มเป้าหมาย









คอนโดมิเนียม

มีโครงการตั้งแต่วัตถุประสงค์ราคา 1.59 ล้านบาทขึ้นไปจนถึงโครงการระดับราคา 150 ล้านบาท

8.

ตารางแสดงระดับราคาสถิติภัณฑ์แบ่งตามแบรนด์

ประเภท	ระดับราคาสถิติภัณฑ์ (หน่วย : ล้านบาท)					
	1.0-2.0	2.0-3.0	3.0-4.0	4.0-5.0	5.0-9.0	สูงกว่า 9.0
SDH (บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด)					  25-80 ล้านบาท	
					  15 - 60 ล้านบาท	
					  10-15 ล้านบาท	
					  5 - 10 ล้านบาท	
				  4 - 6 ล้านบาท		
				  3 - 4 ล้านบาท		
TH (ทาวเฮ้าส์)				  2.89 - 5 ล้านบาท		
				  1.9 - 3 ล้านบาท		

ประเภท	ระดับราคาผลิตภัณฑ์ (หน่วย : ล้านบาท)					
	1.0-2.0	2.0-3.0	3.0-4.0	4.0-5.0	5.0-9.0	สูงกว่า 9.0
CD (คอนโดมิเนียม)	<div>  HYDE 6.02 - 150 ล้านบาท </div> <div>  YU KIRORO 20-145 ล้านบาท </div> <div>  Bella Costa HUA-HIN 3.99 - 12 ล้านบาท </div> <div>  THE SKY 3.0 - 11 ล้านบาท </div> <div>  METRO II SKY 1.8 - 5.4 ล้านบาท </div> <div>  METRO II SKY 2.0 - 5 ล้านบาท </div> <div>  The Lake 1.59 - 3 ล้านบาท </div> <div>  Condo 1.59 - 2.4 ล้านบาท </div>					

➤ กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง (Place)

ทำเล (Location)

โครงการของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง เดินทางสะดวก โดยอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าหรือแนวถนนตัดใหม่สายสำคัญ อาทิ

• **โซนเหนือและตะวันตก**

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง(บางซื่อ-บางใหญ่)ที่เปิดให้บริการแล้วเมื่อวันที่ 6 ส.ค. 59, รถไฟฟ้าสายสีแดง (บางซื่อ-รังสิต), รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนราชพฤกษ์ ถนนชัยพฤกษ์ ถนนรัตนวิเบศร์ ถนนกาญจนาภิเษก ถนนสะพานนนทบุรี-บางบัวทอง ถนนรังสิต-ปทุมธานี พร้อมเส้นทางเชื่อมต่อสู่ทำเลสำคัญ ได้แก่ สะพานพระราม 4 (ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา) และถนนเชื่อมต่อ ถนนราชพฤกษ์-กาญจนาภิเษก ที่เชื่อมทำเลจากถนนแจ้งวัฒนะสู่ถนนกาญจนาภิเษก รวมถึงมอเตอร์เวย์สายตะวันตกเชื่อมต่อ บางใหญ่-บ้านโป่ง-กาญจนบุรี ถนนราชพฤกษ์มีการขยายช่องจราจรจาก 6 ช่องจราจรเป็น 10 ช่องจราจร นอกจากนี้ยังเดินทางสะดวกด้วยทางด่วนชั้นที่ 2 และทางด่วนสายใหม่ศรีรัช-วงแหวน และใกล้แหล่งช้อปปิ้งที่เป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่แห่งใหม่ ได้แก่ ห้างเซ็นทรัลเวสต์เกต-บางใหญ่, ห้างเซ็นทรัล-แจ้งวัฒนะ, ห้างเซ็นทรัล-รัตนวิเบศร์, ห้างฟิวเจอร์พาร์ครังสิต, ห้าง Zpell รังสิต, ศูนย์การค้าคริสตัลพีทีที ถ.ชัยพฤกษ์, ศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ราชพฤกษ์

• **โซนตะวันออก**

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้า Airport Rail Link รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย - มีนบุรี) ซึ่งมีการคาดการณ์ว่าจะสามารถเปิดให้ใช้บริการได้ในปี 2563 รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน - มีนบุรี) ในทำเลใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนรามคำแหง ถนนสุขุมวิท77 ถนนร่มเกล้า พร้อมเดินทางสะดวกมากขึ้นด้วยถนนมอเตอร์เวย์ที่เชื่อมต่อจากกลางเมืองสู่ภาคตะวันออก-ชลบุรี-พัทยา และถนนวงแหวนรอบนอก (ฝั่งตะวันออก) ที่เชื่อมต่อพื้นที่โซนเหนือและใต้ของกรุงเทพฯ

• **โซนในเมือง**

โครงการจะตั้งอยู่ในพื้นที่เขตศูนย์กลางธุรกิจ ได้แก่ ถนนมอเตอร์เวย์ แนวรถไฟฟ้า Airport Rail Link แนวรถไฟฟ้ายกระดับ BTS และแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ในเส้นทางทั้งที่เปิดให้บริการแล้วในปัจจุบัน และเส้นทางที่กำลังจะเปิดให้บริการในอนาคต โดยโครงการส่วนใหญ่จะพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับบน (Perfect Masterpiece) ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น (The METRO) และคอนโดมิเนียม (HYDE, METRO PARK, METRO SKY, iCONDO) เป็นหลัก



• **โซนต่างจังหวัด**

บริษัทและบริษัทย่อย ได้ขยายโครงการออกไปในทำเลต่างจังหวัด โดยมุ่งเน้นไปที่จังหวัดที่มีศักยภาพในการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยสูง ซึ่งมีการเปิดโครงการแล้วจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเพอร์เฟค เฟลส เมืองเชียงใหม่ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ บนทำเลใกล้เมือง และโครงการ เบลลา

คอสต้า หัวหิน เป็นคอนโดมิเนียมติดทะเล ริมชายหาดเขาเต่าที่มีความสวยงาม ในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) นอกจากนั้นแล้ว ยังมีโครงการ Resort Residence ที่เขาใหญ่ อีกด้วย

➤ กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการขาย (Promotion)

การโฆษณาประชาสัมพันธ์ (Advertising & PR)

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสานสำหรับทั้งโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยพิจารณาตามความเหมาะสมในการเลือกใช้สื่อต่าง ๆ เช่น สื่อหนังสือพิมพ์ สื่อโทรทัศน์ สื่อวิทยุ บ้ายโฆษณากลางแจ้ง (Billboard) จดหมายแผ่นพับ (Direct Mail) ฯลฯ เน้นการใช้สื่อในรูปแบบบูรณาการ ผสานกับการสื่อสารการตลาดทางตรง (Direct Marketing) โดยคัดเลือกรูปแบบการใช้สื่อให้เหมาะสมกับลักษณะ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของการประชาสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมการตลาด และการทำการตลาดแบบการบริหารลูกค้าสัมพันธ์โดยเน้นการดูแล บริการกลุ่มลูกค้าที่อาศัยในโครงการต่างๆ ของบริษัทและมีการจัดกิจกรรมเพื่อเป็นการขอบคุณลูกค้าที่อาศัยอยู่ในโครงการต่าง ๆ ของบริษัทที่แนะนำเพื่อนให้มาซื้อโครงการบ้านหรือคอนโดมิเนียมของบริษัทซึ่งเป็นการขยายช่องทางในการเข้าถึงลูกค้าและช่วยให้บริษัทสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ และมีต้นทุนต่ำ จากการวางกลยุทธ์การบริหารลูกค้าสัมพันธ์ที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้ในปัจจุบันอัตราการตัดสินใจซื้อสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยผ่านการแนะนำจากเพื่อนและญาติพี่น้องให้มาซื้อโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตามลำดับ

ทั้งนี้ จากการที่สื่อออนไลน์ กลายเป็นรูปแบบการสื่อสารที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายทุกระดับ และมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทและบริษัทย่อย จึงมีนโยบายเชิงรุกด้านการสื่อสารการตลาดผ่านสื่อออนไลน์ โดยจัดสรรงบประมาณสำหรับสื่อออนไลน์ในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากเว็บไซต์ในการนำเสนอข้อมูลและภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กรเพื่อสร้างความเชื่อมั่นแล้ว ยังเน้นการใช้สื่อเครือข่ายสังคมออนไลน์ ทั้ง เฟสบุ๊ก ยูทูบ ไลน์ ทวิตเตอร์ และ อินสตาแกรม ซึ่งสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างเฉพาะเจาะจง มีการทำการตลาดด้วยเครื่องมือการค้นหาบนอินเทอร์เน็ต (Search Engine) การโฆษณาด้วยแบนเนอร์บนเว็บไซต์เพื่อสร้างการรับรู้ การใช้จดหมายอิเล็กทรอนิกส์เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะกลุ่ม การเข้าถึงลูกค้าได้อย่างรวดเร็วด้วยสื่อผ่านโทรศัพท์มือถือและยังทำให้ลูกค้ารับข้อมูลได้อย่างสะดวก รวมถึง การทำการตลาดด้วยเนื้อหา (Content Marketing) ส่งไปถึงกลุ่มเป้าหมายด้วยเครื่องมือที่หลากหลาย พร้อมรูปแบบของเนื้อหาที่สร้างความน่าสนใจ ทั้ง รูปภาพ คลิปวิดีโอ อินโฟกราฟิก บริษัทและบริษัทย่อยยังมีกิจกรรมการตลาดเฉพาะกับกลุ่มลูกค้าที่เข้ามาชมข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัทมากขึ้นด้วยการให้ลูกค้าลงทะเบียน และนัดหมายเยี่ยมชมโครงการ การเปิดจองยูนิตพิเศษผ่านระบบออนไลน์ ตลอดจนการมอบสิทธิพิเศษให้กับลูกค้าที่เข้ามาลงทะเบียน และเพิ่มช่องทางการสื่อสารที่เป็นลักษณะการทำงานตอบโต้ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้การเก็บข้อมูลและติดตามลูกค้าเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อย พิจารณาเลือกใช้กลยุทธ์การส่งเสริมการขายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้าที่หลากหลาย โดยคำนึงถึงปัจจัยสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา อาทิ ข้อเสนอพิเศษสำหรับลูกค้าที่ต้องการบ้านพร้อมอยู่ ด้วยเงื่อนไขทางการเงิน โดยร่วมกับสถาบันการเงินชั้นนำ เสนอเงื่อนไขพิเศษ เช่น สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ การขยายระยะเวลากู้ การผ่อนแบบขั้นบันได เป็นต้น การร่วมมือกับบริษัทผู้ผลิตเฟอร์นิเจอร์ชั้นนำ ให้ออกแบบตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ภายในบ้าน เพื่อให้ลูกค้าได้บ้านพร้อมเฟอร์นิเจอร์ในราคาพิเศษ เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า และลดภาระการจัดหาวัสดุตกแต่งบ้านรวมถึงการจัดหาสินค้าอื่น ๆ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย

การสร้างตราสินค้า

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีแนวความคิดการพัฒนาตราสินค้าของบริษัทโดยการเน้นรูปแบบการอยู่อาศัยที่แตกต่างจากคู่แข่งอื่น โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนากลยุทธ์การสร้างตราสินค้าของบริษัทภายใต้แนวความคิด มาตรฐานความสุขในการอยู่อาศัย (Happy Living) โดยคำนึงถึงความสุขในการใช้ชีวิตภายในโครงการของบริษัท

- **คุณภาพ** คือ ความสุขที่ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคุณภาพสูงโดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการออกแบบโดยผู้เชี่ยวชาญที่ได้คำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ มีความสวยงามทันสมัย เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ ตลอดจนการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่มาใช้กับกระบวนการก่อสร้าง ซึ่งช่วยให้เกิดความรวดเร็วในการผลิต และได้คุณภาพที่เป็นมาตรฐานในทุกโครงการ รวมทั้งกำหนดให้มีการตรวจเช็คความเรียบร้อยในขั้นตอนสุดท้ายก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยได้นำระบบมาตรฐานอุตสาหกรรม ISO 9001-2008 ซึ่งเป็นมาตรฐานระดับสากลสำหรับระบบบริหารคุณภาพ (Quality Management System) ที่เกี่ยวกับการจัดการทางด้านคุณภาพและการประกันคุณภาพ โดยเริ่มนำระบบบริหารคุณภาพดังกล่าวเข้ามาใช้กับระบบการก่อสร้างสำหรับโครงการแนวราบของบริษัทและบริษัทย่อยโดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า





- **ความปลอดภัย** คือ ความสุขจากความรู้สึกปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทเข้าใจความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการอยู่อาศัยในโครงการที่มีระบบรักษาความปลอดภัยสูงสุด บริษัทจึงได้มีการร่วมมือกับบริษัท ไทยซีคอมพิท์ทิกส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรักษาความปลอดภัยชั้นนำจากประเทศญี่ปุ่นเพื่อให้บริการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ตั้งแต่ทางเข้าโครงการ ชุมประตู ป้อมยาม พื้นที่ภายในโครงการ ตลอดจนภายในตัวบ้านด้วยระบบรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน
- **การตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิต** คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสิ่งแวดล้อมและสังคมที่สามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน โดยบริษัทส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการบ้านและคอนโดของบริษัท อาทิเช่น การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้กว้างขวาง จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สโมสรหมู่บ้านขนาดใหญ่ พื้นที่สำหรับออกกำลังกาย ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องแอโรบิค ร้านค้าและบริการต่างๆ ตลอดจนการจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถใช้พักผ่อน สังสรรค์ และทำกิจกรรมสำหรับครอบครัวได้หลากหลาย โดยไม่จำเป็นต้องเดินทางออกไปภายนอกโครงการ
- **พื้นที่สีเขียว** คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสถานที่ที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่ดี บริษัทจึงได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้มีทั้งสวนพักผ่อน และทะเลสาบขนาดใหญ่ ซึ่งช่วยให้ความร่มรื่นเย็นสบายและอากาศบริสุทธิ์ รวมไปถึงการเลือกใช้วัสดุที่ช่วยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น หลังคาบ้านที่ไม่เก็บกักความร้อน เติมน้ำแบบระบายความร้อน กระฉักเขียวตัดแสง แผ่นผิวกันความร้อน ตลอดจนการใช้วัสดุทดแทนธรรมชาติ เพื่อช่วยรักษาสภาพแวดล้อม เช่น การใช้พื้นไม้ลามิเนตซึ่งเป็นวัสดุสังเคราะห์ที่แข็งแรงแต่สวยงามเหมือนไม้จริง การใช้วงกบอลูมิเนียมที่มีทั้งความทนทานและสวยงาม เป็นต้น



บริษัทเชื่อว่าการสร้างแบรนด์ที่ดีต้องเกิดจากประสบการณ์ของลูกค้าอันนำไปสู่ความมั่นคงของภาพพจน์บริษัท ดังนั้นบริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับคุณภาพของงานก่อสร้าง การออกแบบและวางผังโครงการที่ดี การจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาความปลอดภัย อีกทั้งยังได้มีการจัดกิจกรรมเชื่อม

ความสัมพันธ์สำหรับลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการ ทำให้เกิดเป็นสังคมที่มีคุณภาพ อบอุ่น และเป็นสุขส่งผลให้เกิดการบอกต่อกันของลูกค้าที่อยากให้เป็น/ ญาติเข้ามาอยู่ร่วมเป็นสังคมเดียวกัน

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์

ประเภท	แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ¹
บ้านเดี่ยว		กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ ผู้บริหารระดับสูง ในองค์กรมหาชน	25-80 ล้านบาท
		กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงใน องค์กร งานบริการเฉพาะทาง อาทิ แพทย์เฉพาะทาง นักบิน ช่วงอายุ : 40 – 55 ปี ระดับการศึกษา :ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 200,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 300,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 – 6 คน	15-60 ล้านบาท
		กลุ่มเป้าหมาย : ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร เจ้าของธุรกิจ- ขนาดกลาง แพทย์ นักบิน ช่วงอายุ : 35 – 50 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 150,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 250,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 - 6 คน	10-15 ล้านบาท
		กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจ SME ผู้บริหารระดับกลาง งานบริการ เฉพาะทาง อาทิ แพทย์ทั่วไป วิศวกร สถาปนิก ช่วงอายุ : 35 – 45 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 50,000 - 100,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 100,000 - 200,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 3 – 4 คน	5-10 ล้านบาท

ประเภท	แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ¹
		กลุ่มเป้าหมาย : พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการขึ้นไป ผู้บริหาร ระดับกลาง วิศวกร สถาปนิก ช่วงอายุ : 30 – 40 ปี ระดับการศึกษา :ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 30,000 – 50,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 60,000 – 100,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 3 – 4 คน	4-6 ล้านบาท
		กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการ เจ้าของธุรกิจขนาดเล็ก ช่วงอายุ: 30 – 40 ปี ระดับการศึกษา: ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 25,000 – 50,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 50,000 – 100,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 2 – 4 คน	3-4 ล้านบาท
ทาวน์เฮ้าส์		กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการขึ้นไป เจ้าของธุรกิจ SME ช่วงอายุ: 30 – 40 ปี ระดับการศึกษา: ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 50,000 – 100,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 80,000 – 150,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 3 – 4 คน	2.89 – 5 ล้านบาท
		กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับผู้ช่วยผู้จัดการ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ช่วงอายุ: 30 – 35 ปี ระดับการศึกษา: ปริญญาตรี รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 20,000 – 40,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 40,000 – 80,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 2 – 3 คน	1.9-3 ล้านบาท



