

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-พัฒนาการบริหารจัดการที่เป็นเลิศโดยทีมบุคลากรมืออาชีพภายใต้ระบบการปฏิบัติงานที่เป็นมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง
4. สร้าง-พัฒนาความสุข ความพึงพอใจในสินค้าและบริการ ด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า คุณภาพชีวิตที่เหนือกว่า และตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกช่วงชีวิต
5. สร้าง-พัฒนาชื่อเสียงและความภาคภูมิใจด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบ มีจรรยาบรรณ และคำนึงถึงผลประโยชน์และผลกระทบในทุกส่วนของสังคมที่เกี่ยวข้อง

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

เป้าหมายการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การมอบบ้านที่มีความสุขและการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบภายใต้แนวคิด 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 ใส่ใจและทุ่มเทในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและมุ่งเน้นเสริมสร้างความสุขในการพักอาศัยทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการยอมรับด้วยดีตลอดมา

บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ ซึ่งครอบคลุมทุกกลุ่มอายุ ในทุกทำเล โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการทั้งบ้านแฝด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมตั้งแต่ระดับราคา 899,000 บาทถึง 150 ล้านบาทในหลากหลายทำเล เพื่อการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุดและสร้างความภูมิใจในการอยู่อาศัยในโครงการของกลุ่มบริษัทพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ทั้งนี้บริษัทฯ เชื่อในการบริหารจัดการว่า การมีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี ย่อมสร้างสังคมที่ดีและเพิ่มคนดีให้กับสังคมต่อไป

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2528 โดยกลุ่มผู้บริหารหมู่บ้านจัดสรร มณีया 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 2562 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 10,022,174,312 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 10,022,174,312 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 8,667,826,432 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

เหตุการณ์สำคัญในช่วง 4 ปี

ปี 2562 :

- ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 มีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญ บริษัท เพอร์เฟค พรีเมียม จำกัด ทั้งหมดที่ถือในนาม บริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 1,200,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ดังนั้นทำให้สัดส่วนการถือหุ้น บริษัท เพอร์เฟค พรีเมียม จำกัด ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 100

- ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ได้มีมติให้จัดตั้งบริษัทย่อยดังนี้
 - 1) บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด (PF Forestry Co., Ltd.) ทุนจดทะเบียน 15,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนที่เรียกชำระแล้ว 15,000,000 บาท PF ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
 - 2) บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด ทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนที่เรียกชำระแล้ว 5,000,000 บาท บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
 - 3) บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด ทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนที่เรียกชำระแล้ว 5,000,000 บาท บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
- ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ได้มีมติให้จัดตั้งบริษัทย่อยอีก 3 บริษัท คือ บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 4 จำกัด (“PFHKL 4”) บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด (“PFHKL 5”) และบริษัท พีเอฟเอชเคแอล 6 จำกัด (“PFHKL 6”) โดยแต่ละบริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนเรียกชำระแล้ว จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่า 5,000,000 บาท และได้โอนขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่ PF ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ใน PFHKL 4 ให้กับบริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด (HKLPF)
- ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการร่วมทุนในบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด ระหว่างบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“PF”) กับ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. (“Sumitomo”) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Sumitomo Forestry Co., Ltd. โดย PF และ Sumitomo ถือหุ้นใน บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 51 และ 49 ตามลำดับ และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 15,000,000 บาท เป็น 500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น 100 บาท โดย PF จะขายหุ้นสามัญของบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด จำนวน 245,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ให้แก่ Sumitomo
- ☐ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“PF”) ได้โอนขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่ PF ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัท พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด (“PFHKL 5”) และบริษัท พีเอฟเอชเคแอล 6 จำกัด (“PFHKL 6”) ให้กับบริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด (HKLPF) เพื่อเป็นผู้เข้าลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยตรงต่อไป
- ☐ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นปี ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2562 ได้มีมติ ดังนี้
 1. ให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 9,000,000,000.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ทั้งนี้เป็นหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 332,173,568 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1.- บาท ทั้งนี้ เป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 หุ้นที่คงเหลือจากการจัดสรรให้แก่

บุคคลในวงจำกัด และเป็นหุ้นสามัญอีกจำนวน 32,173,568 หุ้น ซึ่งที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2559 ยังไม่มีมติให้จัดสรรใดๆ

2. มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 8,667,826,432.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 10,022,174,312.- บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 1,354,347,880.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท
3. มีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ทั้งจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาทดังนี้
 - 3.1 ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวนไม่เกิน 1,083,478,304 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ออกจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.- บาท ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทคือ หุ้นละ 1.- บาท
 - 3.2 ในกรณีมีผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อหุ้นสามัญไม่ครบตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรตามข้อ 3.1 ข้างต้น หรือมีหุ้นคงเหลือไม่ว่ากรณีใด ๆ ให้จัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตนมาพร้อมกับการจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญตามสิทธิในข้อ 3.1 ในราคาหุ้นละ 1.- บาท โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทหรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตน
 - 3.3 ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวนไม่เกิน 270,869,576 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท สรรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเฉพาะรายที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น ในราคาการใช้สิทธิหุ้นละ 1.50 บาท ซึ่งเป็นราคาไม่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทคือ หุ้นละ 1.- บาท
 - 3.4 ในการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทข้างต้น มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท และ/หรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทมีอำนาจพิจารณากำหนดและเปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน และมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรเกี่ยวกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ตามที่เห็นสมควร โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

- ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท คิโรระ รีสอร์ท โฮลดิ้ง ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติให้ควบรวมบริษัทย่อย คือ บริษัท คิโรระ แอสโซซิเอท จำกัด บริษัท คิโรระ โฮเต็ล จำกัด และบริษัท คิโรระ รีสอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อให้การบริหารงานมีประสิทธิภาพและสะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น

ปี 2561 :

- ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ 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 (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดทิ้ง) 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 เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“PF”) เข้าร่วมทุนกับ Hongkong Land Co., Ltd. (“HKL”) จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด (HKL Perfect Co., Ltd.) เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
- ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2561 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“PF”) เข้าร่วมทุนกับ Sekisui Chemical Company Limited (“Sekisui”) จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เควี จำกัด เพื่อลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
- ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “PF”) เข้าร่วมทุนกับบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“GRAND”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท แกรนด์รีเวอร์ ฟอริสท์ จำกัด เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนเจริญนครเพื่อจำหน่าย
- ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งคณะกรรมการธรรมาภิบาล โดยกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้
 1. เสนอแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อคณะกรรมการบริษัท
 2. ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
 3. ดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการและฝ่ายจัดการเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
 4. ติดตามและทบทวนระบบงานต่าง ๆ ภายในองค์กรให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีตามที่ได้กำหนดไว้
 5. ติดตามและสั่งการในกรณีที่การปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการและพนักงานมีประเด็นในการไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่วางไว้

6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

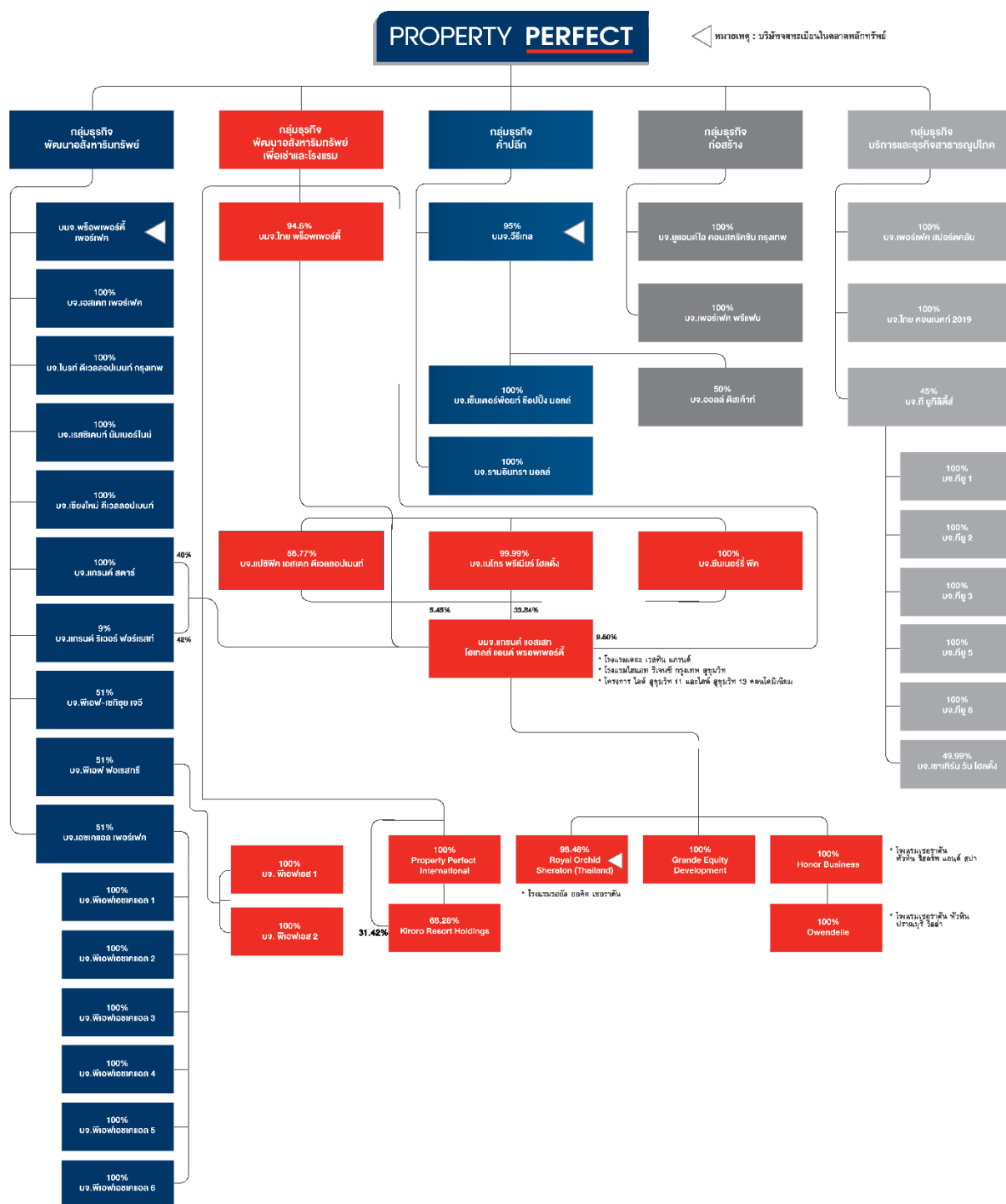
ปี 2560 :

- ☐ บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับบริษัท ชูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด และ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการไฮเอนด์ลักซ์ชัวรีคอนโดมิเนียมในพื้นที่ใจกลางเมือง
- ☐ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("GRAND") ได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 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 ยูทีลิตี้ส์ 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 อิเล็คทริก 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 วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (“วีรีเทล”)) ได้มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทร่วมทุนภายใต้ชื่อบริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจค้าปลีก โดยมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) (เรียกชำระร้อยละ 25) และ วีรีเทลมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50
- ☐ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 1,300 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายเป็นคราวๆ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และออกตราสาร วงเงินไม่เกิน 100 ล้านบาทหรือดอลลาร์สหรัฐหรือสกุลเงินอื่นเทียบเท่า

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเป็นหลัก โดยโครงสร้างการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม แบ่งออกเป็น 5 กลุ่ม ได้แก่ 1) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม 3) กลุ่มธุรกิจค้าปลีก 4) กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง 5) กลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลัก เป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขายรวม 38 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้น 29,737.20 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด (บริษัทย่อย)

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บจ.เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 11 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้น 7,104.54 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ เอสเตทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

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

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด (บริษัทย่อย)

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ มีโครงการที่เปิดขายรวม 9 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือรวม 5,428.50 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวงศกรณั	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์	เกษจุฟ้าศรีโรจน์	กรรมการ
4. นายสุเมธ	สุวจนกรณั	กรรมการ
5. นายกฤตภาส	พงศ์ภักด์วัตร	กรรมการ

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 มีความต้องการบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ในราคา 1.9 - 6.0 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 6 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 3,742.36 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายพรสวัสดิ์	เกษจุฟ้าศรีโรจน์	กรรมการ
2. นายสรพรเพชร	สุขเกษม	กรรมการ
3. นายพรชัย	เกตเล็ก	กรรมการ
4. นายกฤตภาส	พงศ์ภักด์วัตร	กรรมการ

บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์

2556 มีวัตถุประสงค์ เพื่อเป็นช่องทางของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยในรูปแบบของการขายและเช่า โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบในบริเวณจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก

ปัจจุบัน บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ เริ่มพัฒนาที่ดินเพื่อเตรียมสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

กรรมการของ บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

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

บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และ บจ.เอชเคแอล (ไทย ดีเวลลอปเม้นท์) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Hongkong Land Co.,Ltd. ก่อตั้งเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ห้องแอลเอ-แอลบี2 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 40 ล้านบาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

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

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 1 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 1 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

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

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 2 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟก ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวสันต์ ศิริรัตนพงษ์	กรรมการ
2. นายอนุชา ตันตระวาณิชย์	กรรมการ
3. นายทั้น วี ชิน	กรรมการ
4. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 3 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 3 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟก ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

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

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 4 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 4 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟก ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวสันต์ ศิริรัตนพงษ์	กรรมการ
2. นายฐิติ อินกลิ่นพันธุ์	กรรมการ
3. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ
4. นายฮัก ชิง เทเรนซ์ ลี	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอสเคแอล 5 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอสเคแอล 5 เป็นบริษัทที่ บจ.เอสเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน กรรมการของ บจ.พีเอฟเอสเคแอล 5 จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ**ตำแหน่ง**

1. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
2. นายวสันต์	ศิริรัตนพงษ์	กรรมการ
3. นายทนต์ วิ ชิน		กรรมการ
4. นายฮัก ชิง เทเรนซ์ ลี		กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอสเคแอล 6 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอสเคแอล 6 เป็นบริษัทที่ บจ.เอสเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน กรรมการของ บจ.พีเอฟเอสเคแอล 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ**ตำแหน่ง**

1. นายวงศกรณ	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นายอนุชา	ตันตระวาณิชย์	กรรมการ
3. นางสาวออง เล คุณ		กรรมการ
4. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์		กรรมการ

บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจวี จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟ-เซกิซุย เจวี เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และกับ Sekisui Chemical Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีเครือข่ายที่กว้างขวาง ทั้งในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับวัสดุและอุปกรณ์พลาสติกคุณภาพสูง ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานของชุมชนเมืองและสิ่งแวดล้อม และธุรกิจรับสร้างบ้าน รวมทั้งธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศญี่ปุ่นและประเทศต่างๆ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคาร วรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 กรรมการของ บจ.พีเอฟ-เซกิซุย เจวี ณ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ**ตำแหน่ง**

1. นายรุ่งโรจน์	สิงหนัดกิจ	กรรมการ
2. นายศรัณยู	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายมิชิโอะ	ชะไก	กรรมการ
4. นายเทะซึจิ	อันโดะ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. (“Sumitomo”) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม Sumitomo Forestry Co.,Ltd. เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี ณ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวงศ์กรณ์	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายอะลีฮัส	โอกูระ	กรรมการ
4. นายเคนจิ	อาอิฮุระ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.พีเอฟเอส 1 (บริษัทย่อย) เป็นบริษัทที่ บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 280 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอส 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายประกิต	ฤกษ์ปรีดาพงศ์	กรรมการ
2. นายเคนจิ	อาอิฮุระ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.พีเอฟเอส 2 (บริษัทย่อย) เป็นบริษัทที่ บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 210 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอส 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายเอกชัย	ภักดีเมฆานนท์	กรรมการ
2. นายอะลีฮัส	โอกูระ	กรรมการ

บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.แกรนด์ สตาร์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2560 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการไฮเอนด์ลักซ์ชัวรี่คอนโดมิเนียม มีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาทและเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 11 และถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 40

กรรมการของ บจ.แกรนด์ สตาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายชายนิด	อรรถกฤษณสกุล	กรรมการ
2. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการ
3. นายอะลีฮัส	โอกูระ	กรรมการ
4. นายคาซุฮิโกะ	มาตาเกะ	กรรมการ

บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัลส์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัลส์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ ลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนเจริญนครเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 400 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 9 และถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 42

กรรมการของ บจ.แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัลส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายชายนิด	อรรถกฤษณสกุล	กรรมการ
2. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการ
3. นายคาซุฮิโกะ	มาตาเกะ	กรรมการ
4. นายอะลีฮัส	โอกูระ	กรรมการ

กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรม**บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)**

บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305-306 อาคารชาญอิสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2537 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบัน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 3,353,702,060 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 3,193,185,471 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.60 และได้ขอเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 9 ธันวาคม 2559

กรรมการของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต	รัตตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์	เกษจุฟ้าศรีโรจน์	กรรมการ
4. นายประสงค์	วรรัตน์กุล	กรรมการ
5. นายลิขิต	สมนวลตาต	กรรมการ

บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บจ.แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305 อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2531 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,151 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,151 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 58.77 บริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้โครงการใหม่

กรรมการของ บจ.แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ ณ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต	รัตตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์	เกษจุฟ้าศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บจ.เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305-306 อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2553 ปัจจุบัน บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด มีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 5 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99

กรรมการของ บจ.เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต	รัตตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์	เกษจุฟ้าศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท ซีนเนอรี่ ฟิค จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

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

กรรมการของ บจ. ซีนเนอรี่ ฟิค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ**ตำแหน่ง**

1. นายพรสวัณต์ เกษจุฬาศรีโรจน์

กรรมการ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (“แกรนด์”) ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2546 ปัจจุบัน บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 5,000,000,000 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 3,615,929,965 บาท (ตามมติประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้แกรนด์เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 2,110,960,763 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,110,960,763 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และให้แกรนด์นำหุ้นสามัญที่ออกใหม่จำนวน 866,711,771 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ออกจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นของแกรนด์ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละราย ถืออยู่ (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 5 แห่ง

1. โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 19 กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 25 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 362 ห้อง
2. โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ที่ตั้ง ถนนเจริญกรุง 30 กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 28 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 726 ห้อง
3. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ที่ตั้ง อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 2 ชั้น และมีจำนวนห้องพัก 240 ห้อง
4. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า ที่ตั้ง อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 1 ชั้น มีจำนวนห้องพักแบบพูลวิลล่า 53 หลัง
5. โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท เป็นโรงแรมระดับ upper upscale ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 13 มีจำนวนชั้น 31 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 273 ห้อง

และยังมีโครงการมิกซ์ยูสอยู่ระหว่างก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ที่ประกอบไปด้วย บ้านพักตากอากาศวิลล่า โรงแรม และคอนโดมิเนียม ที่จังหวัดระยอง ขนาดพื้นที่ประมาณ 93 ไร่ บนเนินแหลมแม่พิมพ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 5 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ, โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 13, โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการเดอะ เทรนด์ คอนโดมิเนียม และ โครงการหัวหิน บลู ลาгуn รีสอร์ท คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 6,279 ล้านบาท

(สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์ แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 11 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

ตำแหน่ง

1. นายวิชัย	ทองแดง	ประธานกรรมการ
2. ดร.พิจิตต์	รัตตกุล	รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
3. นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์	เหลียงนาคทองดี	กรรมการ
6. นายสุรเดช	นฤหาล้า	กรรมการ
7. นายอมรินทร์	นฤหาล้า	กรรมการ
8. นายโล่อาร์ริชาร์ด เพอห์		กรรมการ
9. นายพรชัย	กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ
10. นายวัฒนา	สุทธิพิณิจธรรม	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการบริหารความเสี่ยง
11. นายชัยวัฒน์	อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัท แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)