ประเภท	แบรนด์	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อ ตร.ม. ¹
คอนโดมิเนียม HIGH RISE		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจ ชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ตั้งแต่ 200,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	200,000 - 310,000
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจ ชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ตั้งแต่ 150,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	110,000 - 181,000
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ตั้งแต่ 120,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	78,000 - 109,000
คอนโดมิเนียม LOW RISE		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ 1,000,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป และสามารถซื้อดาวน์ได้ ไม่ประสงค์ขอสินเชื่อ	360,000 - 420,000
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 50,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	75,000 - 140,000 ²
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า พนักงานบริษัทระดับต้น-กลาง กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 25,000 - 50,000 บาทต่อเดือน	50,000 - 65,000
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจ ชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 150,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	80,000 - 140,000
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า พนักงานบริษัทระดับต้น-กลาง กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 25,000 ถึง 55,000 บาทต่อเดือน	53,000 - 60,000

หมายเหตุ /1 ราคาขายเฉลี่ยโดยประมาณ ณ สิ้นปี 2561

/2 ราคาเปิดตัวโครงการโดยประมาณ ทั้งนี้โครงการ Metro Luxe บางส่วนถูกปรับเปลี่ยนรายละเอียด

โครงการมาจากโครงการ Metro Sky / เดอะ สกาย

การเพิ่มผลิตภัณฑ์บ้าน ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมให้ครอบคลุมทุกระดับราคาทำให้บริษัทสามารถตอบสนองกับความต้องการของลูกค้าได้อย่างกว้างขวางขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสทางการตลาดให้กับบริษัท รวมทั้งช่วยให้บริษัทสามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้แก่กลุ่มลูกค้ากลุ่มใหม่ สามารถเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด และลดการพึ่งพากลุ่มลูกค้าเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จำหน่ายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมผ่านสำนักงานขายที่ตั้งอยู่ในโครงการแต่ละโครงการ ทั้งนี้บริษัทได้จัดให้มีการฝึกอบรมเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ของบริษัทให้แก่ทีมงานขายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานขายสามารถให้คำแนะนำ ตอบข้อซักถาม นำเสนอข้อเด่น และสร้างความมั่นใจให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้

บริษัทได้พัฒนาเว็บไซต์ของบริษัท <http://www.pf.co.th/> ให้มีความสวยงาม สามารถเข้าถึงและสืบค้นข้อมูลได้ง่าย และมีรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการต่าง ๆ ของบริษัทอย่างครบถ้วน เพื่อใช้ในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และใช้เป็นช่องทางในการติดต่อกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอีกช่องทางหนึ่ง

2.2.2 ภาวะการแข่งขันธุรกิจที่อยู่อาศัย และแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ประจำปี 2562 ในช่วงไตรมาส 1 คาดว่าตลาดจะมีความคึกคักต่อเนื่องไปจากช่วงปลายปีจากการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ก่อนจะปรับตัวเพื่อรับมาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 โดยมาตรการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อผู้ที่ผ่อนที่อยู่อาศัยพร้อมกัน 2 หลังขึ้นไป รวมไปถึงผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยต้องวางเงินดาวน์ขั้นต่ำร้อยละ 10-30 และคาดว่าผู้ประกอบการจะยังคงพัฒนาโครงการในตลาดระดับไฮเอนด์ไปจนถึงลักซ์ซัวรี่ ซึ่งแม้ว่าจะเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่จะได้รับผลกระทบจากมาตรการของ ธปท.ก็ตาม ส่วนกลุ่มที่กำลังซื้อ ระดับล่าง (ต่ำกว่า 3 ล้านบาท) คาดว่ายังคงเติบโตอย่างช้า ๆ เนื่องจากในเชิงเม็ดเงินดังกล่าวเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว รวมไปถึงภาวะหนี้ครัวเรือนที่เริ่มปรับตัวดีขึ้น แต่ก็ยังคงอยู่ในระดับสูง ทั้งนี้ ผู้ประกอบการจะระมัดระวังในการเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆ มากขึ้น หันมาพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้น เนื่องจากผู้ซื้อเป็นกลุ่มเรียลติมานต์มากกว่าซื้อเพื่อเก็งกำไร ภายใต้นโยบายของธนาคาร/สถาบันการเงินที่มีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ในส่วนของตลาดแนวราบมีการเติบโตของอุปทานขึ้นจากทาวน์เฮ้าส์ ส่วนตลาดบ้านเดี่ยวพบจำนวนอุปทานลดลง อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาในด้านมูลค่า จะพบว่า โครงการบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนมากขึ้น เนื่องจากเน้นผลิตสินค้าที่มีระดับราคาสูงมาก ในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียม ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2561 มีการเปิดตัวคอนโดมิเนียมใหม่ในย่านใจกลางเมืองราว 7,200 ยูนิต เปรียบเทียบกับในช่วงสองไตรมาสแรกของปีนี้รวมกันมีเพียง 1,300 ยูนิต โดยคอนโดมิเนียมใหม่ที่เปิดตัวในย่านใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปีนี้เพิ่มขึ้น 8% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีที่แล้ว จากตัวเลขของผู้พัฒนาโครงการพบว่า คอนโดมิเนียมในย่านใจกลางเมืองที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างมียอดขายลดลงเหลือ 67% เทียบกับ 77% ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งยอดขายจะค่อนข้างชะลอตัวสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ในย่านใจกลางเมืองที่ผู้ซื้อคัดเลือกลดลงมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการที่มีราคาขายสูงกว่า 300,000 บาทต่อตารางเมตร ปัจจุบันผู้พัฒนาโครงการต่างกำลังมุ่งไปที่ทำเลที่อยู่รอบนอกแนวรถไฟฟ้าที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เช่น ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียว ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าใต้ดินสายสีน้ำเงิน และรถไฟฟ้าใต้ดินสายสีส้ม สายสีเหลือง และสายสีชมพูที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ในส่วนของตลาดให้เช่าที่พักอาศัยสำหรับชาวต่างชาติในย่านใจกลางเมืองนั้นยังมีเสถียรภาพ แต่ตลาดให้เช่าที่พักอาศัยสำหรับคนไทยในย่านรอบนอกใจกลางเมืองและย่านชานเมืองไม่ค่อยมีการเติบโตในเรื่องค่าเช่า ทำให้นักลงทุนที่ซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อนำมาปล่อยเช่าอาจไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวัง

2.2.3 การตลาดและภาวะการแข่งขันธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว

การตลาด

กลยุทธ์การตลาด ยังคงมุ่งเน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 4 - 5 ดาว โดยบริษัทและบริษัทในเครือจะเป็นผู้ลงทุน ในการพัฒนาทรัพย์สินหรือเข้าซื้อกิจการของโรงแรมอื่นที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว ในทำเลที่มีการเดินทางสะดวกและอยู่ใน ย่านธุรกิจ หรือสถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างหลากหลาย โดยกิจกรรมการตลาดจะคำนึงถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและการแข่งขัน รวมทั้งมาตรฐานและความต้องการของผู้บริหารโรงแรมของบริษัทฯ ซึ่ง ได้จัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ

ภาวะการแข่งขันธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว

ธุรกิจโรงแรมปี 2562 คาดว่า "ขยายตัวเล็กน้อยโดยได้รับปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนและค่าใช้จ่าย ของนักท่องเที่ยวชาวไทยและ ต่างชาติที่คาดว่าจะขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพที่ยังคง เติบโต ประกอบกับมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยว ภายในประเทศและการเร่งประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยวใน ต่างประเทศเพื่อแสวงหานักท่องเที่ยวต่างชาติดังกล่าว สำหรับภาพรวมการลงทุน คาดว่าขยายตัวได้จากผู้ประกอบการ รายใหญ่ที่ยังคงขยายฐานโรงแรมไปในทุกระดับ แต่จะให้ความสำคัญกับการลงทุนโรงแรมระดับ 3-4 ดาว เพื่อรองรับ นักท่องเที่ยวระดับกลางที่มีอัตราการขยายตัวอย่างต่อเนื่องส่งผลให้โรงแรมระดับนี้มีการแข่งขันที่รุนแรง อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ธุรกิจโรงแรมยังมีความเสี่ยงจากอุปทานส่วนเกินในตลาดที่ยังมีอยู่เป็นจำนวนมากส่งผลให้การแข่งขันมี แนวโน้มรุนแรง เพิ่มขึ้นและเป็นปัจจัยกดดันทำให้การปรับขึ้นราคาห้องพักทำได้ค่อนข้างยาก โรงแรม 3 ดาวและต่ำกว่า 3 ดาว ปี 2562 คาดว่า "ยังขยายตัวได้" จากการที่ผู้ประกอบการยังมองว่าโรงแรม กลุ่มนี้ยังมีศักยภาพตามการเพิ่มขึ้น ของนักท่องเที่ยว ระดับกลาง โดยผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งมีความได้เปรียบ ทางการแข่งขันมีการขยายการลงทุนมายัง โรงแรม 3 ดาว ในพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญของประเทศเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และโรงแรม 4-6 ดาว ปี 2562 คาดว่า "ขยายตัว" โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากจำนวนและการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวระดับกลาง-บน ที่ยังขยายตัวได้ดี โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากสหรัฐอเมริกา มาเลเซีย อินเดีย ไต้หวัน เกาหลี ญี่ปุ่น และนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคตะวันออก กลางและยุโรป รวมทั้งนักท่องเที่ยวในกลุ่ม MICE ที่มีการใช้จ่ายสูง กอปรกับรัฐบาลยังเร่งประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยว ไทยในประเทศต่างๆ เพื่อแสวงหากลุ่มนักท่องเที่ยวใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง สำหรับแนวทางพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ใหม่ๆ จะเป็นไปในรูปแบบ Mixed Use Development ที่มีทั้งโรงแรม อาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียมหรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ รวมทั้งการรีโนเวทโรงแรมเดิมแล้วสวมแบรนด์ใหม่ให้ตรงต่อความต้องการของลูกค้ายิ่งขึ้น อีกทั้งมีการขยายการลงทุนไป ยังประเทศเพื่อนบ้านเพิ่มขึ้น อาทิ บรูไน เวียดนาม ลาวและฟิลิปปินส์

2.2.4 การตลาดและภาวะการแข่งขันธุรกิจค้าปลีก

การตลาด

กลยุทธ์การตลาดของธุรกิจค้าปลีกคือพัฒนาศูนย์การค้าให้เป็นที่รู้จัก มีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ ด้วย รูปแบบกลยุทธ์การพัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาค และศูนย์การค้าชุมชนในทำเลที่มีศักยภาพสูง และสามารถ ตอบสนองความต้องการของลูกค้าและการแข่งขันในแต่ละทำเลได้อย่างต่อเนื่อง

ภาวะการแข่งขันธุรกิจค้าปลีก

ตลาดค้าปลีกของไทยยังคงเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงจากพื้นที่ค้าปลีกใหม่ๆ และอี-คอมเมิร์ซ ในปีพ.ศ. 2561 มีพื้นที่ค้าปลีกใหม่จำนวน 200,000 ตารางเมตร ซึ่งมากกว่า 4 โครงการใหญ่ได้แก่ โอคอนสยาม เกตเวย์ แอท บางซื่อ อีเกียสาขาที่สองที่เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต และเดอะมาร์เวล เอ็กซ์พีเรียนซ์ ไทยแลนด์ ที่เมกะบางนา แม้ว่าดัชนีชี้วัดเศรษฐกิจมหภาคจะมีแนวโน้มเชิงบวก แต่ผู้ค้าปลีกหลายราย รายงานว่ายอดขายสาขาเดิม (Same-store-sales Growth) ไม่มีการเติบโตซึ่งมีสาเหตุมาจากการบริโภคภายในประเทศที่ชะลอตัว ในอนาคตพื้นที่ค้าปลีกในประเทศไทยจะยังคงเติบโตต่อไป มีพื้นที่ค้าปลีกราว 1.4 ล้านตารางเมตรในกรุงเทพฯ ที่กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ในส่วนของตลาดอี-คอมเมิร์ซ จากตัวเลขของสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์พบว่า ตลาดอี-คอมเมิร์ซของไทยในปัจจุบัน มีสัดส่วนประมาณ 3% ของยอดขายค้าปลีกทั้งหมดและคาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 10% ภายในห้าปีข้างหน้า ปัจจุบันมีผู้บริโภคจำนวนมากขึ้นที่นิยมใช้บริการทั้งช่องทางออนไลน์และออฟไลน์ เจ้าของร้านที่มีหน้าร้านจึงจำเป็นต้องใช้กลยุทธ์ออมนิ แชนแนล ซึ่งเป็นการเสนอขายสินค้าผ่านช่องทางที่หลากหลายมากขึ้น โดยรวมการซื้อสินค้าผ่านหน้าร้านและช่องทางออนไลน์เข้าไว้ด้วยกัน เพื่อสร้าง "ประสบการณ์ในการซื้อสินค้า" การเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของตลาดค้าปลีกชี้ให้เห็นว่าห้างสรรพสินค้าจำเป็นต้องปรับตัวอย่างมาก

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานพัฒนาโครงการโดยเริ่มต้นตั้งแต่ขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้จนกระทั่งส่งมอบบ้านหรือทาวน์เฮ้าส์ที่สร้างเสร็จประมาณ 12 - 18 เดือน และ 22 - 36 เดือนสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม โดยบริษัทและบริษัทย่อยใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างคอนโดมิเนียมประมาณ 12 - 14 เดือนสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมสูงไม่เกิน 8 ชั้นและประมาณ 18 - 24 เดือนสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมสูงเกิน 8 ชั้น การเริ่มต้นพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 2 กรณี ได้แก่

1. บริษัทนำที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพซึ่งบริษัทเป็นเจ้าของอยู่แล้วมาพัฒนาเป็นโครงการต่าง ๆ โดยทำการสำรวจตลาดเพื่อศึกษาความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ก่อนนำเสนอรูปแบบและประเภทของโครงการขอสิทธิประโยชน์ให้กับทีมงานเพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ก่อนจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อนำเสนอผู้บริหารในขั้นต่อไป
2. เมื่อบริษัทมีความสนใจที่จะดำเนินงานก่อสร้างและพัฒนาโครงการบริเวณใด บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยการสำรวจสถานะตลาด อุปทาน และความต้องการของลูกค้าในพื้นที่เป้าหมายที่จะดำเนินโครงการ หลังจากนั้นบริษัทจึงจะดำเนินการเจรจาซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินหรือนายหน้าขายที่ดิน

เนื่องจากที่ดินในปัจจุบันมีแนวโน้มที่จะปรับราคาเพิ่มขึ้นจึงทำให้การนำที่ดินเปล่าที่บริษัทและบริษัทย่อยเป็นเจ้าของอยู่แล้วมาพัฒนาโครงการมีต้นทุนค่าที่ดินต่ำกว่า อย่างไรก็ตาม สำหรับทั้ง 2 กรณี สายงานกลุ่มพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้รับผิดชอบจัดทำการศึกษาความต้องการของตลาด รวมทั้งจัดทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้และนำเสนอให้แก่ผู้บริหารของบริษัทเพื่ออนุมัติตามเงื่อนไขการยอมรับหรือปฏิเสธโครงการซึ่งเป็นข้อกำหนดที่บริษัทได้กำหนดไว้ล่วงหน้า อาทิเช่น การกำหนดอัตรากำไรขั้นต่ำ ผลตอบแทนของโครงการ ฯลฯ ทั้งนี้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายพัฒนาธุรกิจครอบคลุมถึง

- สายงานวางแผนและพัฒนาโครงการ ทำหน้าที่ดูแลการสำรวจความต้องการของตลาดโดยใช้ข้อมูลจากหน่วยงานภายใน/ จัดหาข้อมูลจากบริษัทผู้เชี่ยวชาญภายนอก ประสานงานกับทีมบริหารจัดการงานก่อสร้าง

เพื่อจัดทำรายงานศึกษาความเป็นไปได้ จัดเตรียมงบประมาณของโครงการในภาพรวม และ วางแผนการขาย และการผลิต

- รายงานออกแบบ กำหนดแนวทาง ลักษณะ และรูปแบบของบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมสำหรับโครงการที่ได้รับอนุมัติแล้วจากผู้บริหาร และร่วมมือกับบริษัทออกแบบภายนอก (Outsource) เพื่อพัฒนาแบบสำหรับโครงการใหม่
- รายงานโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และบริหารงานขาย จัดทำแผนเพื่อกำหนดรูปแบบการขาย (Theme) ประเภทสื่อ และบริหารจัดการงบประมาณด้านการขาย การตลาดและประชาสัมพันธ์ของทั้งบริษัทและโครงการ

การบริหารจัดการงานก่อสร้างจะอยู่ภายใต้การดูแลของกลุ่มปฏิบัติการซึ่งแบ่งการบริหารออกเป็น