บจ. แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนน สุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทฯ ถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ.แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้บริษัทอยู่ระหว่างการสรรหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาในอนาคต

กรรมการของ บจ.แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ**ตำแหน่ง**

1. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	กรรมการ
2. นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤหล้า	กรรมการ

บริษัท สอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)

บจ.สอนเนอร์ บิวซิเนส ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวง คลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทฯ ถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วน ร้อยละ 100 บจ.สอนเนอร์ บิวซิเนส ดำเนินธุรกิจด้านการบริหารโรงแรม คือ โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยเข้าทรัพย์สินของโรงแรมดังกล่าวจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กรรมการของ บจ.สอนเนอร์ บิวซิเนส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ**ตำแหน่ง**

1. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	กรรมการ
2. นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤหล้า	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์	เหลียงนาคทองดี	กรรมการ

บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)

บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) ("ROH") ตั้งอยู่เลขที่ 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขต บางรัก กทม. 10500 จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2532 ปัจจุบัน บมจ.โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) มีทุนจดทะเบียน 937,500,000.00 บาท จำนวนหุ้นจดทะเบียน 93,750,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตรา ไว้หุ้นละ 10 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 937,500,000.00 บาท โดย บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ("GRAND") ได้ดำเนินการซื้อหุ้นจากบริษัท สตาร์วูด โฮเต็ล (ประเทศไทย) จำกัด ("Starwood") จำนวน 41,250,235 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.00 และบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ("THAI") จำนวน 22,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.00 ของ จำนวนหุ้นทั้งหมดของ 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 ได้ซื้อหุ้นจากการทำคำเสนอซื้อดังกล่าวอีกจำนวน 28,570,803 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30.48 ทำให้สัดส่วนการถือหุ้น ROH ทั้งหมดเป็นจำนวน 92,321,038 หุ้นคิดเป็นร้อยละ 98.48

บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) ปัจจุบันดำเนินธุรกิจหลักในการประกอบกิจการโรงแรมประเภทโรงแรม ชั้นหนึ่ง โดยมีห้องพักแขกทั้งสิ้น 726 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านต่าง ๆ แก่แขกผู้มาพักและให้บริการ อาทิเช่น ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม ห้องสัมมนา ห้องจัดแสดงนิทรรศการ ห้องอาหารนานาชาติ บาร์ สระว่ายน้ำ สนาม

เทนนิส และทำเทียบเรือส่วนตัว โดยที่ ROH ได้ทำสัญญาการดำเนินงานกับ บริษัท เซอราตัน โอเวอร์ซีส์ แมนเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น แห่งสหรัฐอเมริกา

กรรมการของ บมจ. โรงแรมรอยัลอลคิด (ประเทศไทย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวิชัย	ทองแดง	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ
2. ดร.พิจิตต	รัตกุล	รองประธานกรรมการ
3. นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการ
4. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ
5. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ / เลขานุการ
6. นางสาววิลาวัลย์	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ
7. นายอมรินทร์	นฤหล้า	กรรมการ
8. นางสาวมนชนก	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
9. นายธวัชชัย	หนูนภักดี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
10. ดร.เสรี	วงษ์มณฑา	กรรมการอิสระ
11. พล.ต.อ.เอก	อังสนานนท์	กรรมการอิสระ
12. นายอำนาจ	ปรีมนวงศ์	กรรมการอิสระ

บริษัท โอเวนเดล จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)

บจ. โอเวนเดล ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ. โอเวนเดล ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรม โดยเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ตั้งของ โรงแรมเซอราตัน หัวหิน ปรมาณบุรี วิลล่า

กรรมการของ บจ. โอเวนเดล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต	รัตกุล	กรรมการ
2. นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤหล้า	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ

Property Perfect International Pte. Ltd. (บริษัทย่อย)

Property Perfect International (PPI) ตั้งอยู่เลขที่ 9 Raffles Place #17-01 SBF Center Singapore 068914 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2555 โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว 1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD) PPI มีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนและพัฒนาธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว PPI ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68.28 และบริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.42

กรรมการของ PPI ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

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

Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. (เดิมชื่อ Share Group Co., Ltd.)

(บริษัทย่อยของ Property Perfect International Pte. Ltd.)

Kiroro Resort Holdings (KRH) เปลี่ยนชื่อจาก Share Group ในเดือนพฤศจิกายน 2557 ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2555 เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2555 มีมติให้ KRH โดยซื้อหุ้นทั้งหมดจาก 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 KRH ซื้อทรัพย์สินโครงการคิโระริสอร์ทจาก 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

มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนใน KRH เมื่อเดือนมีนาคม 2557 จำนวน 500 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นหุ้นจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน เสนอขายให้แก่ PPI เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจาก PPI ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้น ทำให้ PPI ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 95.61

เดือนสิงหาคม 2558 ได้เพิ่มทุนจำนวน 2,500 ล้านบาท โดยวิธีให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 2,500 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระทุนจดทะเบียนบางส่วนในเดือนกันยายนปีเดียวกัน จำนวน 1,048.68 ล้านบาท คิดเป็นหุ้นจำนวน 209,736 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน เพื่อนำไปใช้ในการปรับปรุงโรงแรมตามมาตรฐานของบริษัท Starwood Hotel and Resorts

Worldwide, Inc. ซึ่งจะเปลี่ยนชื่อเป็น “Sheraton Hokkaido Kiroro Resort” และ “The Kiroro, a Tribute Portfolio Hotel, Hokkaido”

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

เดือนกรกฎาคม 2560 มีการแปลงหนี้ของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (มหาชน) เป็นทุนจำนวน 1,205 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 241,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 บาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) โดยตรงใน KRH เป็นร้อยละ 31.4 และสัดส่วนการถือหุ้นของ PPI ลดลงเป็นร้อยละ 66.7 ซึ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 767,070 หุ้น และในเดือนพฤศจิกายน มีการลดทุนจดทะเบียนเพื่อประโยชน์ทางภาษี และล้างขาดทุนสะสม ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ KRH มีจำนวน 2,272,246,451 บาท

กรรมการของ Kiroro Resort Holdings ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายพิชัย	รัตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายไฉ่ฮาร์	ริชาร์ด เพอร์	กรรมการ
3. นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายออย	บุญอัน	กรรมการ
5. นายโยชิโร	อิโตะ	กรรมการ
6. ดร.ทง	พิทยะ	กรรมการ
7. นายเบนจามิน	แลม	กรรมการ
8. ดร.ปิยสวัสดิ์	อัมระนันท์	กรรมการ
9. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
10. นายเจริญ	เจริญปิยะวงศ์	กรรมการ
11. นายศรัณยู	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
12. นายลิ้ม เทียน มั่ง		กรรมการ

กลุ่มธุรกิจค้าปลีก

บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

บมจ. วีริเทล ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เดิมชื่อ บริษัท ไโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2544 และถือหุ้นสามัญร้อยละ 99.99 ของ บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซอปปิง มอลล์ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า

อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ และถือหุ้นสามัญร้อยละ 50 ของ บจ. ออลส์ ดิสเคาท์ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่

ปัจจุบัน บมจ.วีริเทิล 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.วีริเทิล ได้เปิดโครงการศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Shopping Complex) แล้ว ในรูปแบบของศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) โซนตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ภายใต้แบรนด์ เมโทร เวสต์ ทาวน์

คณะกรรมการของบมจ. วีริเทิล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการ และ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัาศรีโรจน์	กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ และ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. นายกัมพล	ตติยกวี	กรรมการ และ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
5. นายเจตศักดิ์	กู้เกียรตินันท์	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ
6. นายไชยกร	บุญลพภัทร์	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ
7. นายประสงค์	วรารัตนกุล	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ
8. นายกฤตภาส	พงศ์ภัควัตร	กรรมการ

บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.วีริเทิล)

บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม 2550 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ให้เข้าประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานให้เข้า

บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ เป็นเจ้าของที่ดินและสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันออก บางส่วน ซึ่งมีแผนที่จะพัฒนาโครงการเป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Closed Shopping Center) และอาคารสำนักงานให้เข้า และต่อมาในเดือนสิงหาคม 2555 ได้เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ฝั่งตรงกันข้าม) โดยมีแผนพัฒนาเป็นศูนย์การค้าแบบปิดเช่นเดียวกัน

กรรมการของบจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

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

บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุนของ บมจ.วีริเทล)

บจ. ออลส์ ดิสเคาท์ ตั้งอยู่เลขที่ 593-593/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ ก่อตั้งขึ้นในเดือนมีนาคม 2559 มีวัตถุประสงค์พัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่ มีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เรียกชำระร้อยละ 100 และ บมจ.วีริเทล มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50 ปัจจุบัน ออลส์ ดิสเคาท์ ได้เปิดร้านจำหน่ายสินค้าราคาประหยัดในเขตปริมณฑลแล้ว จำนวน 20 สาขา ภายใต้ชื่อ ออลส์

กรรมการของบจ. ออลส์ ดิสเคาท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายชายนิด	อรรถญาณสกุล กรรมการ
2. นายพรสวรรค์	เกษจุพัศศรีใจจน์ กรรมการ
3. นายพิศิษฐ์	ภูสណคม กรรมการ
4. นางสาวโสพิศ	ภูสណคม กรรมการ

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

บจ.รามอินทรา มอลล์ ก่อตั้งเมื่อปี 2547 ภายใต้ชื่อ บจ.มาริยา สต๊าฟ โดยในเดือนสิงหาคม 2556 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนด้วยวิธีการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ บจ.มาริยา สต๊าฟ จากผู้ถือหุ้นเดิมในราคา 350 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นใน บจ.มาริยา สต๊าฟ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมของ บจ.มาริยา สต๊าฟ ไม่มีความเกี่ยวข้องใด ๆ กับบริษัท และการเข้าซื้อหุ้นของ บจ.มาริยา สต๊าฟ เพื่อต้องการนำสิทธิการเข้าในที่ดิน บริเวณแขวงคลองกุ่ม เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 34 ไร่ ซึ่งมีระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอายุ 30 ปี เริ่มตั้งแต่ 9 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2586 มาพัฒนาเป็นศูนย์การค้าซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาและพิจารณาการลงทุน

ในเดือนสิงหาคม 2557 บจ.มาริยา สต๊าฟ 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 2562 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายชายนิด	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

วัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมให้กลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง เน้นการจัดการเรื่องการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานและการหาบริษัทผู้รับเหมารายย่อยเพื่อเป็นการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง และระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึงการควบคุมปริมาณ และคุณภาพในการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กรรมการของ บจ. ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
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 60 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

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

กรรมการของ บจ.เพอร์เฟค พร็อพเพอ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ
2. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
3. นายวรศักดิ์ จักรปิยะนันท์	กรรมการ
4. นายอรรณพ อังกูรสาทรศรี	กรรมการ
5. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัด	กรรมการ
6. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล	กรรมการ
7. นายประกิต ฤกษ์ปรีดาพงศ์	กรรมการ

กลุ่มธุรกิจบริการและธุรกิจสาธารณูปโภค

บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2547 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 50 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

บจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ประกอบธุรกิจบริหารพื้นที่สโมสรในโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย

กรรมการของบจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายสุรศักดิ์	วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
2. นายกฤตภาส	พงศ์ภักดิ์	กรรมการ
3. นายสรวิชัย	สุขเกษม	กรรมการ
4. นายณัฐวีร์	จิรวะชานนท์	กรรมการ

บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด* (บริษัทย่อย เดิมชื่อ บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด)

บจ.ไทย คอนเนคท์ 2019 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนกรกฎาคม 2554 ด้วยทุนจดทะเบียน 100,000 บาท ต่อมาในเดือนสิงหาคม 2556 ได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 5,000,000 บาท โดยเรียกชำระร้อยละ 25 ของจำนวนทุนที่เพิ่ม หรือคิดเป็น 1,225,000 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วมูลค่า 1,325,000 บาท ปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

บจ.ไทย คอนเนคท์ 2019 เป็นผู้บริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท กรรมการของ บจ. ไทย คอนเนคท์ 2019 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายศรัณยู	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายณัฐพล	สีบอ	กรรมการ
3. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ

บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (บริษัทรวมทุน)

บจ.ที ยูทิลิตี้ส์ ("ที ยูทิลิตี้ส์") ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2558 มีทุนจดทะเบียน 300,000,000 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 221.25 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 โดยประกอบธุรกิจร่วมทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ที ยูทิลิตี้ส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายพิจิตต์	รัตกุล	กรรมการ
2. นายชานนิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ

- | | | |
|-----------------|----------------|---------|
| 3. นายณพพล | มิลินทางกูร | กรรมการ |
| 4. นางสาวอุณนดา | พฤตินาอารา | กรรมการ |
| 5. นายนันทพล | พัฒน์พงศ์พานิช | กรรมการ |

บริษัท ทียู 1 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ทียู 1 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560ทุนจดทะเบียน 70 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 17.5 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ทียู 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

- | <u>รายชื่อกรรมการ</u> | | <u>ตำแหน่ง</u> |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 1. นายเชษฐ | เชษฐปิยะวงศ์ | กรรมการ |
| 2. นายเกรียงไกร | เพียรวิทยาสกุล | กรรมการ |
| 3. นายนันทพล | พัฒน์พงศ์พานิช | กรรมการ |
| 4. นายวิธวินท์ | ศรีสุริยจันทร์ | กรรมการ |

บริษัท ทียู 2 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. ทียู 2 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 250,000 บาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ทียู 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

- | <u>รายชื่อกรรมการ</u> | | <u>ตำแหน่ง</u> |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 1. นายเชษฐ | เชษฐปิยะวงศ์ | กรรมการ |
| 2. นายเกรียงไกร | เพียรวิทยาสกุล | กรรมการ |
| 3. นายนันทพล | พัฒน์พงศ์พานิช | กรรมการ |
| 4. นายวิธวินท์ | ศรีสุริยจันทร์ | กรรมการ |

บริษัท ทียู 3 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ทียู 3 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ทียู 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

- | <u>รายชื่อกรรมการ</u> | | <u>ตำแหน่ง</u> |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 1. นายเชษฐ | เชษฐปิยะวงศ์ | กรรมการ |
| 2. นายเกรียงไกร | เพียรวิทยาสกุล | กรรมการ |
| 3. นายนันทพล | พัฒน์พงศ์พานิช | กรรมการ |

4. นายวิธวินท์ ศรีสุริยจันทร์ กรรมการ

บริษัท ทียู 5 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ทียู 5 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ทียู 5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3. นายนันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิธวินท์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ

บริษัท ทียู 6 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ทียู 6 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 50 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ทียู 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3. นายนันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิธวินท์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ

บริษัท เซาเทิร์น วัน โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทร่วมทุนของ บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด)

บจ. เซาเทิร์น วัน โฮลดิ้ง ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 อาคารลักซ์ ชั้น 4 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2561 ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 35 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 22.5 เพื่อประกอบธุรกิจร่วมทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค เช่น ธุรกิจผลิตไฟฟ้า ประเภทต่างๆ และธุรกิจระบบน้ำประปา

กรรมการของ บจ. เซาเทิร์น วัน โฮลดิ้ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายนพพล	มิลินทางกูร	กรรมการ
2. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
3. นายชัยโรจน์	จิ๋วระประภัทร์	กรรมการ

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้รวมการจำหน่ายผลิตภัณฑ์หลักจำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้หลักของบริษัทมาจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน โดยโครงการของกลุ่มบริษัทจะเน้น ในแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ เป็นหลัก โครงสร้างรายได้ในช่วง 3 ปี มีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	7,726.41	36.51	8,818.07	44.88	7,454.71	44.54
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	6,140.83	29.01	5,535.26	28.17	4,765.61	28.48
รายได้จากการขายที่ดิน	2,499.89	11.81	1,233.23	6.28	1,225.45	7.32
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	3,669.57	17.34	2,914.76	14.84	2,323.28	13.88
รายได้ค่าเช่าและบริการ	269.33	1.27	496.49	2.53	413.89	2.47
รายได้อื่น						
กำไรอื่นๆ	70.10	0.33	235.39	1.20	211.81	1.27
รายได้อื่นๆ	789.15	3.73	413.81	2.11	340.73	2.04
รายได้รวม	21,165.27	100.00	19,647.02	100.00	16,735.47	100.00

ตามงบการเงินรวมของบริษัทในปี 2562 ปี 2561 และปี 2560 บริษัทมีรายได้หลัก จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน ร้อยละ 36.51 ร้อยละ 44.88 และร้อยละ 44.54 ของรายได้รวม รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ร้อยละ 29.01 ร้อยละ 28.17 และร้อยละ 28.48 ของรายได้รวม รายได้จากการขายที่ดิน ร้อยละ 11.81 ร้อยละ 6.28 และร้อยละ 7.32 ของรายได้รวม รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ร้อยละ 17.34 ร้อยละ 14.84 และร้อยละ 13.88 ของรายได้รวม รายได้ค่าเช่าและบริการ ร้อยละ 1.27 ร้อยละ 2.53 และร้อยละ 2.47 ของรายได้รวม นอกจากนี้ ตามงบกำไรขาดทุนรวม ยังมีรายได้อื่นๆ อีก ร้อยละ 4.06 ร้อยละ 3.31 และร้อยละ 3.30 ของรายได้รวม ตามลำดับ

(สามารถศึกษาข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จากงบการเงินในส่วนของงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ)

โครงสร้างรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน จำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน และรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จากโครงการต่าง ๆ มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
Brand Master Piece								
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์	PF	SDH	338.3	4.4%	341.7	3.9%	397.1	5.3%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ (เซ็นจูรี่) รามคำแหง-สุวรรณภูมิ	PF	SDH	145.2	1.9%	338.1	3.8%	305.8	4.1%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ 2 รังสิต	PF	SDH	-	-	-	-	200.4	2.7%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	168.1	2.2%	335.6	3.8%	100.3	1.3%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	342.3	4.4%	467.3	5.3%	12.5	0.2%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77	EP	SDH	431.6	5.6%	97.1	1.1%	405.1	5.4%
Brand Perfect Place								
เพอร์เฟคเพลส 3 รัตนาธิเบศร์- ราชพฤกษ์	PF	SDH	-	0.0%	225.3	2.6%	503.8	6.8%
เพอร์เฟคเพลส 4 รัตนาธิเบศร์	PF	SDH	6.9	0.1%	80.0	0.9%	-	-
เพอร์เฟคเพลส 5 รัตนาธิเบศร์	PF	SDH	-	-	76.4	0.9%	-	-
เพอร์เฟคเพลส รามคำแหง – สุวรรณภูมิ (โคโลเนียล)	PF	SDH	-	-	11.3	0.1%	29.5	0.4%
เพอร์เฟคเพลส 2 รามคำแหง – สุวรรณภูมิ	PF	SDH	19.7	0.3%	32.6	0.4%	64.4	0.9%
เพอร์เฟคเพลส รามคำแหง – สุวรรณภูมิ 3	PF	SDH	189.0	2.4%	287.3	3.3%	241.5	3.2%
เพอร์เฟค เพลส (1) รามอินทรา-วงแหวน	PF	SDH	5.6	0.1%	12.8	0.1%	26.1	0.4%
เพอร์เฟค เพลส (2) รามอินทรา-วงแหวน	PF	SDH	150.4	1.9%	268.5	3.0%	215.7	2.9%
เพอร์เฟค เพลส (3) รามอินทรา-วงแหวน	PF	SDH	141.1	1.8%	55.8	0.6%	-	0.0%
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน- รามคำแหง	PF	SDH	13.7	0.2%	-	-	85.5	1.1%
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน- รามคำแหง(2)	PF	SDH	448.2	5.8%	428.3	4.9%	237.1	3.2%
เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	249.8	3.2%	482.7	5.5%	134.6	1.8%
เพอร์เฟคเพลส 3 ราชพฤกษ์	PF	SDH	-	-	-	-	21.4	0.3%
เพอร์เฟคเพลส 4 ราชพฤกษ์	PF	SDH	194.2	2.5%	415.2	4.7%	363.6	4.9%
เพอร์เฟคเพลส 5 ราชพฤกษ์	PF	SDH	94.2	1.2%	-	-	-	-
เพอร์เฟคเพลส รังสิต	PF	SDH	-	-	-	-	24.0	0.3%
เพอร์เฟคเพลส 2 รังสิต	PF	SDH	-	-	301.5	3.4%	234.9	3.2%
เพอร์เฟคเพลส แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	-	-	-	-	209.7	2.8%
เพอร์เฟคเพลส แจ้งวัฒนะ (2)	PF	SDH	131.1	1.7%	289.1	3.3%	10.1	0.1%
เพอร์เฟคเพลส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ	EP	SDH	659.8	8.5%	826.3	9.4%	505.1	6.8%
เพอร์เฟคเพลส เชียงใหม่	RN 9	SDH	29.6	0.4%	34.7	0.4%	62.9	0.8%
เพอร์เฟค เพลส รังสิต-ทางด่วนบางพูน	PF	SDH	92.5	1.2%	-	-	-	-
เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์- สถานีไทรมา	PF	SDH	113.6	1.5%	-	-	-	-
เพอร์เฟคเพลส พระราม9-กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	211.3	2.7%	-	-	-	-