- รายงานบริหารงานก่อสร้าง (ส่วนกลาง) ทำหน้าที่เป็นหน่วยงานกลางในการจัดทำรายการตรวจสอบปริมาณวัสดุ คำนวณราคาต้นทุนค่าก่อสร้าง สรรหาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน จัดซื้อวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้าง และดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้าง
- รายงานบริหารโครงการ (โซน) ทำหน้าที่ดูแลและดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนและกรอบงบประมาณที่กำหนดไว้ คัดเลือกผู้รับเหมารายย่อยควบคุมคุณภาพและตรวจรับงานโครงการต่าง ๆ
- รายงานนิติกรรมและโอนกรรมสิทธิ์ สนับสนุนกลุ่มงานบริหารจัดการงานก่อสร้างด้านการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จ รวมทั้งประสานติดต่อกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

2.3.1 การจัดซื้อที่ดินและวัสดุก่อสร้าง

ที่ดิน

ที่ดินเป็นทำเลที่ตั้งของโครงการซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่กลุ่มเป้าหมายใช้ในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย และเป็นต้นทุนหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทจึงให้ความสำคัญต่อการจัดซื้อที่ดินเป็นอย่างมากโดยการพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพ ในทำเลที่ตั้งที่มีระบบสาธารณูปโภคของรัฐรองรับ บริษัทมีแนวทางในการรวบรวมที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ โดยขั้นตอนการอนุมัติการจัดซื้อที่ดินนั้นจะเริ่มจากการขออนุมัติงบประมาณการจัดซื้อที่ดินรวมจากคณะกรรมการบริษัทในการเสนอเรื่องขออนุมัติงบประมาณประจำปี หลังจากได้รับอนุมัติงบประมาณแล้วจึงเริ่มจัดซื้อที่ดินแต่ละแห่งโดยผ่านประธานกรรมการบริหารและคณะทำงานร่วม (ประกอบด้วยฝ่ายออกแบบ ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายการตลาด และฝ่ายงบประมาณ) โดยจะพิจารณาเรื่องทำเลและศักยภาพในการพัฒนาเป็นหลัก สำหรับการติดต่อซื้อที่ดินมีทั้งซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือผ่านตัวแทน โดยตัวแทนในการรวบรวมที่ดินของบริษัทนั้นมีทั้งตัวแทนที่เป็นบุคคลภายนอกและพนักงาน ผู้บริหารของบริษัท เนื่องจากการรวบรวมที่ดินในการพัฒนาโครงการมีทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑลและต่างจังหวัด และตัวแทนแต่ละรายจะมีความชำนาญเฉพาะเขตพื้นที่ของตน การมีตัวแทนจัดซื้อที่ดินที่หลากหลายจึงช่วยให้บริษัทสามารถจัดซื้อที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการในราคาที่ไม่สูงจนเกินไป และเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและลดระยะเวลาในการจัดหาที่ดินอีกด้วย



การแข่งขันในปัจจุบันเป็นการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่ไม่มีข้อจำกัดทางการเงิน ดังนั้น แนวทางการปฏิบัติโดยทั่วไปของอุตสาหกรรมจึงนิยมทำสัญญาจะซื้อจะขายในนามของตัวแทนกับเจ้าของที่ดิน โดยเงื่อนไขในสัญญานั้นจะสามารถโอนให้กับบุคคล/นิติบุคคลอื่นได้ ทำให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์เป็นชื่อบริษัทเมื่อจ่ายเงินส่วนที่เหลือเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ตัวแทนในการรวบรวมที่ดินให้บริษัทเป็นบุคคลที่บริษัทไว้วางใจ และได้ทำธุรกิจ

ต่อเนื่องให้บริษัทมาเป็นเวลานาน อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันกรณีนี้ที่ตัวแทนก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัท บริษัทจึงกำหนดให้มีการทำสัญญาระหว่างตัวแทนกับบริษัทเมื่อบริษัทหรือบริษัทย่อยจ่ายเงินทดรองจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีผลบังคับทางกฎหมายให้บริษัทสามารถเรียกร้องเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินคืนจากตัวแทนได้หากตัวแทนไม่ปฏิบัติตามสัญญาในการรวบรวมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งนี้ บริษัทจะจ่ายค่านายหน้าให้กับตัวแทนที่เป็นบุคคลภายนอกเท่านั้นในอัตราเท่ากับร้อยละ 3 ซึ่งเป็นอัตราตามปกติทั่วไป

วัสดุก่อสร้าง

โดยทั่วไปแล้ว ผู้รับเหมาโครงการจะเป็นผู้จัดหาซื้อเองโดยตรง ยกเว้นวัสดุบางชนิดที่ต้องใช้ปริมาณมาก หรือ วัสดุก่อสร้างที่มีราคาแพง ซึ่งบริษัทต้องการควบคุมคุณภาพและรูปแบบให้ได้มาตรฐานตามที่กำหนด และเพื่อประโยชน์ในการบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างจากการสั่งซื้อจำนวนมาก อาทิ เสาเข็ม ประตุน้ำต่าง อลูมิเนียม บัมเมอร์ หรือกระเบื้อง เป็นต้น โดยบริษัทมีนโยบายในการจัดซื้อวัสดุเองเพิ่มมากขึ้นได้แก่ การจัดซื้อ งานคอนกรีต, งานเหล็กเสริมคอนกรีตและงานสุขภัณฑ์เอง ซึ่งเราสามารถลดต้นทุนการก่อสร้างลงไปได้มาก โดยบริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุดังกล่าวเอง เพื่อลดภาระของผู้รับเหมาและจัดหาวัสดุในราคาที่ต่ำกว่าผู้รับเหมาจัดซื้อเอง วัสดุที่บริษัท สั่งซื้อส่วนใหญ่ มักจะใช้ในขั้นตอนการก่อสร้างที่สามารถแยกจากขั้นตอนการทำงานของผู้รับเหมาได้อย่างชัดเจน ทำให้บริษัทสามารถควบคุมงานก่อสร้างของผู้รับเหมาได้ด้วย

บริษัทได้ดำเนินนโยบาย เพื่อความลดความเสี่ยงของราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวน โดยดำเนินการจัดซื้อ วัสดุก่อสร้างประเภทเหล็กเสริมคอนกรีต วัสดุประเภทโครงสร้างสำเร็จรูป อุปกรณ์สำหรับงานคอนโด เป็นต้น โดยบริษัทใช้กลยุทธ์ในการจัดซื้อจัดจ้างทั้งระยะสั้น และระยะยาว มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 เดือนจนถึง 1 ปีโดยมีการติดตามสถานการณ์ของวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ในตลาดอย่างใกล้ชิด ทำให้บริษัทสามารถควบคุมราคาและลดความเสี่ยงจากราคาวัสดุที่ผันผวนได้อีกทั้ง ปริมาณวัสดุที่จัดซื้อจัดจ้างโดยส่วนมากจะมีปริมาณมาก จึงทำให้บริษัทสามารถต่อรองราคา และลดต้นทุนค่าก่อสร้างให้ต่ำลงได้

2.3.2 การบริหารงานก่อสร้างและเทคโนโลยีการก่อสร้าง

ปัจจุบันบริษัทได้พิจารณาเลือกใช้ระบบการผลิตที่เหมาะสมในแต่ละโครงการตามลักษณะโครงการเพื่อความเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขันในด้านการผลิต โดยสามารถแบ่งเป็น



โครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว บริษัทไม่มีข้อจำกัดใดในกระบวนการผลิตบ้านเดี่ยว โดยบริษัทใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาภายนอกเป็นผู้ก่อสร้างงานโครงการของบริษัท การจัดหาผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมาขนาดกลาง และผู้รับเหมาขนาดใหญ่ เพื่อให้งานที่แต่ละผู้รับเหมารับผิดชอบมีความสอดคล้องกับขนาดและเงินลงทุน และเพื่อให้ได้บ้านที่มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนด บริษัทมีระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญมีประสบการณ์ และมีความพร้อมในการลงทุนโดยการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละแบบจะเป็นราคามาตรฐานเดียวกันสำหรับผู้รับเหมาแต่ละราย ตลอดจนมีการติดตามประเมินผลงานทั้งด้านคุณภาพและส่งมอบงานตรงเวลา เพื่อปรับขึ้นและเพิ่มวงเงินในการพิจารณาสั่งจ้างอย่างเท่าเทียมกัน

ตลอดปีที่ผ่านมาเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้างและปัญหาด้านต้นทุนแรงงานที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทได้ร่วมกับบริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (CSP) และบริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้) ดำเนินการเพิ่มกำลังผลิต และ ประกอบติดตั้ง โครงสร้าง ระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของ บ้านพักอาศัยทาวน์เฮ้าส์ และ รี้วโครงการ และขึ้นส่วนสำหรับคอนโดมิเนียม นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้ บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด

(มหาชน) บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล๊อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ซี แพนเนล จำกัด เป็นต้น ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปอีกด้วย

โครงการคอนโดมิเนียม บริษัทให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์มีความพร้อมในการลงทุน มีทีมงานที่มีประสิทธิภาพ โดยบริษัทมีทีมงานงานอย่างใกล้ชิด รวมทั้งบริษัทได้จ้างบริษัทภายนอกมาทำหน้าที่ที่ปรึกษาการก่อสร้าง (Construction Consultant) ซึ่งจะทำหน้าที่ร่วมกับผู้จัดการโครงการและวิศวกรโครงการเพื่อกำกับดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามหลัก วิศวกรรมศาสตร์และ มาตรฐาน ทั้งด้านคุณภาพ ระยะเวลาการก่อสร้างและความปลอดภัย โดยโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท ได้เลือกใช้บริษัท อิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน) ,บริษัท เจ ดับบลิวเอส คอนสตรัคชั่น จำกัดและบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ฯลฯ ซึ่งเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงและมีระดับมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นผู้รับเหมาหลัก โดยในระหว่างการก่อสร้างโครงการบริษัทจะมีทีมงานวิศวกร และผู้ควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลางและวิศวกรที่ปรึกษาที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้าง โดยบริษัทได้รับมาตรฐานการรับรอง ISO 9001-2008 ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลและช่วยเพิ่มความมั่นใจว่าบริษัทจะสามารถส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า

เทคโนโลยีการก่อสร้าง

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็วเป็นอย่างมากและการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการที่เพิ่มสูงในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมาได้ส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนแรงงานฝีมือ ซึ่งภาวะดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะรุนแรงมากขึ้น ดังนั้นเพื่อลดการพึ่งพิงแรงงาน บริษัทได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่เข้ามาผสมผสานการก่อสร้างแบบเดิม

ระบบการก่อสร้างด้วยคอนกรีตหล่อสำเร็จรูป (Precast Concrete System) คือระบบการผลิตและก่อสร้างเชิงอุตสาหกรรม โดยแบ่งชิ้นส่วนโครงสร้างของอาคารเป็นชิ้น ๆ แล้วทำการหล่อเป็นชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast Concrete Panel) ในโรงงาน จากนั้นจึงขนส่งชิ้นส่วนต่าง ๆ ไปติดตั้งยังสถานที่ก่อสร้าง การใช้ระบบนี้ทำให้การก่อสร้างเป็นไปด้วยความรวดเร็ว ลดงานที่ต้องทำต่อในสถานที่ก่อสร้างลง และสามารถควบคุมคุณภาพได้ดี เนื่องจากมีการควบคุมการผลิตในโรงงาน

นอกจากนี้โครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูปของกลุ่มบริษัทยังมีความแข็งแรงทนทาน เนื่องจากใช้ระบบผนังรับน้ำหนัก (Load Bearing Wall) เป็นโครงสร้างแทนเสา เมื่อเทียบกันแล้วพื้นที่หน้าตัดของผนังรับน้ำหนักมีมากกว่าพื้นที่หน้าตัดของเสาโครงสร้างในระบบการก่อสร้างทั่วไปหลายเท่าตัว ผนังเกือบทั้งหมดของอาคารถูกใช้เป็นระบบโครงสร้างรับและถ่ายน้ำหนักลงสู่ฐานราก จึงมั่นใจได้ในเรื่องของความแข็งแรงทนทาน ในส่วนของรอยต่อของแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูป จะมีการเทคอนกรีตลงในร่องระหว่างผนัง ซึ่งถูกออกแบบมาให้ทำการถ่ายแรงระหว่างแผ่นผนัง และทำหน้าที่ในการป้องกันน้ำซึมผ่านไปในตัว

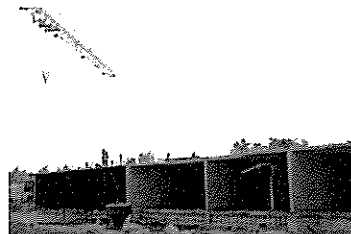
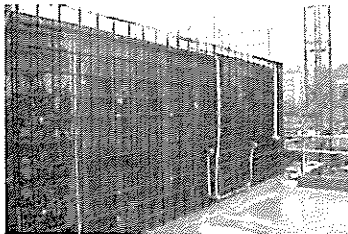
ด้านคุณภาพและความสวยงามสามารถทำได้เป็นอย่างดี เนื่องจากใช้แบบหล่อที่แข็งแรง เรียบ ตรง ประกอบกับการควบคุมคุณภาพที่ดีในโรงงาน ทำให้ชิ้นส่วนที่หล่อสำเร็จนั้นมีความเรียบ ได้แนว และขนาดถูกต้อง มีความคลาดเคลื่อนต่ำ เมื่อเทียบกับระบบการก่อสร้างทั่วไป

นอกจากนี้ยังมีข้อดีอื่น ๆ ของการใช้ระบบการก่อสร้างด้วยคอนกรีตสำเร็จรูปอีก อาทิเช่น การลดงานก่อสร้างในสถานที่ก่อสร้างลง ทำให้ลดการสูญเสียของวัสดุ ลดที่กองเก็บวัสดุหน้างานทำให้สถานที่ดูเรียบร้อยสะอาดตา ลดการใช้

แรงงาน ควบคุมเวลาและต้นทุนได้ดี อย่างไรก็ตาม ข้อจำกัดของการใช้ระบบนี้ได้แก่ การลงทุนที่ค่อนข้างสูงเนื่องจาก ต้องมีการลงทุนในโรงงานและเครื่องจักร จำเป็นต้องใช้เครื่องจักรในการติดตั้ง

ในช่วงปลายปี 2559 บริษัทฯ ได้มีการเพิ่มสายการผลิต จากเดิม 3 สายการผลิตเป็น 4 สายการผลิต จะมีการ เปิดใช้ต้นปี 2560 นอกจากนี้ยังมีการเช่าโรงงานเพื่อเพิ่มการผลิต เป็น 1,000 หลัง/ปี นอกจากนี้จะเพิ่มชนิดของบ้าน แบบบ้าน เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า

ระบบโครงสร้างอาคารที่หล่อด้วย Tunnel Form เป็นระบบโครงสร้างที่มีลักษณะคล้ายอุโมงค์ โดยแบบ หล่อประกอบด้วยผนังและพื้นเป็นรูปตัวยูคว่ำและมีการเทคอนกรีตผนังรับน้ำหนักและพื้นพร้อมกัน ภายในผนังจะมีการ ติดตั้งท่อสายไฟและท่อประปาไว้ ดังนั้นโครงสร้าง Tunnel Form จึงเป็นระบบที่มีประสิทธิภาพสูงสำหรับโครงการที่มีการ ก่อสร้างที่มีลักษณะเหมือนกัน เช่น ที่อยู่อาศัย โรงแรม รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ระบบนี้จะมีความแข็งแรงและสามารถ ด้านทานแรงแผ่นดินไหวได้ดี



๘.