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
Brand Maneerin / Perfect Park								
มณีรินทร์ เลค & พาร์ค ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	SDH/Land	-	0.0%	14.4	0.2%	13.1	0.2%
เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 - บางใหญ่	PF	SDH	54.1	0.7%	342.8	3.9%	341.6	4.6%
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์	PF	SDH	-	-	64.1	0.7%	449.8	6.0%
เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต (2)	PF	SDH	182.7	2.4%	166.1	1.9%	61.2	0.8%
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ	EP	SDH	341.0	4.4%	323.7	3.7%	324.6	4.4%
เพอร์เฟค พาร์ค บางบัวทอง	EP	SDH	11.6	0.2%	51.8	0.6%	148.5	2.0%
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	BD	SDH	8.4	0.1%	43.8	0.5%	28.63	0.4%
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์	RN 9	SDH	113.5	1.5%	47.3	0.5%	87.6	1.2%
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	300.5	3.9%	48.0	0.5%	-	-
เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	RN 9	SDH	158.7	2.1%	-	-	-	-
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์- ปทุมธานี	RN 9	SDH	63.5	0.8%	-	-	-	-
Brand The Villa								
เดอะ เมทโรร รามคำแหง	PF	TH	-	-	6.6	0.1%	63.5	0.9%
เดอะ เมทโรร รัตนาธิเบศร์	PF	TH	190.8	2.5%	341.7	3.9%	105.7	1.4%
เดอะเมทโรร พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	PF	TH	20.8	0.3%	407.9	4.6%	46.2	0.6%
เดอะเมทโรร พระราม9-กรุงเทพมหานคร	PF	TH	20.8	0.3%	-	-	-	-
เดอะเมทโรร ราชพฤกษ์ ปทุมธานี	PF	TH	55.0	0.7%	-	-	-	-
เดอะเมทโรร แจ้งวัฒนะ	PF	TH	91.3	1.2%	-	-	-	-
เดอะเมทโรร เพชรเกษม 48	PF	TH	23.4	0.3%	-	-	-	-
ไมดิวิลล่า ชัยพฤกษ์	PF	TH,SDH	90.8	1.2%	92.2	1.0%	79.7	1.1%
ไมดิวิลล่า ทาวน์โฮม ชัยพฤกษ์	PF	TH	52.6	0.7%	94.7	1.1%	85.0	1.1%
ไมดิวิลล่า รังสิต	PF	TH	7.6	0.1%	120.4	1.4%	201.6	2.7%
ไมดิวิลล่า รังสิต2	PF	TH	154.7	2.0%	58.9	0.7%	-	-
ไมดิ วิลล่า รังสิต คลอง7	PF	TH	34.5	0.4%	47.1	0.5%	54.8	0.7%
ไมดิวิลล่าทาวน์โฮม -ลาดกระบัง	EP	TH	81.0	1.0%	83.2	0.9%	77.4	1.0%
ไมดิวิลล่า ลาดกระบัง สุวรรณภูมิ	RN 9	SDH	79.5	1.0%	53.3	0.6%	65.8	0.9%
ไมดิวิลล่า ปิ่นเกล้า – วงแหวน	EP	TH,SDH	3.8	0.0%	129.1	1.5%	155.7	2.1%
ไมดิวิลล่า บางนา	EP	SDH	122.6	1.6%	98.7	1.1%	60.8	0.8%
ไมดิวิลล่า (ทาวน์โฮม) บางนา	EP	TH	99.1	1.3%	97.1	1.1%	127.3	1.7%
ไมดิวิลล่า บางบัวทอง	RN 9	TH,SDH	4.6	0.1%	96.1	1.1%	170.8	2.3%
ไมดิ วิลล่า บางใหญ่	PF	TH	103.2	1.3%	21.4	0.2%	-	-
ไมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	TH	106.5	1.4%	57.4	0.7%	-	-
ไมดิวิลล่า (ทาวน์โฮม) เพชรเกษม 69	EP	TH	221.4	2.9%	218.8	2.5%	125.8	1.7%
ไมดิวิลล่า (ทาวน์โฮม) รังสิตคลอง 7	EP	TH	84.2	1.1%	68.6	0.8%	94.5	1.3%
ไมดิวิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	EP	SDH	148.9	1.9%	45.0	0.5%	-	-
ไมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	PF	TH	10.2	0.1%	-	-	-	-
ไมดิ วิลล่า พระราม 5 กาญจนาภิเษก	EP	SDH	90.0	1.2%	-	-	-	-
อื่น ๆ								
เมทโรร บิซทาวน์ บางบัวทอง	RN 9	Shop	5.1	0.1%	4.6	0.1%	-	-
เมทโรร บิซทาวน์ บางนา	BD	Shop	4.4	0.1%	9.4	0.1%	62.5	0.8%
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม9-กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	116.8	1.5%	34.0	0.4%	-	-
เมทโรร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ	PF	Shop	-	-	37.7	0.4%	-	-
เมทโรร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ 2	PF	Shop	100.4	1.3%	42.0	0.5%	-	-
เมทโรร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ3	PF	Shop	107.2	1.4%	-	-	-	-
อื่นๆ	PF /EP /RN9	TH,SDH,Shop	85.0	1.1%	42.6	0.5%	31.5	0.4%
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รวม			7,726.4	100.0%	8,818.1	100.0%	7,454.7	100.0%

หมายเหตุ :

- PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
 EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด
 BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
 RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นมเบอร์ไนน์ จำกัด
 SDH = บ้านเดี่ยว, TH = ทาวน์เฮาส์, Land = ที่ดินเปล่า, Shop = อาคารพาณิชย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทใน ปี 2562 ปี 2561 และปี 2560 เป็น
 รายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงานภายใต้ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 4,930.6 ล้านบาท จำนวน 6,489.5
 ล้านบาท และจำนวน 4,951.7 ล้านบาท และเป็นรายได้จากบริษัทย่อย จำนวน 2,795.8 ล้านบาท จำนวน 2,328.6
 ล้านบาท และจำนวน 2,503.0 ล้านบาท ตามลำดับ

โครงสร้างรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำแนกตามผลิตภัณฑ์

ชื่อโครงการ	พัฒนา โครงการโดย	ลักษณะ โครงการ	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
Metro Park / The Sky / Metro Riverfront / Metro Luxe / Bella Costa								
เมโทร พาร์ค สาทร	PF	CONDO	86.2	1.4%	235.6	4.3%	203.9	4.3%
เดอะ สกาย สุขุมวิท	PF	CONDO	203.1	3.3%	282.1	5.1%	125.9	2.6%
เมโทร ริเวอร์ฟรอนท์	PF	CONDO	92.7	1.5%	192.9	3.5%	280.2	5.9%
เมโทร ลักซ์ ฬลโยธิน	PF	CONDO	3.4	0.1%	80.4	1.5%	144.9	3.0%
เมโทร ลักซ์ ฬลโยธิน 2	PF	CONDO	240.4	3.9%	583.7	10.5%	-	0.0%
เมโทร ลักซ์ พระราม 4	PF	CONDO	9.4	0.2%	266.5	4.8%	419.0	8.8%
เบลล่า คอสต้า	PF	CONDO	16.9	0.3%	66.8	1.2%	50.0	1.0%
เมโทรสกาย ประชาชื่น	PF	CONDO	367.6	6.0%	674.5	12.2%	1,133.7	23.8%
เมโทร ลักซ์ รัชดา	BD	CONDO	323.7	5.3%	652.6	11.8%	442.28	9.3%
เมโทร ลักซ์ เกษตร	BD	CONDO	134.4	2.2%	263.6	4.8%	307.39	6.5%
ICONDO								
ไอคอนโด งามวงศ์วาน	BD	CONDO		0.0%		0.0%	3.47	0.1%
ไอคอนโด สุขุมวิท 105	BD	CONDO		0.0%	84.4	1.5%	180.16	3.8%
ไอคอนโด สุขุมวิท 2	BD	CONDO	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
ไอคอนโด สุขุมวิท 103	BD	CONDO	-	0.0%	-	0.0%	10.5	0.2%
ไอคอนโด งามวงศ์วาน 2	BD	CONDO	-	0.0%	-	0.0%	14.97	0.3%
ไอคอนโด เพชรเกษม 39	BD	CONDO	-	0.0%	-	0.0%	1.99	0.0%
ไอคอนโด ศาลายา	BD	CONDO	61.1	1.0%	34.1	0.6%	26.64	0.6%
ไอคอนโด ศาลายา 2	BD	CONDO	86.8	1.4%	256.2	4.6%	224.98	4.7%
ไอคอนโด เสรีไทย	BD	CONDO	319.4	5.2%	275.9	5.0%	-	0.0%
ไอคอนโด สุขุมวิท 77	EP	CONDO	1,858.8	30.3%				
Hyde								
ไฮด์ สุขุมวิท	GRAND	CONDO		0.0%	1,476.3	26.7%	295.49	6.2%
ไฮด์ 2 สุขุมวิท	GRAND	CONDO	413.2	6.7%	94.7	1.7%	892.61	18.7%
อื่นๆ					15.0	0.3%	7.50	0.2%
อยู่ร่วม คอนโด	BD	CONDO	201.9	3.3%				
ยู คิโรโระ	KRH	CONDO	1,721.7	28.0%				
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รวม			6,140.8	100.0%	5,535.3	100.0%	4,765.6	100.0%