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีการผูกพันที่จะต้องส่งมอบสินค้าให้กับผู้ซื้อบ้านและคอนโดมิเนียม ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายโดยแบ่งเป็นการผูกพันในแต่ละโครงการ ดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	งานค้างส่งมอบ	
		หน่วย	ล้านบาท
Brand Master Piece			
เพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี รามคำแหง สุวรรณภูมิ	PF	3	82.20
เพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ แจ้งวัฒนะ	PF	1	19.50
เพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ เลคไซด์ รังสิต	PF	-	-
เพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ พระราม 9-กรุงเทพมหานคร	PF	6	249.50
เพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77	EP	7	139.52
Brand Perfect Resident			
เพอร์เฟก เรสซิเดนซ์ พระราม 9-กรุงเทพมหานคร	PF	5	62.68
Brand Perfect Place			
เพอร์เฟก เฟลส 3 รัตนาธิเบศร์	PF	-	-
เพอร์เฟก เฟลส 4 รัตนาธิเบศร์	PF	-	-
เพอร์เฟก เฟลส 5 รัตนาธิเบศร์	PF	-	-
เพอร์เฟก เฟลส 4 ราชพฤกษ์	PF	4	32.00
เพอร์เฟก เฟลส 5 ราชพฤกษ์	PF	1	11.45
เพอร์เฟก เฟลส รังสิต 2	PF	-	-
เพอร์เฟก เฟลส แจ้งวัฒนะ 2	PF	1	11.39
เพอร์เฟก เฟลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ 2	PF	-	-
เพอร์เฟก เฟลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ 3	PF	2	12.60
เพอร์เฟกเฟลส รามอินทรา-วงแหวน	PF	-	-
เพอร์เฟกเฟลส2 รามอินทรา-วงแหวน	PF	4	28.87
เพอร์เฟกเฟลส3 รามอินทรา-วงแหวน	PF	5	25.10
เพอร์เฟกเฟลส วงแหวน- รามคำแหง 2	PF	42	247.86
เพอร์เฟก เฟลส กรุงเทพมหานคร	PF	20	158.50
เพอร์เฟก เฟลส พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	PF	3	30.41
เพอร์เฟก เฟลส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ	EP	28	242.44
เพอร์เฟก เฟลส เชียงใหม่	RN 9	6	31.98
Brand Perfect Park			
เพอร์เฟก พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่	PF	1	6.49
เพอร์เฟก พาร์ค รังสิต2	PF	2	10.04
เพอร์เฟก พาร์ค แจ้งวัฒนะ	PF	19	86.77
เพอร์เฟก พาร์ค บางบัวทอง เอ็กซ์คลูซีฟ 3	PF	1	4.79
เพอร์เฟก พาร์ค บางนา	BD	-	-
เพอร์เฟก พาร์ค สุวรรณภูมิ	EP	10	53.58

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	งานค้างส่งมอบ	
		หน่วย	ล้านบาท
เพอร์เฟค บางบัวทอง (EX2)	EP	2	11.99
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์	RN 9	3	13.73
เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	RN 9	10	40.50
เพอร์เฟค พาร์ค ปทุมธานี	RN 9	5	23.28
<u>Brand The Villa / The Metro ¹</u>			
เดอะ เมโทร รัตนาธิเบศร์	PF	10	32.68
เดอะ เมโทร พระราม9-กรุงเทพมหานคร	PF	4	13.92
เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์ ปทุมธานี	PF	1	2.67
เดอะ เมโทร แจ้งวัฒนะ	PF	3	10.41
เดอะ เมโทร บิฮทาวน์ รัตนาธิเบศร์	PF	7	34.13
เดอะ เมโทร บิฮทาวน์ แจ้งวัฒนะ	PF	-	-
เดอะ เมโทร บิฮทาวน์ แจ้งวัฒนะ 2	PF	17	106.75
เดอะ เมโทร บิฮทาวน์ แจ้งวัฒนะ 3	PF	26	159.88
โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม ชัยพฤกษ์	PF	-	-
โมดิ วิลล่า รัชสิต	PF	-	-
โมดิ วิลล่า รัชสิต 2	PF	11	28.51
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ - ตีวานนท์	PF	7	17.79
โมดิ วิลล่า รัชสิต คลอง 7	PF	9	30.96
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-วงแหวน	EP	1	3.90
โมดิ วิลล่า บางนา	EP	11	40.93
โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม บางนา	EP	6	13.89
โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม เพชรเกษม 69	EP	1	2.28
โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ (ทาวน์โฮม)	EP	3	5.99
โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม รัชสิต คลอง 7	EP	5	10.35
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	EP	18	68.84
โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	RN 9	8	27.83
เมโทร บิฮทาวน์ บางบัวทอง 2	RN 9	-	-
โมดิ วิลล่า บางบัวทอง	RN 9	-	-
<u>Brand Metro Park / Metro Sky / Hyde ²</u>			
เมโทร พาร์ค สาทร	PF	3	5.07
เดอะ สกาย สุขุมวิท	PF	13	63.24
เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน	PF	-	-
เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน เฟส 2	PF	30	95.71
เมโทร ลักซ์ พระราม 4	PF	1	2.90
เมโทร สกาย ประชาชื่น	PF	62	158.00
เมโทร ริเวอร์ฟรอนท์	PF	15	33.55
เบลล่า คอสต้า	PF	1	7.88
เมโทร ลักซ์ เกษตร	BD	8	22.29

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	งานค้างส่งมอบ	
		หน่วย	ล้านบาท
เมโทร ลักซ์ รัชดา	BD	39	136.91
เมโทร สกาย จรัญ-ท่าพระ	BD	9	24.34
เมโทร สกาย งามาภาส	BD	269	657.27
ไฮด์ สุขุมวิท	GRAND	1	8.17
ไฮด์ สุขุมวิท 11	GRAND	18	249.27
Brand I condo ²			
ไอคอนโด พัฒนาการ-ศรีนครินทร์	PF	55	110.78
ไอคอนโด สุขุมวิท 105	BD	-	-
ไอคอนโด ศาลายา 2	BD	7	11.98
ไอคอนโด ศาลายา	BD	13	26.93
ไอคอนโด เสรีไทย	BD	155	289.75
ไอคอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 1	EP	399	785.22
ไอคอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2	EP	319	663.67
รวม		1,759	5,665.18

1 ทาวน์เฮ้าส์

2 คอนโดมิเนียม

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

GRANDE = บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

8.

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นของตลาดที่อยู่อาศัย

ปัจจุบันการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยยังเป็นลักษณะการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ผู้ประกอบการรายใหญ่มีความสามารถในการปรับตัวในสภาวะที่ตลาดยังไม่ฟื้นตัว รวมถึงการที่ผู้ประกอบการรายใหญ่มีศักยภาพการลงทุนที่สูงกว่า และสามารถระดมทุนได้หลายช่องทางเนื่องจากได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนและสถาบันการเงิน ภาวะการแข่งขันในปัจจุบันจึงเป็นการแข่งขันของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ล้วนมีศักยภาพในการลงทุน บริษัทได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงนี้ จึงให้ความสำคัญในส่วนของงานวิจัยและพัฒนาเพื่อเพิ่มขีดความสามารถของการแข่งขัน รวมถึงเน้นให้มีการศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายอย่างละเอียดและสำรวจตลาดถึงความต้องการด้านต่าง ๆ โดยบริษัทได้ให้ความสำคัญในการพิจารณาทำเลที่ตั้งโครงการ รูปแบบโครงการ แบบบ้านแบบคอนโดมิเนียม พื้นที่ใช้สอย ความคุ้มค่า การกำหนดราคาแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างชัดเจน นอกจากนี้บริษัทได้ดำเนินนโยบายทางการเงินร่วมกับสถาบันการเงินเพื่อช่วยเพิ่มศักยภาพด้านกำลังซื้อและลดภาระการผ่อนชำระของผู้บริโภคซึ่งสามารถช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันระหว่างบริษัทกับผู้ประกอบการรายใหญ่อื่น ๆ ได้

ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย และการจัดหาเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท

การที่บริษัทมีนโยบายที่จะสร้างบ้านและทาวน์เฮ้าส์ก่อนการขายจะส่งผลให้บริษัทต้องใช้เงินทุนล่วงหน้าในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสูงมากขึ้นกว่าเดิม เนื่องจากไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างการก่อสร้าง รวมทั้งความไม่แน่นอนของปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อตลาดสินค้าที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อาทิเช่น (1) ความเชื่อมั่นในการบริโภคและกำลังซื้อของผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนแปลงตามสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและเศรษฐกิจโลก (2) อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยและนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และ (3) การสนับสนุนจากภาครัฐ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการที่สร้างบ้านก่อนขายเสร็จแล้วไม่สามารถขายบ้านที่สร้างเสร็จได้ อันจะส่งผลให้บริษัทมีภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการสร้างกำไรของบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงได้กำหนดให้มีมาตรการต่างๆ ดังนี้

1. บริษัทได้กำหนดให้มีการศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคโดยสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าที่เข้าชมโครงการในด้านงบประมาณราคาที่พักอาศัย แบบที่พักอาศัย ขนาดที่ดิน เป็นต้น รวมทั้งใช้ข้อมูลการขายโครงการในอดีตในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เนื่องจากบริษัทเป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่และอยู่ในอุตสาหกรรมมานานเป็นระยะเวลามากกว่า 30 ปี จึงมีความได้เปรียบทั้งในด้านข้อมูลทางการตลาด ความรู้ ประสบการณ์และความเข้าใจในความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี
2. สำหรับแต่ละโครงการ บริษัทจะแบ่งแผนงานก่อสร้างบ้าน และ/หรือ ทาวน์เฮ้าส์ออกเป็นเฟสย่อยๆ และจะทยอยว่าจ้างผู้รับเหมาให้ดำเนินการก่อสร้างบ้านตามที่บริษัทได้วางแผนงานไว้ โดยบริษัทให้ความสำคัญในการพิจารณาการวางแผนการก่อสร้างและสิ่งสร้าง โดยพิจารณาสิ่งสร้างบ้านให้เหมาะสมกับการขายโดยมีการกำหนดสินค้าคงเหลือขั้นต่ำ (Minimum Stock) และพิจารณาสิ่งสร้างเพื่อให้มีค่าเฉลี่ยของสินค้าคงเหลือในแต่ละช่วงเวลาเป็นไปตามที่บริษัทกำหนดไว้ เพื่อให้มีบ้านพร้อมอยู่และมีบ้านระหว่างการก่อสร้างในจำนวนที่เหมาะสม ในกรณีที่ยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ บริษัทจะสามารถปรับแผนการก่อสร้างได้

อย่างรวดเร็ว หรือในกรณีที่ความต้องการของกลุ่มลูกค้ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทก็จะสามารถปรับรูปแบบและขนาดของบ้านและทาวน์เฮาส์ให้ตรงกับความต้องการที่เปลี่ยนไปได้ หรือในกรณีที่ความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าเปลี่ยนไป บริษัทก็จะสามารถปรับขนาดพื้นที่บ้านให้มีราคาขายต่อหน่วยที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เช่นเดียวกัน

3. สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม แม้ว่าบริษัทจะได้รับเงินทุนบางส่วนจากเงินค่างวดของลูกค้าและสามารถนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมก็ยังจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างมากโดยบริษัทได้ให้ความสำคัญในการบริหารเงินลงทุน โดยจัดแบ่งรูปแบบ คอนโดมิเนียมเป็น 2 ประเภท คือ คอนโดมิเนียมประเภทสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และคอนโดมิเนียมประเภทสูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) ซึ่งระยะเวลาการก่อสร้างของคอนโดมิเนียม Low Rise จะอยู่ที่ 12 ถึง 14 เดือน ส่วนการก่อสร้างคอนโดมิเนียม High Rise จะอยู่ที่ 18 ถึง 24 เดือน บริษัทได้มีการวางแผนจัดสรรส่วนระหว่างโครงการประเภท Low Rise และ High Rise ให้เหมาะสมต่อการบริหารงานก่อสร้างและสอดคล้องกับการขาย การรับรู้รายได้ และการจัดหาเงินสนับสนุนจากสถาบันการเงิน
4. บริษัทมีแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนที่ชัดเจนสำหรับแต่ละโครงการ ซึ่งในอดีตการเปิดขายโครงการต่าง ๆ ของบริษัทก็ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากผู้บริโภคมาโดยตลอด ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยได้รับพิจารณาอนุมัติเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อสนับสนุนการพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงินที่มั่นใจในศักยภาพของโครงการ ตลอดจนความต้องการเงินทุนหมุนเวียนที่เพิ่มสูงขึ้นจากการพัฒนาโครงการใหม่ไม่ได้ก่อให้เกิดปัญหาในการชำระหนี้คืนให้แก่เจ้าหนี้ของบริษัท เนื่องจากบริษัทสามารถนำเงิน (กำไร) ที่ได้รับจากจากการโอนขายบ้านและที่ดินในโครงการอื่น ๆ มาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนประกอบด้วย

ความเสี่ยงจากปัญหาด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ

ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ทางการเมืองและการชะลอตัวทางเศรษฐกิจทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดต่ำลงและธนาคารพาณิชย์เข้มงวดมากขึ้นในการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ส่งผลกระทบต่อความต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค และต่อการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ

และเมื่อคำนึงถึงประเด็นที่กล่าวมาแล้วข้างต้น บริษัทได้มีการวางแผนและปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมืองในช่วงนั้น ๆ อาทิเช่น บริษัทให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการ การซื้อที่ดินใหม่ การก่อสร้าง และการบริหารกระแสเงินสดของบริษัทโดยจะพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสภาวะในช่วงดังกล่าว เช่น บริษัทจะวางแผนก่อสร้างให้สอดคล้องกับอัตราการขายเพื่อมิให้มีสินค้าคงเหลือมากเกินไป และจะชะลอการเปิดโครงการรวมถึงการซื้อที่ดินใหม่ เพื่อจะบริหารกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนจากสถานการณ์ทางการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ รวมทั้งการบริหารต้นทุน และการทำการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายและรายได้ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทของบริษัท



ความเสี่ยงจากการทรุดโทรมหรือล้าสมัยของบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมคงเหลือ

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการกำหนดราคาขายและระยะเวลาขายโครงการแต่ละโครงการไว้ล่วงหน้าซึ่งจะสอดคล้องกับการก่อสร้างสำหรับแต่ละโครงการ ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถขายได้ตามที่คาดการณ์ไว้ก็จะส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนหน่วยของโครงการบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมคงเหลือ และอาจทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงกับบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ หรือคอนโดมิเนียมที่การออกแบบล้าสมัยหรือทรุดโทรมซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการตกแต่ง ซ่อมแซม บำรุงรักษาเพื่อให้อยู่ในสภาพที่สวยงาม หรืออาจทำให้ต้องขายในราคาต่ำกว่าต้นทุนในที่สุด

อย่างไรก็ดี บริษัทมีความมั่นใจว่าโครงการบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมของบริษัทและบริษัทย่อยจะได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าเนื่องจากโครงการของกลุ่มบริษัทมีจุดขายที่น่าสนใจและมีการกำหนดแผนการขายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ประกอบกับโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ราคาเหมาะสมกับคุณภาพ ทำให้ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทสามารถขายโครงการและรับรู้รายได้ใกล้เคียงกับประมาณการที่วางไว้ หรือในกรณีที่บริษัทมีความต้องการที่จะกระตุ้นยอดขายสำหรับบางโครงการ บริษัทก็จะมีการปรับกลยุทธ์การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และเพิ่มโปรโมชั่นการขาย อาทิเช่น การพิจารณาลดราคาสำหรับยูนิตสุดท้าย การส่งเสริมการขายผ่านพนักงานขายประจำโครงการ การให้ข้อเสนอหรือของแถมเพิ่มเติม เป็นต้น

3.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนในการก่อสร้าง

เนื่องจากวัสดุก่อสร้างเป็นวัตถุดิบหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงจากต้นทุนการก่อสร้างที่ผันผวน ซึ่งบริษัทได้มีการบริหารจัดการการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการก่อสร้างบ้านแนวราบมาอย่างต่อเนื่อง โดย สำหรับโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ บริษัทมีมาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงอันเกิดจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างโดยจัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง จัดให้มีการประกวดราคา เพื่อเปรียบเทียบคุณภาพ การทดสอบคุณภาพวัสดุ ราคาตลาด เลือกราคาที่เหมาะสมที่สุด การหาวัสดุทดแทน เป็นต้น เพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และยังได้รับประโยชน์จากการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณมาก (Economies of Scale) รวมทั้งได้ใช้วิธีเดียวกันนี้ในการจัดซื้อ วัสดุก่อสร้างหลายรายการสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมด้วยเช่นกัน อาทิเช่น กระเบื้อง สุขภัณฑ์ เครื่องปรับอากาศ คอนกรีต เหล็ก ฯลฯ ทำให้บริษัทมีอำนาจต่อรองกับผู้ผลิตในการกำหนดราคามากขึ้น

นอกจากนี้บริษัทจัดให้มีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดูแลการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างเป็นมาตรการรองรับราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวนเพื่อให้มีการติดตามและควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับผู้รับเหมาที่ร่วมงานกับบริษัท โดยบริษัทมีเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาและมีขั้นตอนประเมินความสามารถที่มีประสิทธิภาพมีผลงานในอดีตที่น่าเชื่อถือและนำมาจัดเก็บเป็นฐานข้อมูลสำหรับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในโครงการต่าง ๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัทมีนโยบายให้การสนับสนุนมีการวางระบบการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain Management) เพื่อช่วยสนับสนุนด้านการจัดหาวัตถุดิบให้แก่ผู้รับเหมา การให้ความรู้ผู้รับเหมา รวมทั้งการพิจารณาการจัดชั้นคุณภาพของผู้รับเหมาที่มีคุณภาพตามผลงาน ตลอดจนมีการ

ปรับราคาค่าก่อสร้างตามสภาวะตลาดและวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลกระทบจากอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำโดยการพิจารณาอย่างเป็นธรรม และมีมาตรฐานการตรวจสอบให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด อีกทั้งมีการพิจารณาจำนวนงานที่จะจัดจ้างผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างโปร่งใส มีการจ่ายเงินตรงต่อเวลา และยังเปิดกว้างรับผู้รับเหมาใหม่เข้ามาร่วมงานกับบริษัทโดยจะพิจารณาศักยภาพและคุณสมบัติของผู้รับเหมาใหม่ซึ่งเป็นการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายงานและการเติบโตของบริษัทในอนาคต สิ่งเหล่านี้ได้สร้างบรรยากาศของความร่วมมือระหว่างผู้รับเหมาทั้งบริษัททำให้บริษัทมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้รับเหมาที่บริษัทร่วมงานด้วยมาโดยตลอด นอกจากนี้บริษัทยังประสานงานกับธนาคาร เช่น ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย (SME Bank) เพื่อจัดหาแหล่งเงินทุนให้ผู้รับเหมาของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งขนาดกลางและขนาดเล็กจำนวนรวมมากกว่า 100 ราย โดยมีการกำหนดคุณสมบัติผู้รับเหมาและราคาก่อนที่จะมีการตกลงทำสัญญาและกำหนดระยะเวลาการส่งมอบงานที่ชัดเจน ทำให้บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง

ในขณะเดียวกันเพื่อป้องกันการเกิดภาวะการขาดแคลนแรงงาน บริษัทได้นำแนวคิดการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) หรือ การก่อสร้างแบบพรีคาสท์ (Precast Construction) มาใช้โดยเพิ่มสัดส่วนการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูปเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้าง ทั้งนี้การก่อสร้างแบบพรีคาสท์จะใช้ผนังและชิ้นงานสำเร็จรูปซึ่งผลิตจากโรงงานมาประกอบทำให้บริษัทลดการพึ่งพาแรงงานที่มีฝีมือลงไปได้ บริษัทได้จัดตั้ง บจ. เพอร์เฟค พรีแฟบ ตั้งแต่ปี 2554 และร่วมมือกับบริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรีคาสท์ จำกัด ดำเนินการผลิต ประกอบและติดตั้งโครงสร้างระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของบ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์และรั้วโครงการ ตลอดจนชิ้นส่วนสำเร็จรูปสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม ขยายกำลังการผลิตปัจจุบันมีกำลังการผลิตประมาณ 850 หลังต่อปี นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้ บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล๊อปเมนต์ จำกัด(มหาชน) บริษัท ซีพีแอนด์ จำกัด และอื่นๆ ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป นอกจากนี้มีการจ้างผู้รับเหมารายใหญ่ คือ บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน(ไทย) จำกัด ทำทั้งโครงการ(งานโครงสร้างและงานสถาปัตย์) ในปีที่ผ่านมาบริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนให้ บจ.เพอร์เฟค พรีแฟบ จากเดิม 10 ล้านบาท เป็น 60 ล้านบาท เพื่อเตรียมย้ายโรงงาน และขยายกำลังการผลิตจาก 850 หลังต่อปีเป็น 1,700-1,800 หลังต่อปี และได้มีการเช่าโรงงานชั่วคราวบริเวณโครงการ เพอร์เฟค พาร์คบางใหญ่ ในช่วงย้ายโรงงาน

นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้ง บจ. ยูแอนด์ไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจ รับเหมาก่อสร้าง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม Low Rise ให้เฉพาะกลุ่มบริษัท เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึง การควบคุมปริมาณ คุณภาพในการก่อสร้าง และลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

๕.