หมายเหตุ :

PF	= บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
BD	= บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
GRAND	= บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
CONDO	= คอนโดมิเนียม

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัท ในปี 2562 ปี 2561 และปี 2560 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงาน ภายใต้ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 1,019.8 ล้านบาท จำนวน 2,382.5 ล้านบาท และจำนวน 2,357.6 ล้านบาท และเป็นรายได้จากบริษัทย่อยจำนวน 5,121.1 ล้านบาท จำนวน 3,152.8 ล้านบาท และจำนวน 2,408.0 ล้านบาท ตามลำดับ

(สามารถศึกษาข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จากงบการเงินในส่วนของการทำไรเซดทุนเบ็ดเสร็จ)

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

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

1. บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

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

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด



ระดับราคา 25 - 80 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน

เบลล่า เดอร์ มอนเต้ เขาใหญ่



ระดับราคา 25 - 60 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน

เลค เลเจนด์ แจ้งวัฒนะ

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

MASTERPIECE

โครงการ : เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ

ระดับราคา: 15 – 60 ล้านบาท



PERFECT RESIDENCE

โครงการ เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์

ระดับราคา 10-15 ล้านบาท



PLACE

โครงการ: เพอร์เฟค เพลส

ระดับราคา: 5 – 10 ล้านบาท



PARK

โครงการ: เพอร์เฟค พาร์ค

ระดับราคา: 4.0 – 6.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี รัตนาธิเบศร์
 เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ แจ่งวัฒนะ
 เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี รามคำแหง
 เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท77-สุวรรณภูมิ
 เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ พระราม9-กรุงเทพมหานคร

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :

เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ กรุงเทพมหานคร
 เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟค เพลส รังสิต-ทางด่วนบางพูน
 เพอร์เฟค เพลส แจ่งวัฒนะ 2
 เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ 3
 เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท77-สุวรรณภูมิ 8
 เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน 3
 เพอร์เฟค เพลส วงแหวน-รามคำแหง 2
 เพอร์เฟค เพลส เมืองเชียงใหม่
 เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพมหานคร
 เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพมหานคร 2
 เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์-สถานีไทรมา

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟค พาร์ค พระราม5-บางใหญ่
 เพอร์เฟค พาร์ค บางบัวทอง Exclusive
 เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ
 เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์
 เพอร์เฟค พาร์ค บางนา
 เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต 2
 เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี
 เพอร์เฟค พาร์ค แจ่งวัฒนะ
 เพอร์เฟค พาร์ค ปทุมธานี
 เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต
 เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร – รามคำแหง

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
โมดิ วิลล่า บางบัวทอง
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ตติใหม่
โมดิ วิลล่า พระราม 5 กาญจนภิเษก
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า – วงแหวน



โครงการ: เดอะ เมโทร
ระดับราคา: 2.89 - 5 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เดอะเมโทร รัตนาธิเบศร์
เดอะเมโทร พระราม9-กรุงเทพ
กรีฑา
เดอะเมโทร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี
เดอะเมโทร แจ้งวัฒนะ
เดอะเมโทร งามวงศ์วาน



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



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ
โมดิ วิลล่า บางนา
โมดิ วิลล่า เพชรเกษม69
โมดิ วิลล่า รังสิต2
โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7
โมดิ วิลล่า บางใหญ่
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์
โมดิ วิลล่า พระราม 5 –
กาญจนภิเษก

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย ได้เปิดโครงการใหม่และขยายเฟสเพิ่มเติมในโครงการทำเลเดิม รวม 10 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 11,600 ล้านบาท โดยในปี 2562 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่อาศัยที่เป็นการร่วมทุนกับ บริษัท เซกิซุ เคมีคอล จากประเทศญี่ปุ่น ที่นำเอาความเชี่ยวชาญในระดับเพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ มาผสานกับนวัตกรรมการอยู่อาศัยจากญี่ปุ่นเพื่อคุณภาพชีวิต และสุขภาพที่ดีให้กับผู้อยู่อาศัย ในโครงการเพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ

2. คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยมีผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายทั้งคอนโดมิเนียม ไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และคอนโดมิเนียมสูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นคนรุ่นใหม่ โดยมีราคาครอบคลุมตั้งแต่ 899,000 บาท ถึง 150 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน สามารถสัญจรไปมาได้สะดวก ซึ่งปัจจุบันสามารถแบ่งรายละเอียดโครงการตามแบรนด์ได้ดังนี้

คอนโดมิเนียม



โครงการ: ไฮด์

ระดับราคา: 6.02 – 150.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11

โครงการไฮด์ เซอร์วิซ ทงหล่อ



โครงการ: ยู คิโระ

ระดับราคา: 20 – 145 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โครงการยู คิโระ

ประเทศญี่ปุ่น



โครงการ: เดอะ สกาย

ระดับราคา: 2.5 – 9.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โครงการเดอะ สกาย สุขุมวิท



โครงการ: เมโทร สกาย

ระดับราคา: 2.0 – 5.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เมโทร สกาย ประชาชื่น

เมโทร สกาย วุฒากาศ

คอนโดมิเนียม



โครงการ: เมโทร ลักซ์

ระดับราคา: 1.8 – 5.4 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เมโทร ลักซ์ ริเวอร์ ฟรอนท์

เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน 2

เมโทร ลักซ์ เกษตร

เมโทร ลักซ์ รัชดา

The Lake

โครงการ: เดอะ เลค

ระดับราคา: 1.59 – 3.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เดอะเลค กัลปพฤกษ์-อุดมภาศ



โครงการ: ไอคอนโด

ระดับราคา: 1.59 – 2.4 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

ไอคอนโด ศาลายา

ไอคอนโด ศาลายา เดอะ แคมป์ส

ไอคอนโด เสรีไทย

ไอคอนโด สุขุมวิท 77

ไอคอนโด พัฒนาการ



โครงการ: เบลล่า คอสตา

ระดับราคา: 3.99 – 12.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เบลล่า คอสต้า หัวหิน

อยู่รวย คอนโด

แนวร่วม 135

โครงการ อยู่รวยคอนโด

ระดับราคาเริ่มต้น 899,000 บาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โครงการ อยู่รวยคอนโด

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดโครงการคอนโดมิเนียม 1 โครงการ มูลค่ารวม 2,300 ล้านบาท ในทำเลนวนมิตร จักรกุ่มเป้าหมายระดับล่าง ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท ได้แก่ โครงการ อยู่รวย คอนโด

ในการพิจารณาเปิดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยจะมีการทำวิจัยเพื่อรับทราบความต้องการของผู้บริโภคที่แท้จริงในแต่ละทำเลที่ตั้งโครงการทั้งในเรื่องของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ประเภทบ้านและราคาที่เหมาะสม โดยทุกโครงการจะต้องผ่านการพิจารณาอย่างรอบคอบจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องโดยการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพ โดยมุ่งเน้นที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ มีการออกแบบที่ดี ตลอดจนมีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะแก่การอยู่อาศัย รวมทั้งการให้บริการที่ดีทั้งก่อนและหลังการขาย โดยภายหลังส่งมอบบ้านให้ลูกค้าแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังคงสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าในการรับประกันบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์โดยบริษัทมีแผนกบริการภายหลังการขาย (Perfect Service) ซึ่งทำหน้าที่ดูแลและบริการลูกค้าที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำการส่งมอบบ้านแล้วทั้งในระยะรับประกันและนอกระยะเวลาประกันโดยคำนึงถึงความรวดเร็วในการให้บริการและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าโดยการคัดสรรบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ 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 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันหลากหลาย

อีกทั้งบริษัทได้ดำเนินธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในต่างประเทศ ปัจจุบันบริษัทเป็นเจ้าของ คิโรโร รีสอร์ท (Kiroro Resort) ซึ่งตั้งอยู่ที่หมู่บ้านอะโคโนงาว่า 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 รวมทั้งหมู่บ้านอะโคโนงาว่ายังได้รับเลือกให้เป็นหนึ่งในหมู่บ้านที่มีความสวยงามที่สุดของญี่ปุ่น 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 บุคลากร ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านและระบบบริหารจัดการระดับมาตรฐานโลก

โรงแรม

THE WESTIN
GRANDE SUKHUMVIT
BANGKOK



โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท



ROYAL ORCHID
Sheraton[®]
HOTEL & TOWERS



โรงแรมรอยัลออคิด เซอร่าตัน



โรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท
แอนด์ สปา



โรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน ปราณบุรี
วิลล่า



โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ
สุขุมวิท

โรงแรม



โครงการคิโรโรสกีรีสอร์ท

4. อาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทและบริษัทย่อยได้ดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า เช่น อาคารวัน และทู แปซิฟิก เพลส ที่มีศักยภาพในการแข่งขันที่สูงอันเนื่องมาจากทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม ซึ่งเป็นย่านธุรกิจและมีความสะดวกในการคมนาคม โดยสัญญาเช่าหมดลงในเดือนมกราคม 2562 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการใหม่