3.3 ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

ความเสี่ยงจากการค้าประกันบริษัทย่อย

บริษัทได้มีการค้าประกันเงินกู้ยืมให้แก่บริษัทย่อย วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 9,422 ล้านบาท

ทั้งนี้บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการค้าประกันให้แก่บริษัทย่อยดังกล่าว หากบริษัทย่อยไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้อื่นใดที่บริษัทได้เข้าไปค้าประกันเงินกู้ยืมได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยดังกล่าวต้องจัดหาเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทย่อย โดยบริษัทมีการกำหนดนโยบายในการควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด ซึ่งจะทำให้บริษัทย่อยมีผลกำไรจากผลประกอบการและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม ดังนั้นความเสี่ยงจากการที่บริษัทให้การค้าประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยจึงอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ

3.4 ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ความสามารถในการชำระหนี้

การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินทุนในการดำเนินธุรกิจเป็นจำนวนมาก บริษัทได้ดำเนินนโยบายเพิ่มสภาพคล่องในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ด้วยการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง โดยทุกโครงการของบริษัทที่ดำเนินการในปัจจุบันล้วนได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทจะพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุด และบริษัทยังได้ใช้การระดมทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องโดยการออกหุ้นกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวที่เหมาะสมกับความต้องการใช้เงินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการและการขยายกิจการ (รายละเอียดตามข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น) การออกหุ้นกุดังกล่าวได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดี เนื่องจากชื่อเสียงและประสบการณ์ดำเนินธุรกิจของบริษัท

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนตามงบแสดงฐานะการเงินจำนวน 12,841 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญได้แก่ ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 5,905 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,327 ล้านบาท รวมถึงเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 3,310 ล้านบาท

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาถึงสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีวงเงินคงเหลือที่สามารถเบิกใช้ได้อีกจำนวน 9,128 ล้านบาท ประกอบกับมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อีกจำนวน 4,777 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นถึงสภาพคล่องของบริษัทที่เพียงพอในการชำระหนี้สินหมุนเวียน และเป็นแหล่งเงินทุนสำรองสำหรับบริษัทและบริษัทย่อย ในการพัฒนาโครงการได้อย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย



จากการที่บริษัทต้องมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวของบริษัทจะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ตาม แต่เป็นการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หรือต่ำกว่านั้น นอกจากนี้บริษัทได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและ

มีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า รวมถึงการออกตัวแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัทให้อยู่ในระดับเหมาะสม

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อขายของผู้บริโภคนั้น มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ยืมเป็นการกู้ยืมระยะยาว การปรับขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลกระทบต่อผลดำเนินงานไม่มากนัก อีกทั้งผู้บริโภคได้มีการชำระเงินดาวน์ไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทก็สามารถจัดซื้อสินเชื่อพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อจริงของผู้อยู่อาศัยจึงเป็นหลัก ก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ซื้อด้วย

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 34,992.58 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม ภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าว ส่วนใหญ่จะเป็นหุ้นกู้ ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะได้รับผลกระทบ หากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น คือ เงินกู้ประเภท Project Finance ซึ่งมีจำนวน 8,395.64 ล้านบาท โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 บริษัทจะมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 84 ล้านบาท

ความเสี่ยงเนื่องจากการที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิ*ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.0: 1

จากการที่บริษัทมีความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.0:1 ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทได้มีการบริหารจัดการหนี้สิน โดยสามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าว ต่ำกว่า 2.0:1 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.88:1 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.55:1

ทั้งนี้ สำหรับ หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 และหุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ระบุไว้ในร่างข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นจะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของ "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชีของผู้ถือหุ้น

* จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินรวมของผู้ถือหุ้นที่ได้ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่นซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อันเกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าหนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

แนวทางป้องกันไม่ให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น มีดังนี้

1. เน้นการลงทุนในธุรกิจที่มี Turnover สูงได้แก่เน้นสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่าแนวสูง
 2. มีการนำที่ดินที่ได้ลงทุนซื้อเอาไว้พัฒนาโครงการให้รวดเร็วขึ้นหรือขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาโครงการที่ชัดเจนให้กับผู้สนใจ เพื่อให้การรับรู้รายได้เร็วมากขึ้น
 3. เพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามประมาณการอันจะทำให้กำไรและส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น
- ทั้งนี้แนวทางดังกล่าวข้างต้นเป็นการเพิ่มกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพื่อนำกระแสเงินสดดังกล่าวไปลดหนี้จากสถาบันการเงิน ตราสารหนี้ระยะสั้นและตราสารหนี้ระยะยาวได้ ทำให้บริษัทสามารถที่จะควบคุมหนี้สินเพื่อรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้

3.5 ความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจภายหลังจากการซื้อกิจการเป็นผลสำเร็จ

ความเสี่ยงจากลักษณะการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่แตกต่างกันระหว่างบริษัท และ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และ บมจ. แกรนด์ แอสเสท

จากการที่ธุรกิจหลักของบริษัทคือ การเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในส่วนการพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัย แนวราบและแนวสูงเพื่อขาย ในขณะที่ธุรกิจหลักของบมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และ บมจ. แกรนด์ แอสเสท คือ ธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อันได้แก่ ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะและความเสี่ยงในการดำเนินงานที่แตกต่างกันออกไป ทำให้ผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทภายหลังจากการซื้อกิจการขึ้นอยู่กับความผันผวนทางเศรษฐกิจ และความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่าง ๆ ที่หลากหลาย ตลอดจนความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ที่มีความเชี่ยวชาญในประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัทได้กำหนดโครงสร้างการบริหารจัดการธุรกิจของกลุ่มบริษัทโดยให้บริษัทเป็นแกนนำหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง บมจ. วีริเทคเป็นแกนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า และ บมจ. แกรนด์ แอสเสทจะเป็นแกนนำหลักในการประกอบธุรกิจพัฒนาและประกอบกิจการโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในตลาดระดับบนโดยเน้นพัฒนาโครงการในบริเวณต่อเนื่องกับโรงแรมซึ่งอาจจะใช้การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมมาเป็นจุดขาย ทั้งนี้ไม่มีการเปลี่ยนแปลงธุรกิจของแต่ละบริษัทในกลุ่มอย่างมีนัยสำคัญ แต่เป็นการกำหนดเพื่อกำหนดเน้นการดำเนินธุรกิจที่ตนเองมีความชำนาญและเป็นการใช้ศักยภาพเชิงบวกของทุกองค์กรภายใต้กลุ่มบริษัท ในด้านการบริหารงาน บริษัทได้เปลี่ยนแปลงกรรมการของบมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และ บมจ. แกรนด์ แอสเสท โดยส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปดำรงตำแหน่งตามสัดส่วนแล้ว และได้ขอเพิกถอน บมจ. ไทยพร็อพเพอร์ตี้ ออกจากตลาดหลักทรัพย์สำเร็จเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2559



ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น

ภายหลังจากการรวมกิจการเป็นผลสำเร็จ บริษัทจะมีบริษัทในเครือที่ประกอบธุรกิจโรงแรมระดับ 4-5 ดาว จึงทำให้บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้และกำไรจากธุรกิจโรงแรมซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจโลกและประเทศไทย และสภาวะการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการโรงแรมเพื่อชิงชิงส่วนแบ่งตลาด ซึ่งในปัจจุบันเจ้ากลุ่มผู้บริหารโรงแรมก็ได้มีการเพิ่มกิจกรรมทางการตลาดผ่านการบริหารจัดการโรงแรมที่มีประสบการณ์โดยเน้นการเจาะกลุ่มลูกค้าในต่างประเทศและขยายฐานลูกค้าไปยังตลาดกลุ่มใหม่มากขึ้นเช่น ญี่ปุ่น สิงคโปร์ สหรัฐอเมริกา และจีน เป็นต้น ขณะที่สภาวะการแข่งขันก็มีมุมมองว่าคู่แข่งรายใหม่โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครและบนถนนสุขุมวิท เพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงเนื่องจากการเปิดโรงแรมใหม่ๆ เริ่มไม่ค่อยคุ้มค่าในการลงทุนแล้ว ซึ่งน่าจะช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้และกำไรจากธุรกิจโรงแรมลงได้


๐.

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ลักษณะสำคัญของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1.1 ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย

รายละเอียดทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้


ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หนี้กู้ยืมค้าง	หมายเหตุ
แบรนด์ "เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ"							
1	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รัตนวิเบศร์	บ้านเดี่ยว และที่ดินเปล่า ตั้งอยู่บน ถ. รัตนวิเบศร์ อ.เมือง จ. นนทบุรี	16.63	338.23	-	-	
2	เบลล่า เดล มอนต์ เขาใหญ่	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บริเวณเขาใหญ่ อ.ปากช่อง จ. นครราชสีมา	172.97	729.23	-	-	
3	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รามคำแหง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขต มีนบุรี กรุงเทพฯ	1.63	36.79	-	-	
4	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ (เซ็นจูรี) รามคำแหง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขต มีนบุรี กรุงเทพฯ	23.48	459.24	912.30	36.53	
5	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ แจ้งวัฒนะ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ. นนทบุรี	7.87	152.04	411.00	42.99	
6	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77 เฟส4	 บ้านเดี่ยว ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ. สมุทรปราการ	51.57	392.73	-	-	ที่ดิน 63.74 ไร่ ติดเกาะ จำนวนร่วมกับโครงการ เพอร์เฟคเพลสกรุงเทพฯ กรีฑา (0132) กรุงเทพฯ กรีฑา (0144) เพอร์เฟค เวสต์เด็นท์ พระราม 9 -- กรุงเทพมหานคร

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หนี้คงค้าง	หมายเหตุ
7	เพอร์เฟคต์ มาสเตอร์พีช พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.เคหะร่มเกล้า แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง จ. กรุงเทพฯ	44.18	761.95	-	140.32	
แบรนด์ "เพอร์เฟคต์ เพลส"							
8	เพอร์เฟคต์ เพลส รัตนวิเบศร์ 1-3 ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รัตนวิเบศร์ อ. เมือง จ. นนทบุรี	2.58	19.73	-	-	
9	เพอร์เฟคต์ เพลส รัตนวิเบศร์ สถานีรถไฟ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รัตนวิเบศร์ ต. ไทรมา อ.เมือง จ. นนทบุรี	32.77	294.88	-	-	
10	เพอร์เฟคต์ เพลส 3-5 รัตนวิเบศร์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รัตนวิเบศร์ อ. เมือง จ. นนทบุรี	0.15	4.11	-	-	
11	เพอร์เฟคต์ เพลส 3-5 ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ราชพฤกษ์ อ. เมือง จ. นนทบุรี	5.41	127.71	109.47	-	ที่ดิน 11.79 ไร่ ติด จำนวนเงินกู้โครงการ
12	เพอร์เฟคต์ เพลส 2-3 งามคำแหง -สุพรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.งามคำแหง เขต มีนบุรี กรุงเทพฯ	32.68	519.12	890.00	177.11	ที่ดิน 37.02 ไร่ ติด จำนวนเงินกู้โครงการ
13	เพอร์เฟคต์ เพลส รังสิต 2	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รังสิต-ปทุมธานี อ.เมือง จ.ปทุมธานี	0.09	5.69	550.00	-	ติดภาระจำนองร่วมกับ โครงการเพอร์เฟคต์ มาสเตอร์พีช เลคไซด์ รังสิต
14	เพอร์เฟคต์ เพลส แจ้งวัฒนะ 1-2	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ. นนทบุรี	57.69	495.09	830.00	291.62	
15	เพอร์เฟคต์ เพลส ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	บ้านเดี่ยว ถ.นนทบุรี-ปทุมธานี (จอพัฒนา) (วัดหนองปรัง-วัดโพธิ์ฟ้า)	42.28	342.70	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หนี้คงค้าง	หมายเหตุ
16	เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.เลียบวงแหวนกาญจนาภิเษก แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง จ. กรุงเทพฯ	87.57	566.21	2,400.00	38.26	ที่ดิน 15.34 ไร่ ติดภาระ จำนวนร่วมกับโครงการ เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพฯ (0132) เพอร์เฟค กรุงเทพฯ (0144) เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร
17	เพอร์เฟค เพลส วงแหวน รามคำแหง	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขต สะพานสูง กรุงเทพฯ	14.70	303.75	693.00	-	
18	เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา วงแหวน	บ้านเดี่ยว ถ.กาญจนาภิเษก 5 แยก 1 แขวงคลองสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	61.33	700.31	1,210.00	250.00	
19	เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.กรุงเทพมหานคร แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง จ. กรุงเทพฯ	5.69	179.59	-	100.24	ที่ดิน 23.84 ไร่ ติดภาระ จำนวนร่วมกับโครงการ เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพฯ (0132) กรุงเทพฯ (0144) เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร
แบรนด์ "เพอร์เฟค พาร์ค" (Rebrand มาจาก "มณีนีพาร์ค")							
20	มณีนีพาร์ค เลค & พาร์ค ดิوانนท์ - วงแหวน	บ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่า ตั้งอยู่บน ถ.สะพานมณีนีพาร์ค-บางบัวทอง อ.เมือง จ. ปทุมธานี	5.36	64.88	-	-	
21	เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 - บางใหญ่	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ตั้งอยู่บน ถ.ประชาอุทิศ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	22.13	160.00	-	-	ที่ดิน 44.89 ไร่ ติดภาระ จำนวนเงินกู้โครงการ

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หนี้กู้ยืม	หมายเหตุ
22	เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต 2	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รังสิต-ปทุม อ. เมือง จ.ปทุมธานี	22.12	276.15	380.00	65.50	ที่ดิน 27.19 ไร่ ติดภาระ จำนวนร่วมกับโครงการ ในตัวรังสิต-วัด เติ้ง
23	เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ราชพฤกษ์ อ. เมือง จ.นนทบุรี	0.38	25.68	-	-	
24	บริเวณถนนร่วมเกล้า	ถ. ร่มเกล้า แขวงลาดกระบัง เขต ลาดกระบัง กรุงเทพฯ	58.55	269.07	275.33	-	
25	เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ. แจ้งวัฒนะ อ. ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	40.15	416.85	680.00	255.00	

แบบรูป "เมโทร พาร์ค" และ "เมโทร ภาย" และ "เมโทร ลักซ์"