5. ธุรกิจค้าปลีก

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

บริษัทและบริษัทย่อยมีลักษณะผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง#		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์		
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	
โครงการภายใต้ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (PF)																	
1	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุขุมวิท 77 - สุววรรณภูมิ (เฟส 4) ที่ตั้ง ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2561-2567	SDH	83	1,710.32	131.23	19.21	28	280.86	33.73	55	1,429.46	28	280.86	-	-	
2	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร ที่ตั้ง แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	2560-2567	SDH	168	4,086.64	934.97	61.84	72	1,387.60	42.86	96	2,699.05	64	1,139.50	8	248.10	
3	เพอร์เฟคมาสเตอร์พีช (เซ็นจูรี) รามคำแหง สุววรรณภูมิ ที่ตั้ง แขวงราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง กรุงเทพฯ	2559-2567	SDH	97	2,049.01	789.53	74.62	55	1,130.99	56.70	42	918.02	51	1,036.09	4	94.90	
4	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช แจ้งวัฒนะ ที่ตั้ง ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	2559-2564	SDH	59	944.72	429.90	89.45	42	660.25	71.19	17	284.47	41	645.45	1	14.80	
5	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รามคำแหง - สุววรรณภูมิ ที่ตั้ง แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	2554-2557	SDH	33	250.05	110.17	98.72	22	182.63	66.67	11	67.43	22	182.63	-	-	
6	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รัตนาธิเบศร์ ที่ตั้ง ต.ไทรม้า อ.เมือง จ.นนทบุรี	2550-2564	SDH	344	4,695.49	2,115.81	92.99	306	4,120.96	88.95	38	574.53	303	4,060.36	3	60.60	
7	เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม9-กรุงเทพมหานคร ที่ตั้ง แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	2560-2565	SDH	39	452.84	191.85	75.99	15	179.85	38.46	24	272.99	14	168.00	1	11.85	
8	เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์ - สถานีไทรม้า ที่ตั้ง ตำบลไทรม้า อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี	2562-2566	SDH	138	1,045.48	216.21	49.92	18	149.54	13.04	120	895.94	16	129.15	2	20.39	
9	เพอร์เฟคเพลส พระราม9 - กรุงเทพมหานคร ที่ตั้ง แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	2561-2567	SDH	315	2,830.06	370.20	29.91	43	407.47	13.65	272	2,422.59	24	225.71	19	181.76	
10	เพอร์เฟค เพลส รังสิต - ทางด่วนบางขุน ที่ตั้ง ต.สวนพริกไทย อ.เมือง จังหวัดปทุมธานี	2561-2567	SDH	200	1,146.21	224.58	29.67	22	158.87	11.00	178	987.34	14	96.64	8	62.23	
11	เพอร์เฟคเพลส (2) รามอินทรา - วงแหวน ที่ตั้ง แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	2560-2563	SDH	130	788.30	443.27	96.32	109	653.44	83.85	21	134.86	107	639.99	2	13.45	
12	เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง - สุววรรณภูมิ 3 ที่ตั้ง แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	2558-2567	SDH	320	2,008.56	718.82	76.04	153	962.84	47.81	167	1,045.72	150	939.90	3	22.94	
13	เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2) ที่ตั้ง ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	2556-2567	SDH	372	2,337.03	660.27	54.94	74	455.14	19.89	298	1,881.89	72	440.09	2	15.05	

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง#		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
14	เทอร์โรดเพลส วงแหวน-รามคำแหง (2) ที่ตั้ง ต.คลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	2558-2563	SDH	210	1,247.95	563.56	97.28	193	1,145.23	91.90	17	102.72	193	1,145.23	-	-
15	เทอร์โรด พาร์ค กรุงเทพฯ ภาฯ - รามคำแหง ที่ตั้ง ต.คลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	2562-2566	SDH	220	1,197.86	150.57	26.79	20	104.06	9.09	200	1,093.80	-	-	20	104.06
16	เทอร์โรด พาร์ค แจ้งวัฒนะ ที่ตั้ง ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	2561-2566	SDH	358	1,679.97	436.60	53.42	81	379.76	22.63	277	1,300.21	81	379.76	0	-
17	เทอร์โรด พาร์ค รังสิต (2) ที่ตั้ง ต.บ้านกลาง อ.เมือง จ.ปทุมธานี	2560-2565	SDH,DH	237	1,120.01	390.56	57.81	94	444.44	39.66	143	675.57	92	434.55	2	9.89
18	เทอร์โรด พาร์ค พระราม 5 - บางใหญ่ (รวมเฟส 5) ที่ตั้ง ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	2549-2566	SDH,DH	1,869	6,530.30	3,455.03	94.72	1,749	6,120.35	93.58	120	409.95	1,745	6,103.42	4	16.93
19	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่ ที่ตั้ง ต.บางเดื่อ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	2562-2567	TH	288	1,113.05	116.53	16.97	10	38.51	3.47	278	1,074.54	3	10.89	7	27.62
20	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ - ดิوانนท์ ที่ตั้ง ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	2561-2565	TH	311	764.77	232.20	55.81	71	171.92	22.83	240	592.85	70	169.10	1	2.82
21	โมดิ วิลล่า บางใหญ่ ที่ตั้ง ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	2561-2563	TH	146	435.67	193.74	79.82	46	137.64	31.51	100	298.03	43	128.44	3	9.20
22	โมดิวิลล่า รังสิต 2 ที่ตั้ง ต.สวนพริกไทย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	2560-2565	TH	294	810.79	270.64	47.02	83	240.16	28.23	211	570.63	80	231.46	3	8.70
23	โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7 ที่ตั้ง ต.ลำไยกุด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	2559-2567	SDH,DH	230	776.18	208.69	55.27	43	143.61	18.70	187	632.57	41	136.89	2	6.72
24	โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์ ที่ตั้ง ต.พิมลราช อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	2558-2564	TH,DH	187	619.33	306.82	77.46	125	419.51	66.84	62	199.82	123	411.62	2	7.89
25	โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม ชัยพฤกษ์ ที่ตั้ง ต.พิมลราช อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	2558-2563	TH	145	384.24	203.27	78.38	110	291.18	75.86	35	93.06	110	291.18	0	-
26	เดอะ เมโทร แจ้งวัฒนะ ที่ตั้ง ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	2562-2567	TH	289	1,053.46	216.16	42.39	40	131.39	13.84	249	922.06	33	108.13	7	23.27
27	เดอะ เมโทร เพชรเกษม 48 ที่ตั้ง แขวงบางด้วน เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	2562-2565	TH	128	733.81	155.15	54.75	38	206.29	29.69	90	527.52	5	24.23	33	182.07
28	เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์ ปทุมธานี ที่ตั้ง ต.บางเดื่อ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	2561-2565	TH	425	1,247.35	228.51	31.35	23	64.44	5.41	402	1,182.91	21	59.06	2	5.38

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง#		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
29	เดอะ เมโทร รัตนานิเบศร์ ที่ตั้ง ต.โพธิ์มา อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	2557-2564	TH	270	1,032.31	585.05	106.23	214	773.38	79.26	56	258.93	212	766.32	2	7.06
30	เมโทร บีชทาวน์ แจ้งวัฒนะ3 ที่ตั้ง ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	2561 - 2563	Shop	50	319.73	119.48	94.96	18	111.03	36.00	32	208.71	18	111.03	0	-
31	เมโทร บีชทาวน์ แจ้งวัฒนะ 2 ที่ตั้ง ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	2560 - 2561	Shop	29	178.51	58.65	86.84	25	144.04	86.21	4	34.48	25	144.04	0	-
32	ไอคอนโด กรีนสเปซ พัฒนาการ - ศรีนครินทร์ ที่ตั้ง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ	2562-2563	CONDO	445	956.57	156.41	29.65	183	378.07	41.12	262	578.50	-	-	183	378.07
33	เมโทรลักซ์ พหล-สุทธิสาร 2 ที่ตั้ง แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ	2560-2561	CONDO	317	1,071.61	470.54	88.87	275	853.78	86.75	42	217.84	271	835.72	4	18.06
34	เมโทรลักซ์ ริเวอร์ ฟรอนท์ (เมโทรริเวอร์ ฟรอนท์) ที่ตั้ง ต.โพธิ์มา อ.เมือง จ.นนทบุรี	2557-2560	CONDO	606	1,800.93	1,074.89	98.24	348	1,115.54	57.43	258	685.39	329	1,066.03	19	49.52
35	เบลล่า คอสต้า หัวหิน ที่ตั้ง ต.ปากน้ำจาง อ.ปากน้ำ จ.ประจวบคีรีขันธ์	2557-2560	CONDO	323	1,587.54	879.32	93.72	121	656.53	37.46	202	931.01	121	656.53	-	-
36	เมโทร สกาย ประชาชื่น ที่ตั้ง แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ	2558-2560	CONDO	1,328	3,804.40	1,921.42	99.26	781	2,214.20	58.81	547	1,590.20	772	2,190.72	9	23.47
37	เดอะ สกาย สุขุมวิท (เมโทร สกาย สุขุมวิท) ที่ตั้ง แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ	2555-2558	CONDO	900	3,681.97	2,454.96	98.36	561	1,959.68	62.33	339	1,722.29	560	1,954.68	1	5.00
38	เดอะ เลค กัลปพฤกษ์ - วุฒากาศ เฟส 3 ที่ตั้ง แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	2551-2558	CONDO	2,150	3,805.78	2,190.85	90.67	2,043	3,586.45	95.02	107	219.32	2,031	3,564.52	12	21.93
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน - PF				14,053	62,298.80	28,372.95	86.38	8,254	32,561.63	54.04	5,799	29,737.20	7,885	30,907.92	369	1,653.73
โครงการภายใต้ บจก.เอสเตท เพอร์เฟคท์ (EP-บริษัทแม่) - (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																
39	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุขุมวิท77 - สุวรรณภูมิ เฟส 3 ที่ตั้ง ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2555-2563	SDH	53	1,411.84	747.04	102.31	43	1,205.31	81.13	10	206.53	42	1,189.11	1	16.20
40	เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท77 ที่ตั้ง ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2550-2567	SDH	108	1,284.55	248.79	46.98	18	211.25	16.67	90	1,073.30	17	202.25	1	9.00
41	เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77 - สุวรรณภูมิ เฟส 8 ที่ตั้ง ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2550-2564	SDH	214	1,651.99	473.11	63.95	106	813.16	49.53	108	838.83	79	613.17	27	199.99
42	เพอร์เฟค พาร์ค- สุวรรณภูมิ (ร่มเกล้า) เฟส 5 ที่ตั้ง แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	2561-2567	SDH	427	2,189.51	348.76	38.19	63	326.67	14.75	364	1,862.84	62	318.98	1	7.69