26.1	เมโทร พาร์ค สาทร เฟส 1 และ 3 (Low - rise Condominium)**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.กัลปพฤกษ์ เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	1.44	198.83	-	-	ติดภาระจำนวนในส่วน อาคารชุด
26.2	เมโทร พาร์ค สาทร เฟส 3 (Low - rise Condominium) **	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.กัลปพฤกษ์ เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	7,522.29		94.62	-	
27	เดอะ สกาย สุขุมวิท **	 คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.สุขุมวิท เขต พระโขนง กรุงเทพฯ	16,030.49	1,346.57	336.68	263.25	วงเงิน 833.48 รวมกัน บมจ.กรุงเทพประกันชีวิต ร่วมกับ 91,102,154 วงเงิน 336.68 TBANK ดีก D ร่วมกับโครงการ 0154
28	เมโทร ลักซ์ หนองจอก**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.สุทธิสาร วิทยุชัย เขตพญาไท(บางซื่อ) กรุงเทพฯ	452.72	276.14	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หนี้คงค้าง	หมายเหตุ
29	เบตล่า คอสต้า**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ด.ปากน้ำ ปราณ อ.ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์	11,502.96	676.29	-	-	
30	เนโทร สกาย ประชาชื่น**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ด.ประชาชื่น เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ	26,065.93	1,262.98	784.00	650.52	
31	เนโทร วิเวกซ์ ฟรอนด์**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ด. รัตนภิเษม อ.เมือง จ. นนทบุรี	11,084.81	528.99	429.00	256.56	พื้นที่ 12,038.08 ตรม. ติดภาระจำนองเงินกู้ โครงการ
32	เนโทร ลักซ์ พระราม 4**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ด.พระราม 4 เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	673.43	16.49	833.48	336.93	พื้นที่ 2,290. ตร.ม. จำนองวงเงิน 833.48 รวมกับ บมจ.กรุงเทพ ประกันชีวิต ร่วมกับ 91,102,154
33	ไคคอนโด พัฒนาการ**	คอนโดมิเนียม แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ	3.97	540.51	-	-	

แนบแนบ "เคอะวิลล่า" "ไมตรี วิลล่า" แลล "เคอะ เมทโทร"

34	เคอะเมทโทร รัตนภิเษม	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ด.รัตนภิเษม อ. ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	6.60	330.63	533.69	79.87	
35	ไมตรี วิลล่า สยามพญา	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ด.บางกวยไทรน้อย อ.บางบัวทอง จ. นนทบุรี	6.82	135.53	477.58	32.41	ที่ดินติดภาระจำนองเงินกู้ โครงการ ร่วมกับโครงการ ไมตรี วิลล่า ทาวนิสม จัณฑ์
36	ไมตรี วิลล่า ทาวนิสม สยามพญา	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ด.บางกวยไทรน้อย อ.บางบัวทอง จ. นนทบุรี	3.16	69.21		6.45	ที่ดินติดภาระจำนองร่วมกับ โครงการ ไมตรี วิลล่า สยามพญา

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจ้าง	เงินกู้/ หนี้กู้ยืมค้าง	หมายเหตุ
37	โนดิ วิลล่า รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.ทางหลวงชนบท สาย 3309 ต.สวนพริกไทย อ.เมือง จ. ปทุมธานี	15.54	200.73	323.00	83.00	ติดภาระจำนองร่วมกับ โครงการพร็อพเพอร์ตี้ 2
38	โนดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7	บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ถ.รังสิตนครนายก ต. ลำน้ำกุด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	19.11	218.94	358.00	77.18	
39	เดอะเมทโร พระราม 9-กรุงเทพมหานคร	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.กรุงเทพกรีฑาตัด ใหม่ แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กทม.	0.44	11.26	-	-	
40	เมทโร บีทาวน์ รัตนาธิเบศร์**	คอนโด ต. รัตนาธิเบศร์ อ.เมือง จ. นนทบุรี	0.70	12.70	-	-	
41	เมทโร บีทาวน์ ราชพฤกษ์-ปทุมธานี**	คอนโด บริเวณถนนนนทบุรี-ปทุมธานี ข.วัดหนองปรือ-วัดโศภิตา	2.43	6.71	-	-	
42	เมทโร บีทาวน์ แจ้งวัฒนะ	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ. นนทบุรี	9.29	124.22	-	-	
43	เดอะเมทโร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.นนทบุรี- ปทุมธานี อ.เมือง จ.ปทุมธานี	23.11	239.61	-	-	
44	โนดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ ดิوانนท์	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.ดิวานนท์ - ราชพฤกษ์ 345 อ.เมือง จ.ปทุมธานี	16.21	209.00	-	-	
45	โนดิ วิลล่า ราชพฤกษ์รัตนาธิเบศร์	ต.บางเตย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	48.09	192.50	-	-	
46	เดอะเมทโร แจ้งวัฒนะ	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี	16.33	233.71	443.00	-	
47	เมทโร บีทาวน์ ไทรม พหลโยธิน-สุทธิสาร	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ถ. สุทธิสาร วินิจฉัย เขตพญาไท (บางซื่อ) กรุงเทพฯ	2.93	133.42	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หนี้คงค้าง	หมายเหตุ
48	เดอะเมทโทร เพชรเกษม 48	ทาวน์เฮาส์ เขตบางขวาง แขวงภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	15.62	285.00	-	-	
49	โมเดิร์นวิลล์ บางใหญ่	ทาวน์โฮม ตั้งอยู่บน ถ.ประชาอุทิศ อ. บางใหญ่ จ.นนทบุรี (มีบ้านแฝด 4 หลัง)	8.38	116.08	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด							
แบรนด์ "เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ"							
50	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ (1-3) สุขุมวิท 77 - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	12.42	414.13	-	-	ได้ถอนโฉนดหมดแล้ว
แบรนด์ "เพอร์เฟค เพลส"							
51	เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77 - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	61.04	672.30	913.62	91.62	ที่ดิน 61.04 ไร่ ติด จำนวนเงินกู้โครงการ
แบรนด์ "เพอร์เฟค พาร์ค"							
52	เพอร์เฟค พาร์ค ร่มเกล้า	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ร่มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร	60.92	593.57	860.00	242.72	ที่ดิน 55.26 ไร่ ติด จำนวนเงินกู้โครงการ
53	เพอร์เฟค พาร์ค บางบัวทองเอ็กซ์คลูซีฟ 2	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	0.33	6.18	-	-	
แบรนด์ "เดอะวิลล์" และ "โมเดิร์นวิลล์"							
54	เดอะวิลล์ ทาวน์โฮม ลาดกระบัง	ทาวน์เฮาส์ ตั้งอยู่บน ถ.คลองหลวงเก่า อ.เมืองจะเข้เจียงเหรา จ.จะเข้เจียงเหรา	12.53	132.45	-	-	
55	โมเดิร์นวิลล์ ปิ่นเกล้า จ.นนทบุรี	ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ถ.ศาลากลาง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี	0.14	3.43	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หนี้กู้ยืมค้าง	หมายเหตุ
56	โนติวิลล่า บางนา	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	8.30	105.47	-	-	ได้ถอนโฉนดหมดแล้ว
57	โนติวิลล่า(ทาวน์โฮม) - บางนา	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	12.81	142.33	-	-	ได้ถอนโฉนดหมดแล้ว
58	โนติวิลล่า(ทาวน์โฮม) เพชรเกษม 69	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน แขวงหนองแขม เขตหนองแขม กรุงเทพมหานคร	6.08	128.85	383.00	55.83	ที่ดิน 10.90 ไร่ ติด จำนวนเงินกู้โครงการ
59	โนติวิลล่า(ทาวน์โฮม) รังสิต คลอง 7	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.ลำลูกบัว อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	23.16	273.42	450.00	116.57	ที่ดิน 24.79 ไร่ ติด จำนวนเงินกู้โครงการ
60	เมโทร บีทีเอวน์ รามคำแหง	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร	0.42	5.05	-	-	
61	โนติวิลล่า พระราม 5 กาญจนาภิเษก	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง นนทบุรี	50.73	253.01	-	-	
62	โนติวิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ต.บางระจักษ์ อ.สามพราน จ.นครปฐม	10.61	161.17	-	-	
แบบรูป "iCondo"							
63	iCondo สุขุมวิท 77**	คอนโดมิเนียม บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	9.52	394.15	424.70	290.40	ที่ดิน 9.51 ไร่ ติด จำนวนเงินกู้โครงการ
โครงการภายใต้ บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพมหานคร จำกัด							
64	เมโทร ลีท์ รัชดา**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.รัชดาภิเษก จ.กรุงเทพฯ	8,181.83	578.38	930.00	596.20	
65	เมโทร ลีท์ รัชดา**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.รัชดาภิเษก จ.กรุงเทพฯ	8,181.83	578.16	930.00	596.20	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หนี้กู้ยืม	หมายเหตุ
66	Unitoft เชียงใหม่**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ต.สุเทพ อ.เมือง จ.เชียงใหม่	-	-	-	104.91	
67	I Condo สุขุมวิท 105**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.สุขุมวิท (ข. ลาดพร้าว) กรุงเทพฯ	46.72	0.62	-	-	
68	I Condo campus ศาลายา **	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน อ.ศาลายา จ. นครปฐม	11,877.28	379.40	-	-	
69	I Condo ศาลายา**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน อ.ศาลายา จ. นครปฐม	2,523.55	79.51	-	-	
70	เนโทร ลีโก้ เกษตร**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน เขตบางเขน กรุงเทพฯ	3,982.49	204.45	163.00	134.02	
71	เพอร์เฟกต์ พาร์ค บางนา	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	18.74	180.16	324.43	59.39	
72	เนโทร บีท หวาน บางนา	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	10.26	130.06	170.09	13.00	
73	เนโทร สกาย จรัลท่าพระ	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพฯ	3.55	575.50	904.38	204.37	
74	เดอะเนโทร งามวงศ์วาน	ตั้งอยู่บน ถ.ดวงมณี จ.นนทบุรี	5.60	90.63	-	-	
75	I Condo ศรีไทย**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน แขวงบึงกุ่ม เขต บึงกุ่ม กรุงเทพฯ	9,943.75	452.93	-	-	
76	เนโทร สกาย วุฒากาศ**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กรุงเทพฯ	9.79	781.50	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจ้าง	เงินกู้/ หนี้กู้ยืมต่าง	หมายเหตุ
77	จำวขัน เรสซิเดนซ์**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.เกษตรนวมินทร์	7.51	417.28	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด							
78	ไนต์ วิลล่า บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์, บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ด.บางบัวทอง นนทบุรี	0.15	2.00	-	-	ได้ถอนโฉนดหมดแล้ว
79	ไนต์ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ด.คลองหลวงแห่ง อ.เมืองจะเจียงทรา จ. ฉะเชิงเทรา	4.18	56.66	-	-	
80	เพอร์เฟค เพลส เชียงใหม่	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ด.สันผีเสื้อ อ.เมือง เชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	24.13	240.98	450.97	93.29	ติดจำนวนเงินกู้โครงการ
81	เพอร์เฟค พาร์ค - ชัยพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ด.บางบัวทอง อ. บางบัวทอง นนทบุรี	13.87	221.20	314.00	94.41	ติดจำนวนเงินกู้โครงการ
82	เนทไทร์ บึงทาวน์ บางบัวทอง 2	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ด.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง นนทบุรี	0.38	14.03	-	-	
83	เพอร์เฟค พาร์ค - เวสต์เกต	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ด.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ นนทบุรี	86.73	394.11	681.74	171.00	ติดจำนวนเงินกู้โครงการ
84	เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์ ปทุมธานี	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ตำบล บางเดื่อ อ. เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	41.57	271.84	425.00	119.00	ติดจำนวนเงินกู้โครงการ
โครงการภายใต้ บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด							
85	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช แมริม	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ ด.แม่แรม อ.แมริม จ.เชียงใหม่	83.24	177.39	-	-	Q4/61ไป.ที่ดิน สนง.ขายไปรอพัฒนา11.57ล้าน

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หนี้คงค้าง	หมายเหตุ
โครงการภายใต้ บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย							
86	"ไฮด์ สุภูมิวิท"	คอนโดมิเนียม สุภูมิวิทซอย 13 กรุงเทพฯ	46.17	5.51	-	-	
87	"ไฮด์ สุภูมิวิท ซอย 11"	คอนโดมิเนียม สุภูมิวิทซอย 11 กรุงเทพฯ	9,846.72	1,225.27	-	138.30	KTB ติดจำนวน 1,068 ล้านบาท
88	ห้วยหิน บลู ลากูน รีสอร์ท**	คอนโดมิเนียม / ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	148.00	5.49	-	-	
89	เดอะ เทรนต์ คอนโดมิเนียม**	คอนโดมิเนียม / ถนนสุขุมวิท ซอย 13 กรุงเทพฯ	391.56	15.66	-	-	
90	โครงการระยอง H-Condo / Villa	ถนนสายทะเล-แหลมแม่พิมพ์ แกลง จ.ระยอง	42.17	536.41	-	-	
โครงการอื่นๆ							
91	KIRORO	เกาะชองโกโต ประเทศญี่ปุ่น	XXX	602.18	-	-	
92	บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้	โครงการสรภัญญะรังสิต	662.70	3.84	-	-	
93	โครงการอื่น ๆ		34.92	626.96	-	-	
รวม (ยกเว้นอาคารชุดที่แสดงพื้นที่คงเหลือเป็นตารางเมตร)			1,627.03	16,577.53	17,778.30	3,332.99	
รวม (อาคารชุดเฉพาะที่แสดงพื้นที่คงเหลือเป็นตารางเมตร) **			112,615.64	9,985.47	3,570.78	2,375.78	
รวมทั้งหมด				26,563.00			

หมายเหตุ

** โครงการเนโบริ พาร์ค สาทร เฟส 3, เดอะสกาย สุขุมวิท, เนโบริ ลักซ์ พลัสโยธิน, Bella costa, เนโบริ สกาย ประชาชื่น, เนโบริ วิลล่า ฟรอนท์, เนโบริ ลักซ์ รัชดา, i Condo งามวงศ์วาน, i Condo สุขุมวิท 105, i Condo ศาลายา, i Condo campus ศาลายา, i Condo สุขุมวิท 103, i Condo งามวงศ์วาน 2 เนโบริ ลักซ์ เกษตร และ ไฮด์ (สุขุมวิท 13) พื้นที่คงเหลือ มีหน่วยเป็น "ตารางเมตร"

4.1.2 ที่ดินรอการพัฒนา

รายละเอียดที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี สุทธิ (ล้านบาท)	ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่า	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจ้าง	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
1	บริเวณรวมคำแหง	ถ.รามคำแหง เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	4.78	20.78	-	33.04	D	กันยายน 2557	B	-	-	
2	บริเวณวัดนันทิเบศร์	ข.ท่าอิฐ ถ.รัตนธิเบศร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	18.07	123.60	-	137.57	F	ตุลาคม 2557	B	180.00	-	ที่ดิน 8.25 ไร่ติดภาระจำนอง หนังสือค้ำประกัน
			1.08	20.20	(19.88)	21.11	F	ตุลาคม 2557	B			
			14.89	38.88	-	55.63	F	ตุลาคม 2557	C	-	-	
3	บริเวณแจ้งวัฒนะ	ถ.สายสะพาน-บางบัวทอง 345 ข.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	208.29	536.63	-	839.65	B	ธ.ค. 60	B	-	-	
		ถนน 30 เมตรในโครงการแจ้งวัฒนะ	-	130.77	-	N/A	-	-	-	-	-	
4	เพชรเฟด เพลส แจ้งวัฒนะ 3	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ. แจ้งวัฒนะ ข.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	18.81	57.28	-	N/A	-	-	-	-	-	
5	บริเวณรามอินทรา	แขวงคลองกุ่ม เขตบางกะปิ จ.กรุงเทพฯ	15.04	360.54	-	459.11	C	เมษายน 2558	B	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่า	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจ้าง	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
6	บริเวณกรุงเทพมหานคร	อ.รามคำแหง แขวงประเทศเขตต์ และ แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	80.99	399.48	-	697.40	B	ธันวาคม 2560	B	-	100.3	ที่ดิน 127.77 ไร่ติดจำนวนร่วมกับเงินกู้โครงการ
7	บริเวณราชพฤกษ์	อ.ราชพฤกษ์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	38.92	1,002.17	(2.97)	761.39	B	ธันวาคม 2560	B	-	-	
8	บริเวณวังสิด - ปทุมธานี	ต.สวนพริกไทย อ.เมือง ปทุมธานี (เสียงราก) จ. ปทุมธานี	39.70	133.80	(11.44)	264.35	D	กันยายน 2557	B	-	-	
		บ้านเดี่ยว จ.ปทุมธานี		34.62	(0.25)	N/A	-	-	-	-	-	
		คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.รัตนวิชัย อ.เมือง จ. นนทบุรี	1000	108.37	-	N/A	-	-	-	-	-	
		ต.โพธิ์มา อ.เมืองนนทบุรี จ. นนทบุรี	2.62	36.68		42.00	D	กันยายน 2557	B	-	-	
9	ที่ดินบริเวณจ.นนทบุรี	ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	-	-	-	N/A	-	-	-	-	-	
		อ.สาวย่านบางขุนทอง-บ้านวัดไทยเจริญ ต.บางขุนทอง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี	0.97	11.75	(5.25)	12.40	D	กันยายน 2557	B	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่า	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจ้าง	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
10	ที่ดินบริเวณ ถนนรัชดาภิเษก ต.จันทระ เขตจันทบุรี	ถนน รัชดาภิเษก ต.จันทระ เขตจันทบุรี	1.25	108.26	-	-	-	-	-	-	-	
11	บริเวณรวมค่าแห่ง - นานาชาติ	ถ. รามคำแหง เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	108.07	469.05	-	N/A	-	-	-	-	-	
12	เพอร์เฟคเพลส (3)-(4) รามอินทรา วงแหวน	บ้านเดี่ยว ถ.เสี้ยววงแหวนกาญจนาภิเษก เขตสายไหม กรุงเทพฯ	72.72	306.85	-	187.84	B	ธันวาคม 2560	B	-	-	
13	ที่ดินบริเวณ บางพลีสมุทรปราการ	จ. สมุทรปราการ	4.86	22.36		N/A						
14	บริเวณถนนกาญจนาภิเษก	ตั้งอยู่บน ถ.กาญจนาภิเษก	433.22	805.69	-	N/A	-	-	-	493.87	493.87	
15	บริเวณลาดกระบัง	ต.ลาดกระบัง(คลองประเวศบุรีรัมย์ฝั่งเหนือ) อ.ลาดกระบัง(แสนแสบ) จ. กรุงเทพมหานคร	6.01	25.20	-	30.00	D	กันยายน 2557	B	-	-	
16	ที่ดินบริเวณมีนบุรี (คลองสอง)	บริเวณมีนบุรี (คลองสอง)	17.42	97.38	-	-	-	-	-	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท เอสดีพี เพอร์เฟค จำกัด												
17	บริเวณถนนร่วมเกล้า	ตั้งอยู่บน ถ.ร่วมเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร	3.88	14.45	-	N/A	-	-	-	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่า	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจ้าง	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
18	บริเวณถนนอ่อนนุช	ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	6.00	114.12	-	364.68	G	ธันวาคม 2560	C	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด												
19	บริเวณ มหาวิทยาลัย ชัสสัมชัญ บางนา	ตั้งอยู่บน ด.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	21.21	113.17	-	118.76	B	ธันวาคม 2560	F	45.48	45.48	
20	บริเวณ รัตนาธิเบศร์	ตั้งอยู่บน ด.บางรักน้อย อ.ตลาดขวัญ จ.นนทบุรี	5.80	168.55	-	-	-	-	-	-	-	
21	บริเวณ เสรีไทย	ตั้งอยู่บน ซ.เสรีไทย 8 เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ	1.48	43.07	-	-	-	-	-	-	-	
22	บริเวณ พัฒนาการ 37	ตั้งอยู่บน ซ.พัฒนาการ 37	0.04	-	(0.45)	-	-	-	-	-	-	
23	บริเวณ สามแยกดินแดง	ตั้งอยู่บน สามแยกดินแดง	0.00	147.69	-	-	-	-	-	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอรัไนน์ จำกัด												
21	บริเวณ บางบัวทอง	ตั้งอยู่บน ด.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง นนทบุรี	0.57	1.78	-	6.21	E	ธันวาคม 2560	B	-	-	
25	บริเวณ แจ้งวัฒนะ	ตั้งอยู่บน ตำบล บางตะไนย์ อําเภอบางกรัฒ จัังหวัดนนทบุรี	37.75	170.00	-	-	-	-	-	438.00	92.00	คืดจำนวนเงินกู้โครงการ
26	ที่ดินบริเวณจังหวัดตราด	ตั้งอยู่บน ด.ไม้รูด อ.คลองใหญ่ จ.ตราด	59.87	127.49	-	N / A	-	-	-	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท เจริญใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด												

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี สุทธิ (ล้านบาท)	ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่า	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจ้าง	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
27	ที่ดินบริเวณเขียงใหม่	ตั้งอยู่บน ต.แม่แรม อ.แม่ริม จ.เชียงใหม่	165.03	236.55	-	N / A	-	-	-	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)												
28	ที่ดินบริเวณระยอง	ถนนสายแพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบล ชากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	15.34	129.50	-	N / A	-	-	-	-	-	
โครงการภายใต้ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.												
29	Kiroro	เกาะชอกโกโด ประเทศญี่ปุ่น	XXX	99.60	-	-	-	-	-	-	-	
บริเวณอื่น ๆ			4.47	-	(18.39)	-	-	-	-	-	-	
รวมบริษัทและบริษัทย่อย												
รวมบริษัทและบริษัทย่อย			1,427.93	6,216.31	(58.63)					1,157.35	731.38	

วิธีการประเมิน

ประเมินราคาเป็นการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งได้ปรับราคาประเมินให้เป็นปัจจุบันโดยการนำมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน บวกค่าที่ดิน ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด

- A วิธีมูลค่าคงเหลือ
- B วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด
- C วิธีมูลค่าคงเหลือ และวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด
- D วิธีคิดลดกระแสเงินสด
- E วิธีคิดลดกระแสเงินสด
- F วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดและสมมติฐานการพัฒนา
- G วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน

รหัส ชื่อบริษัทประเมิน

- A บริษัท บจก เรย์เลสเตท จำกัด
- B บริษัท เอเจนซี่ ฟอรั้เรย์เลสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
- C บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ล จำกัด
- D บริษัท เอส.เอส. สเตนด์วาร์ด แอฟไพร์ล จำกัด
- E บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์
- F บริษัท เวลท์ แอฟไพร์ล จำกัด
- G บจก. ไทยประเมินราคา ดินน์ฟิลลิปส์

๐.

4.1.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ ประกอบด้วย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน	โครงการต่าง ๆ	10.05	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อาคารสำนักงานและสโมสร	โครงการต่าง ๆ	37.59	เป็นเจ้าของ	ไม่มี / สโมสรเพื่อให้บริการ ลูกค้าในโครงการ
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สโมสร	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	117.61	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
เครื่องมือและอุปกรณ์	โครงการต่าง ๆ	76.93	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
ยานพาหนะ	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	6.96	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	โครงการต่าง ๆ	11.89	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
สินทรัพย์อื่นๆ	โครงการต่าง ๆ	4.24	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		265.28	ล้านบาท	

ธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานในประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ที่ดิน				
- โรงแรมเดอะแวลลีย์ แกรนด์ สุขุมวิท	ถ.สุขุมวิท ห่างจากถนนอโศก มนตรีไปทางทิศตะวันตกประมาณ 220 เมตร เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	70.07	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท	ซอยสุขุมวิท 13 กรุงเทพมหานคร	587.76	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันเงินกู้ของบริษัทฯ
- โรงแรมระยอง	ถนนสายเท-แหลมแม่พิมพ์ อ.แกลง จ.ระยอง	256.93	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน	ถ.เจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	2,165.00	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		3,079.76	ล้านบาท	

๕.

2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์				
2.1 ส่วนปรับปรุงที่ดิน				
- โรงแรมเชรธาตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า	ถ.เลียบชายหาดปรานบุรี ปากน้ำปราน ประจวบคีรีขันธ์	2.87	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2.2 อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร				
- โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท	ถ.สุขุมวิท ซอย 13 กรุงเทพมหานคร	1,826.85	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันเงินกู้บริษัทฯ (BLA) จำนวน 1,500 ล้านบาท
- โรงแรมเดอะแวลลีย์ แกรนด์ สุขุมวิท	ถ.สุขุมวิท ห่างจากถนนนอโคกมนตรีไปทางทิศตะวันตกประมาณ 220 เมตร เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	178.13	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมเชรธาตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า	ถ.เลียบชายหาดปรานบุรีปากน้ำปราน ประจวบคีรีขันธ์	31.08	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมรอยัล ออคิด เชรธาตัน	ถ.เจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	1,525.00	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2.3 ส่วนปรับปรุงสำนักงาน	สำนักงานใหญ่	360.33	เป็นเจ้าของ	
2.4 อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	โครงการต่างๆ	212.68	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2.5 งานระหว่างก่อสร้าง	โครงการต่างๆ	1,060.01	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันเงินกู้ของบริษัทฯ
2.6 อุปกรณ์สำนักงานและ เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	โครงการต่างๆ	79.10	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2.7 ยานพาหนะ	โครงการต่างๆ	13.76	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวมส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		5,289.81		
รวม		8,369.57	ล้านบาท	

ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	148.95	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อาคารโรงแรม	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	2,110.22	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
ส่วนปรับปรุงอาคารโรงแรม	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	1,170.28	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	1,383.45	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
ยานพาหนะ	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	316.94	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	819.55	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
สินทรัพย์อื่น ๆ	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	12.63	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		5,962.02		
คิดเป็นเงินไทยบาท มีมูลค่า		1,747.40	ล้านบาท	
รวม ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2561		10,382.25	ล้านบาท	

หมายเหตุ อัตราแลกเปลี่ยนตัวเฉลี่ย ณ วันที่ทำการสุดท้าย 31 ธันวาคม 2561 : 100 เยน เท่ากับ 29.6963 บาท

4.1.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	มูลค่า (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการสีลม	พื้นที่เชิงพาณิชย์	0-0-56	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	139.76	ค้ำประกัน ตัวสัญญาใช้เงิน มูลค่า 20 ล้านบาท
โครงการ ยูนิลอฟท์ เชียงใหม่	อาคารห้องพัก 4 อาคาร	7-1-48	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	382.29	ค้ำประกันเงินกู้ ธนาคารกรุงศรี อยุธยา จำนวน 99.66 ล้านบาท
โครงการ Bangkok Midtown ฝั่งตะวันออก (ถนนรัชดาภิเษก ใกล้ ศูนย์วัฒนธรรม)	พื้นที่เชิงพาณิชย์และอาคาร สำนักงาน	7-3-62*	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด มีสิทธิ การเช่าที่ดินเช่า 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ ประมาณ 18 ปี)	258.62	
		1-0-7	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด		
โครงการ Bangkok Midtown ฝั่งตะวันตก (ถนนรัชดาภิเษก ใกล้ ศูนย์วัฒนธรรม)	ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิง พาณิชย์ พื้นที่ก่อสร้าง ประมาณ 150,000 ตร.ม. (อยู่ระหว่างก่อสร้าง)	13-2-36	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด มีสิทธิ การเช่าที่ดินเช่า 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ ประมาณ 26 ปี 3 เดือน)	712.47	
โครงการ Metro West Town (ถนนสาทร- กัลปพฤกษ์)	พื้นที่เชิงพาณิชย์ พื้นที่ ก่อสร้างประมาณ 15,000 ตร.ม. (อยู่ระหว่างก่อสร้าง)	6-0-59	บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี 3 เดือน)	587.48	
		5-0-75	บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)		
โครงการ Metro East Town (ถนนสุขุมวิท 77)	พื้นที่เชิงพาณิชย์ (อยู่ ระหว่างออกแบบก่อสร้าง)	16-2-29	บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปีจากบริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด	-	ยกเลิกสิทธิการ เช่า ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2561
อาคารโรงแรมเดอะ เวสทินแกรนด์ สุขุมวิท (เฉพาะส่วนห้างโรบิน สัน)	การโรงแรม ให้เช่าสถานที่ ประกอบการศูนย์การค้า	5-0-15	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 3 ปี 6 เดือน)	22.54	
		0-0-40.70	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)		
อาคารสำนักงาน แปซิฟิค I&II	อาคารสำนักงาน 19 ชั้น และ 30 ชั้น ให้เช่า	3-3-83.2	บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มี สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ ประมาณ 1 เดือน)	9.66	
รวม				2,122.82	

หมายเหตุ * ผู้ให้เช่าอยู่ระหว่างการฟ้องร้องขอคืนที่ดินขนาดเนื้อที่ 82 ตารางวา จากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยและการรถไฟแห่งประเทศไทย

- 1) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 94.97 ในบริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)
- 2) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด
- 3) บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด
- 4) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 94.60 ในบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 5) บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 41 ในบริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
และถือหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

4.1.5 สิทธิการเช่า

รายละเอียดสิทธิการเช่าของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

บริษัท

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัท ผู้ให้เช่า: บุคคลธรรมดา
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2539 ถึง 1 สิงหาคม 2569
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	2-3-42 บริเวณตำบลสามเสนนอกฝั่งเหนือ อำเภอบางซื่อ กรุงเทพฯ
ค่าเช่า	คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายเดือน เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุก ๆ 10 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	23.96 ล้านบาท

หมายเหตุ บริษัทได้จดทะเบียนให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าดังกล่าวเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2540 กับบริษัทสองแห่ง

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัท* ผู้ให้เช่า: บุคคลธรรมดา
อายุสัญญา	27 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 มกราคม 2543 ถึง 31 ธันวาคม 2569
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	11-3-32.8 บริเวณตำบลห้วยขวาง อำเภอห้วยขวาง กรุงเทพฯ
ค่าเช่า	คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี เป็นระยะเวลา 27 ปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นในปีที่ 8 และปีที่ 18
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	12.00 ล้านบาท

หมายเหตุ *บริษัทได้ซื้อสิทธิการเช่าจากบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีค่าตอบแทนเป็นจำนวน 15 ล้านบาทและมีค่าเช่าตลอดอายุสัญญาที่เหลือ (10ปี)จ่ายให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นจำนวน 49.50 ล้านบาท

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัท ผู้ให้เช่า: กรมธนารักษ์
อายุสัญญา	50 ปี เริ่มตั้งแต่ 23 พฤศจิกายน 2559 ถึง 22 พฤศจิกายน 2609
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	895-0-44 บริเวณตำบลไม้รูด อำเภอคลองใหญ่ จังหวัดตราด
ค่าเช่า	คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี เป็นระยะเวลา 50 ปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุก ๆ 5 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	- ล้านบาท

๓.

บมจ. วีริเทล

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บมจ. วีริเทล ผู้ให้เช่า: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 เมษายน 2558 ถึง 31 มีนาคม 2588
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	5-1-22 บริเวณตำบลบางหว้า อำเภอภาษีเจริญ กรุงเทพฯ
ค่าเช่า	คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายเดือน เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุก ๆ 5 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	88.55 ล้านบาท

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บมจ. วีริเทล ผู้ให้เช่า: บุคคลธรรมดา
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 มิถุนายน 2556 ถึง 31 พฤษภาคม 2586
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	0-3-37 บริเวณถนนกัลปพฤกษ์ ตำบลบางขุนเทียน อำเภอจอมทอง กรุงเทพฯ
ค่าเช่า	คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายเดือน เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุก ๆ 3 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	8.00 ล้านบาท

บจ. เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซ็อบปิ้ง มอลล์

คู่สัญญา*	ผู้เช่า: บจ. เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซ็อบปิ้ง มอลล์ ผู้ให้เช่า: บุคคลธรรมดา
อายุสัญญา	26 ปี 8 เดือน เริ่มตั้งแต่ 8 เมษายน 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2579
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	7-3-62.1* บริเวณถนนรัชดาภิเษก ตำบลสามเสนนอกฝั่งเหนือ อำเภอบางซื่อ กรุงเทพฯ
ค่าเช่า	สิทธิการเช่าฉบับเดิม: คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายเดือน สิทธิการเช่าฉบับเดิมที่ได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมและสิทธิการเช่าฉบับใหม่: คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี โดยที่อัตราค่าเช่าจะปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	86.84 ล้านบาท

หมายเหตุ * ผู้ให้เช่าอยู่ระหว่างการฟ้องร้องขอคืนที่ดินขนาดเนื้อที่ 82 ตารางวา จากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยและการรถไฟแห่งประเทศไทย

1. บริษัทได้รับการโอนสิทธิการเช่านี้จากบริษัทแห่งหนึ่งเมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2538
2. บจ. เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซ็อบปิ้ง มอลล์ ได้รับการโอนสิทธิการเช่านี้จากบริษัทเมื่อวันที่ 8 เมษายน 2553 ทั้งนี้ ภายหลังจากที่บจ. เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซ็อบปิ้ง มอลล์ ได้รับการโอนสิทธิการเช่าแล้ว เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน (บุคคลธรรมดา) ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสิทธิการเช่าฉบับเดิม และได้ทำสิทธิการเช่าฉบับใหม่กับบจ. เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซ็อบปิ้ง มอลล์ บนที่ดินเดิมเป็นระยะเวลา 11 ปี 11 เดือน ต่อจากสิทธิการเช่าฉบับเดิม นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2579

8.

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซีโอปปิง มอลล์ ผู้ให้เช่า: บริษัทแห่งหนึ่ง
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 มกราคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2587
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	13-2-36.2 บริเวณถนนรัชดาภิเษก ตำบลสามเสนนอกฝั่งเหนือ อำเภอบางซื่อ กรุงเทพฯ
ค่าเช่า	คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยที่อัตราค่าเช่าจะปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี เริ่มตั้งแต่ค่าเช่าปีที่ 2
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	634.67 ล้านบาท

บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สดัมพ์)

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สดัมพ์) ผู้ให้เช่า: บุคคลธรรมดา
อายุสัญญา	33 ปี เริ่มตั้งแต่ 9 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2589 ¹
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	34-0-0 บริเวณตำบลลาดพร้าว อำเภอบางกะปิ กรุงเทพฯ
ค่าเช่า	ระยะเวลาก่อสร้าง 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 จะไม่มีการเก็บค่าเช่า หลังจากนั้น คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุก ๆ 3 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	280.03 ล้านบาท

¹ เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 บจ. รามอินทรา มอลล์ ได้ขยายอายุของสัญญาเช่าที่ดินเดิมที่ได้ลงนามในสัญญาเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2556 ออกไปอีก 3 ปีจากครบกำหนดสัญญาวันที่ 31 มีนาคม 2586 เป็นวันที่ 31 มีนาคม 2589 และเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2559 บจ. รามอินทรา มอลล์ ได้ขยายอายุของสัญญาเช่าที่ดินเดิมที่ได้ลงนามในสัญญาเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 ออกไปอีก 3 ปีจากครบกำหนดสัญญาวันที่ 31 มีนาคม 2589 เป็นวันที่ 31 มีนาคม 2592

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สดัมพ์) ผู้ให้เช่า: บุคคลธรรมดา
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 ถึง 31 มกราคม 2590
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	9-1-92.30 บริเวณตำบลคลองกุ่ม อำเภอบางกะปิ กรุงเทพฯ
ค่าเช่า	ระยะเวลาก่อสร้าง 29 เดือน ตั้งแต่วันที่ 24 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 จะไม่มีการเก็บค่าเช่า หลังจากนั้น คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุก ๆ 3 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	32.09 ล้านบาท

๕.

บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไฮเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไฮเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ผู้ให้เช่า: บริษัทแห่งหนึ่ง
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 17 เมษายน 2535 ถึง 16 มีนาคม 2565
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	5-0-15 บริเวณถนนสุขุมวิทห่างจากถนนอโศกมนตรีไปทางทิศตะวันตกประมาณ 220 เมตร แขวงคลองเตยเหนือ กรุงเทพฯ เป็นที่ตั้งโรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท และห้างสรรพสินค้า โรบินสัน สาขาสุขุมวิท
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	198.29 ล้านบาท

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไฮเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ผู้ให้เช่า: บุคคลธรรมดา
อายุสัญญา	27 ปี 2 เดือน 28 วัน เริ่มตั้งแต่ 11 สิงหาคม 2548 ถึง 7 พฤศจิกายน 2575
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	25-2-42.25 บริเวณถนนเลียบชายหาดปรานบุรี ตำบลปากน้ำปราน อำเภอบรรพตพิสัย จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	318.91 ล้านบาท

บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้ให้เช่า: บริษัทแห่งหนึ่ง
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 15 มีนาคม 2532 ถึง 31 มกราคม 2562
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	3-3-83.2 บริเวณถนนสุขุมวิทห่างจากถนนอโศกมนตรีไปทางทิศตะวันตกประมาณ 860 เมตร แขวงคลองเตยเหนือ กรุงเทพฯ เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน วัน แปซิฟิก เพลส และ หู แปซิฟิก เพลส
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	3.06 ล้านบาท

บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ผู้ให้เช่า: บริษัทแห่งหนึ่ง
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 26 ธันวาคม 2546 ถึง 25 ธันวาคม 2576
เนื้อที่เช่า (ตรม.)	13.16 ไร่ในโครงการศูนย์การค้าพลาซ่าเดียม เวิลด์ ซุปเปอร์ ประตูนํ้า กรุงเทพฯ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1.47 ล้านบาท

มูลค่ารวมสิทธิการเช่าสุทธิตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 1,687.88 ล้านบาท

95.

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายในการลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการที่มีลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันจะทำให้บริษัทมีผลประโยชน์การเพิ่มมากขึ้น หรือธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัท โดยคณะกรรมการของบริษัทจะร่วมกันพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทโดยคำนึงถึงความจำเป็นเหมาะสม และประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม บริษัทมีนโยบายส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการและผู้บริหาร หรือคัดเลือกผู้บริหารที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจเพื่อเป็นตัวแทนในการบริหารงานและกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว

๕.

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่งอาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น แต่ไม่มีข้อพิพาทที่มีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

- ก) บริษัทถูกกลุ่มลูกบ้านในโครงการเดียวกันโครงการแห่งหนึ่งยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่ต้องผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งข้อเท็จจริงในการขออนุญาตจัดสรร บริษัทได้จัดให้มีทางออกด้านถนนพัฒนาการ แต่เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกบ้าน บริษัทจึงขอเช่าที่ดินจากการรถไฟ เพื่อจัดให้มีทางออกสำรองเพื่อสามารถเชื่อมกับทางด่วนกรุงเทพ - ชลบุรี สายใหม่ (มอเตอร์เวย์) อันเป็นทางออกนอกเหนือจากผังจัดสรร อย่างไรก็ตามลูกบ้านประสงค์จะให้บริษัทจัดหาถนนดังกล่าวเป็นทางออกโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยให้บริษัททำสัญญาเช่ากับการรถไฟแห่งประเทศไทย และให้บริษัทจดทะเบียนที่ดินของบริษัทเป็นการจ่ายออม

ในคดีข้างต้นได้มีการฟ้องร้องตั้งแต่วันที่ พ.ศ. 2558 โดยมีกลุ่มลูกบ้านจำนวน 8 ราย ยื่นฟ้องเรียกร้องความเสียหายเป็นจำนวน 154 ล้านบาท ตามที่ได้เปิดเผยในงบการเงินของบริษัทเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ข้อ 39.5 (จ) ต่อมาในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2560 มีกลุ่มลูกบ้านอีกกลุ่มยื่นฟ้องเรียกร้องความเสียหายเป็นจำนวน 44 ล้านบาท ตามที่ได้เปิดเผยในงบการเงินของบริษัทเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ข้อ 39.5 (จ) โดยต่อมาในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2560 มีลูกบ้านยื่นฟ้องร้องเพิ่มเติม ซึ่งบริษัทได้รับสำนวนคำฟ้องในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 รวม 261 ราย รวมคดีเป็นฉบับเดียว โดยมีมูลค่าฟ้องเรียกค่าความเสียหายเป็นจำนวนเงินโดยประมาณ 2,600 ล้านบาท ซึ่งจำนวนดังกล่าวมีมูลค่าสูงกว่าราคาบ้านและที่ดินซึ่งลูกบ้านได้ซื้อจากบริษัทเป็นจำนวนมาก

จำเลยได้ยื่นคำให้การใหม่เป็นที่เรียบร้อยแล้ว แต่เนื่องจากในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2560 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาคดีของกลุ่มลูกบ้าน 8 รายแรกที่ฟ้องร้องในปี พ.ศ. 2558 ให้บริษัทจดทะเบียนที่ดินของบริษัทตรงติดกับทางด่วน บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้น และเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2561 ศาลแห่งได้อ่านคำพิพากษายุทธลงวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2561 ในคดีเรื่องทางออกของโครงการสู่ทางสาธารณะในกรณีเดียวกันนี้ โดยมีมูลค่าฟ้องเรียกค่าความเสียหายเป็นจำนวนเงินโดยประมาณ 154 ล้านบาท ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ เนื่องจากยังไม่เกิดความเสียหายใด ๆ ขึ้นต่อโจทก์และจำเลยไม่ได้พิสูจน์ว่า ซึ่งคดีดังกล่าวเป็นคดีคุ้มครองผู้บริโภคอันถือว่าคดีเป็นที่สุดแล้วในชั้นอุทธรณ์

อย่างไรก็ตาม ในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2561 เพื่อให้ลูกบ้านผ่านทางเข้า-ออก โดยชอบด้วยกฎหมาย ผู้บริหารจึงได้ดำเนินการเรื่องนี้ โดยบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทยสำหรับเป็นทางเข้า-ออกของโครงการนี้ โดยสัญญาเช่านี้มีกำหนดอายุ 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2550 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2580 โดยค่าเช่าดังกล่าวได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ทำให้คดีไม่มีประเด็นค่าเสียหายตามที่โจทก์ทั้งหมดฟ้อง คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ส่วนในกรณีกลุ่มลูกบ้านอื่นนอกเหนือจากที่กล่าวไว้ข้างต้น ขณะนี้บริษัทอยู่ในระหว่างการดำเนินการไกล่เกลี่ยของศาลชั้นต้น บริษัทจึงยังไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความนี้



- ข) เมื่อเดือนเมษายน พ.ศ. 2561 บริษัทถูกกลุ่มลูกบ้านจากอีกโครงการหนึ่ง จำนวน 173 คน และ 162 คน ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของกลุ่มโครงการ ซึ่งบริษัทได้ยกพื้นที่ส่วนหนึ่งให้เป็นทางสาธารณะ กลุ่มลูกบ้านยื่นฟ้องเรียกร้องค่าเสียหาย รวมเป็นทุนทรัพย์จำนวน 450 ล้านบาท และ 340 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่าง

การพิจารณาดีของศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารของบริษัทเห็นว่าลูกบ้านดังกล่าวไม่ได้มีผลเสียหายตามจำนวนที่ฟ้อง บริษัทจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความ เนื่องจากบริษัทได้ดำเนินการถูกต้องตามกฎหมายแล้ว

- ค) ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2561 บริษัทย่อยรายหนึ่งถูกบริษัทแห่งหนึ่ง ยื่นฟ้องเป็นจำเลยร่วมในประเด็นเรื่องภาระจำยอมและขอให้เพิกถอนนิติกรรม โดยเรียกร้องค่าเสียหายรวมเป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพิจารณาดีในศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว บริษัทจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความ
- ง) ในปีพ.ศ. 2561 บริษัทย่อยรายหนึ่งถูกลูกบ้านและนิติบุคคลของโครงการ จำนวนรวม 4 คดี ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องการคิดสัญญาซื้อขายและขอให้ชดใช้หนี้โดยเรียกร้องค่าเสียหายรวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 16 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพิจารณาดีในศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารของบริษัทเห็นว่ากลุ่มผู้ฟ้องดังกล่าวไม่ได้มีผลเสียหายตามจำนวนเงินที่ฟ้องและเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว บริษัทจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความ



6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ชื่อภาษาอังกฤษ	: Property Perfect Public Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536001231
Home Page	: www.pf.co.th
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2247-3328
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 8,667,826,432 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 1 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 8,667,826,432 บาท

ข้อมูลนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ 10% ขึ้นไป

- บริษัทย่อยและบริษัทควบคุมร่วมกันที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 120,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100 %

ชื่อบริษัท	: บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,000,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100 %
ชื่อบริษัท	: บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมปิติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,000,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100 %
ชื่อบริษัท	: บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมปิติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100 %
ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 12,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 18.67%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	: 11%



ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอर्सส์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 3,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 300,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 19.60%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	: 9%
ชื่อบริษัท	: บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2645-0024
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 1.05 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 2,615,114,338.20 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.98 %
ชื่อบริษัท	: Property Perfect International Pte.Ltd.
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนและพัฒนาธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ
ที่ตั้ง	: 160 Robinson Road #17-01 SBF Center Singapore 068914
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD)
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD)
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100 %
ชื่อบริษัท	: บริษัท เพอร์เฟค สปอร์ตคลับ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: บริหารสโมสร
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 11 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2645-1409
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท



มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 50,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100 %
ชื่อบริษัท	: บริษัท ยู แอนด์ ไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ธุรกิจก่อสร้าง
ที่ตั้ง	: 100/89 อาคารว่องวานิช ชั้น 27 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 0-2246-2093-6
โทรสาร	: 0-2246-2020
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 100,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100 %
ชื่อบริษัท	: บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด*
ประเภทธุรกิจ	: ธุรกิจอพาร์ทเมนต์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4.
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,325,000 บาท (1,000 หุ้น เรียกชำระหุ้นละ 100 บาทและ 49,000 หุ้นเรียกชำระหุ้นละ 25 บาท)
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100 %
หมายเหตุ *เดือนมีนาคม 2562 เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด	
ชื่อบริษัท	: บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปอาคาร
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 6,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 60,000,000 บาท



สัดส่วนการถือหุ้น	: 80.00 % (บริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด ฟริคาสท์ จำกัด ถือหุ้นใน บจ. เพอร์เฟค พร็อพเพอ อีกร้อยละ 20)
ชื่อบริษัท	: บจ. รามอินทรา มอลส์ (เดิมชื่อ บริษัท มาริยา สดพ์ฟ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 3,500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 350,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100 %
ชื่อบริษัท	: บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 2922/305-306 อาคารชาญอิสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 3,193,185,471 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 3,193,185,471 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.60%
ชื่อบริษัท	: บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 30,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 131,250,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 45.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 4,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 20,000,000 บาท



สัดส่วนการถือหุ้น	: 51.00%
ชื่อบริษัท	: พีเอฟ-เซกิซุย เจวี
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 20,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 51.00%
ชื่อบริษัท	: พีเอฟเอชเคแอล 1 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%
ชื่อบริษัท	: พีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%
ชื่อบริษัท	: พีเอฟเอชเคแอล 3 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท



สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 51.00%

- บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม

ชื่อบริษัท : บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิง มอลล์ จำกัด
(บริษัทย่อยของ บมจ.วีริเทค)
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง : 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ : 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร : 0-2645-0024
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 500,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น : 94.98%

ชื่อบริษัท : บริษัท ออลล์ ดิสเค๊าท์ จำกัด
(บริษัทย่อยของ บมจ.วีริเทค)
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่
ที่ตั้ง : 593-593/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ
โทรศัพท์ : 0-2258-2515
โทรสาร : 0-2258-0512
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 25,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น : 47.50%

ชื่อบริษัท : Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. (เดิมชื่อ Share Group Co.,Ltd.)
(บริษัทย่อยของ Property Perfect International Pte.Ltd.)
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น
ที่ตั้ง : ITO ONE TEN Building 2F 5-1 Nishi 4-chome Kita 7-jo Kita-ku Sapporo, Hokkaido, Japan
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 767,070 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 2,272,246,451 เยน
สัดส่วนการถือหุ้น : 98.10% (สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง 31.4% และ ทางอ้อม 66.7%)

ชื่อบริษัท : Kabushiki Kaisha Kiroro Associates Co.,Ltd.
(บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)

ประเภทธุรกิจ	: บริหารลานสกี
ที่ตั้ง	: 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 610 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 60,000,000 เยน
สัดส่วนการถือหุ้น	: 98.10%
ชื่อบริษัท	: Kabushiki Kaisha Kiroro Hotels Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	: ธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น
ที่ตั้ง	: 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 3,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 30,000,000 เยน
สัดส่วนการถือหุ้น	: 98.10%
ชื่อบริษัท	: Kabushiki Kaisha Kiroro Resort Development Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศญี่ปุ่น
ที่ตั้ง	: ITO ONE TEN Building 2F 5-1 Nishi 4-chome Kita 7-jo Kita-ku Sapporo, Hokkaido, Japan
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 3,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 30,000,000 เยน
สัดส่วนการถือหุ้น	: 98.10%
ชื่อบริษัท	: บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน
ที่ตั้ง	: 140 อาคาร วัน แปซิฟิค เพลส ชั้นเอ็ม ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 60,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 600,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.60%
ชื่อบริษัท	: บริษัท เมโทร พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน
ที่ตั้ง	: 2922/305-306 อาคารชาเลนเจอร์สทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวง บางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ



จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น : 94.60%

ชื่อบริษัท : บริษัท ซีนเนอร์จี พีค จำกัด
บริษัทย่อยของบริษัทไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจการลงทุน
ที่ตั้ง : Quastisky Buildings, PO Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : US\$ 50,000
สัดส่วนการถือหุ้น : 94.60%

ชื่อบริษัท : บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
(บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้เช่าสถานที่ประกอบการศูนย์การค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง : 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 3,615,929,965 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 3,615,929,965 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 37.17%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง : 1.70%

ชื่อบริษัท : บริษัท แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
บริษัทย่อยของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง : 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 250,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 38.43%

ชื่อบริษัท : บริษัท สอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด
บริษัทย่อยของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม

ที่ตั้ง : 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น

มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 500,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 38.43%

ชื่อบริษัท : บริษัท โอเวนเดล จำกัด

บริษัทย่อยของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม

ที่ตั้ง : 9/22 หมู่ 5 ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 28,000,000 หุ้น

มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 280,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 38.43%

ชื่อบริษัท : บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัทย่อยของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม

ที่ตั้ง : 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กทม. 10500

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 93,750,000 หุ้น

มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 937,500,000.00 บาท

สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 45.96%

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ผู้สอบบัญชี

นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์

นายพิสิฐ ทางธนกุล

นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร

บริษัท ไฟร์วอลล์เดอเฮาส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด

เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกฮิลล์ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้

แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม 10120

โทรศัพท์ 0-2844-1000

โทรสาร 0-2286-5050



สถาบันการเงิน

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ที่ติดต่อประจำ

35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)

1101 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 4, 6-7

ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย

กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2359-1200-1 โทรสาร 0-2359-1259

ประเมินราคาที่ดิน

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

10 ถนนนนทบุรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 0-2295-3905 โทรสาร 0-2295-1154

บริษัท ไทยประเมินราคา ลินส์ ฟิลลิปส์ จำกัด

121/47-48 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 11

ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง

กรุงเทพฯ 10320

โทรศัพท์ 0-2641-2128-32 โทรสาร 0-2641-2134

บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอฟไพรซ์ จำกัด

114 ถนนรัตนอุทิศ ซอย 19 ตำบลหาดใหญ่

อำเภอหาดใหญ่ สงขลา 90110

โทรศัพท์ 0-7435-9130 โทรสาร 0-7435-9130

บริษัท เวลท์ แอฟไพรซ์ จำกัด

11/277 หมู่บ้านอันธวัช 5 ซอยวัชรพล 1/9

แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220

โทรศัพท์ 0-2948-0928-9, 0-2948-2258 โทรสาร 0-2948-2259

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

65/192 ชั้น 23 อาคารสำนักงานปัญญาชาติ บิสิเนส เซ็นเตอร์

ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320

โทรศัพท์ 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224

ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด

540 อาคารเมอริควีร์ ทาวเวอร์ ชั้น 22

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0-2264-8000 โทรสาร 0-2657-2222