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง#		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอดโอนกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
43	ไมดิ วิลล่า พระราม5 - กาญจนภิเษก ที่ตั้ง ตำบลบางใหญ่ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี	2561-2567	SDH,DH,TH	429	1,310.71	217.35	32.62	48	141.67	11.19	381	1,169.04	32	93.12	16	48.55
44	ไมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5 ที่ตั้ง ตำบลบางกระพิก อำเภอสสามพราน จังหวัดนครปฐม	2561-2564	SDH,DH	113	463.09	159.61	61.41	52	205.45	46.02	61	257.64	51	200.80	1	4.65
45	ไมดิ วิลล่า ทาวนิโสม รังสิต คลอง 7 ที่ตั้ง ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	2559-2567	TH	489	1,115.60	318.37	50.71	111	253.41	22.70	378	862.18	109	249.20	2	4.22
46	ไมดิ วิลล่า ทาวนิโสม เพชรเกษม 69 ที่ตั้ง แขวงหนองแขม เขตหนองแขม กรุงเทพฯ	2558-2563	TH	315	795.93	407.55	77.52	289	729.43	91.75	26	66.50	289	729.43	-	-
47	ไมดิ วิลล่า ทาวนิโสม บางนา ที่ตั้ง ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2556-2566	TH	462	1,036.97	475.53	84.37	285	646.06	61.69	177	390.91	282	638.64	3	7.42
48	ไมดิ วิลล่า ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ ที่ตั้ง ต.คลองหลวงพ่วง อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา	2555-2565	TH	472	955.48	477.64	66.94	314	634.04	66.53	158	321.44	312	629.34	2	4.70
49	ไมดิ วิลล่า บางนา ที่ตั้ง ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2556-2562	SDH,DH	162	593.21	337.81	72.84	149	537.88	91.98	13	55.33	131	463.15	18	74.73
รวมโครงการที่เปิดขายอยู่ในปัจจุบัน - EP				3,244	12,808.88	4,211.56	117.67	1,478	5,704.33	72.43	1,766	7,104.54	1,406	5,327.19	72	377.15
โครงการภายใต้ บจก.โปรที ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ (BD-บริษัทแม่) - (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																
50	เพอร์เฟค พาร์ค บางนา ที่ตั้ง ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	2558-2565	SDH,DH	115	498.10	185.71	70.02	22	99.90	19.13	93	398.20	21	95.55	1	4.35
51	เดอะ เมโทร งามวงศ์วาน ที่ตั้ง ต.บางเขน อ.เมือง จ.นนทบุรี	2562-2564	TH	60	326.19	51.78	42.76	10	47.39	16.67	50	278.80	-	-	10	47.39
52	เมโทร บิซทาวน์ บางนา ที่ตั้ง ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2559-2565	Shop	117	562.06	135.84	49.11	18	86.19	15.38	99	475.87	18	86.19	-	-
53	เมโทร สกาย วุฒากาศ ที่ตั้ง แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กรุงเทพฯ	2560-2563	CONDO	527	1,443.07	407.35	11.68	286	704.40	54.27	241	738.67	-	-	286	704.40
54	เมโทรลักซ์ รัชดา (เมโทร สกาย รัชดา) ที่ตั้ง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ	2557-2561	CONDO	535	2,039.03	817.54	93.18	414	1,529.03	77.38	121	510.00	385	1,427.59	29	101.44
55	เมโทรลักซ์ เกษตร (เมโทร สกาย เกษตร) ที่ตั้ง แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพฯ	2557-2561	CONDO	564	1,560.52	757.54	97.58	526	1,427.98	93.26	38	132.54	512	1,389.37	14	38.61
56	ไอคอนโด เสรีไทย ที่ตั้ง แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ	2560-2562	CONDO	505	983.48	504.97	94.86	333	621.43	65.94	172	362.04	325	604.54	8	16.89

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง#		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอดโอนกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
57	ไอคอนโด ศาลายา 2	2557-2559	CONDO	890	1,544.46	882.68	97.85	573	963.73	64.38	317	580.73	570	958.71	3	5.02
	ที่ตั้ง ต.ศาลายา อ.พุทธมณฑล จ.นครปฐม															
58	อยู่รวย คอนโด	2561-2562	CONDO	2,461	2,279.30	535.09	57.53	341	327.65	13.86	2,120	1,951.65	224	213.92	117	113.73
	ที่ตั้ง แขวงนวลจันทร์ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ															
รวมโครงการที่เปิดขายอยู่ในปัจจุบัน - BD				5,774	11,236.21	4,278.50	52.38	2,523	5,807.70	52.92	3,251	5,428.50	2,055	4,775.87	468	1,031.83
โครงการภายใต้ บมจ. เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์วัน (บริษัทแม่) - (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																
59	เพอร์เฟค เพลส เชียงใหม่	2557-2567	SDH	206	1,004.50	335.22	68.24	62	315.23	30.10	144	689.27	61	308.53	1	6.70
	ที่ตั้ง ต.สันผีเสื้อ อ.เมือง จ.เชียงใหม่															
60	เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์โกด	2561-2567	SDH,DH	399	1,670.40	255.45	29.92	39	163.61	9.77	360	1,506.80	39	163.61	-	-
	ที่ตั้ง ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี															
61	เพอร์เฟค พาร์ค ปทุมธานี	2561-2567	SDH	229	1,115.75	206.87	34.73	20	86.89	8.73	209	1,028.87	16	69.67	4	17.22
	ที่ตั้ง ต.บางเดื่อ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															
62	เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์	2559-2565	SDH	154	703.73	231.58	68.20	57	262.86	37.01	97	440.87	55	253.34	2	9.52
	ที่ตั้ง ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี															
63	โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง	2555-2562	SDH,DH	190	622.62	339.20	76.83	177	574.58	93.16	13	48.04	173	560.99	4	13.59
	ที่ตั้ง ต.คลองหลวงแพ่ง อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา															
64	เมทโธร บิซทาวน์ บางบัวทอง 2	2560-2562	Shop	8	38.24	16.14	95.37	2	9.73	25.00	6	28.51	2	9.73	-	-
	ที่ตั้ง ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี															
รวมโครงการที่เปิดขายอยู่ในปัจจุบัน - R9				1,186	5,155.24	1,384.46	50.55	357	1,412.90	27.80	829	3,742.36	346	1,365.87	11	47.03
บมจ. แกรนด์ แอสเสท แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้																
(สัดส่วนการถือหุ้น ทางตรง 9.50% ทางอ้อม 39.29%)																
1	ไฮด์ สุขุมวิท 13			454	5,158.91	2,254.46	100%	452	5,042.40	97.74%	2	116.51	451	5,034.23	1	8.17
2	ไฮด์ สุขุมวิท 11			478	4,475.00	1,689.25	100%	293	2,574.90	54.05%	185	1,900.10	232	1,926.39	61	648.51
3	เดอะ เทรนด์			734	3,013.39	2,162.80	100%	732	2,985.98	99.09%	2	2,741.00	732	2,985.98	-	-
4	หัวหิน บลู ลาгуนา			145	1,285.13	1,031.93	100%	144	1,277.63	98.89%	1	7.50	144	1,277.63	-	-
รวมโครงการที่เปิดขายอยู่ในปัจจุบัน - GRAND				1,811	13,932.43	7,138.44	100.00%	1,621	11,880.91	85.28%	190	4,765.11	1,559	11,224.23	62	656.68
รวมโครงการที่เปิดขายอยู่ในปัจจุบัน - ทั้งหมด				26,068	105,432	45,386		14,233	57,367		11,835	50,778	13,251	53,601	982	3,766

(สามารถศึกษาข้อมูล จากงบการเงิน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562)

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 2563 บริษัท มีแผนที่จะพัฒนาให้ภายในบ้านอยู่สบาย และทุกคนในบ้านมีสุขภาพที่ดี โดยคำนึงถึงอากาศที่สะอาดบริสุทธิ์ และการถ่ายเทภายในบ้าน ด้วยระบบ Active Airflow หรือ ระบบ Airfactory (ขึ้นอยู่กับแต่ละแบรนด์) แบบบ้าน ทั้งหมด 4 รุ่น ดังนี้

1. โครงการเพอร์เฟก มาเดอเรพีช ได้พัฒนาแบบบ้านใหม่ 2 รูปแบบ ในแบบ

1.1 Modern Classic เน้นความหรูหรา สง่างาม ร่วมสมัย

1.2 Modern Oriental เน้นความเรียบหรู อบอุ่น ผสานธรรมชาติ

ที่เน้นรูปแบบหรูหรา ทั้ง 2 สไตล์ ตามรสนิยมของลูกค้า แต่ยังคงคำนึงถึงคุณภาพของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง รวมถึงการใส่ใจในการดีไซน์ฟังก์ชันการอยู่อาศัยให้ตอบรับกับทุก Generation

2. โครงการเพอร์เฟก เฟลส พัฒนาแบบบ้านแนวใหม่ รูปแบบ Modern Oriental ที่ดูอบอุ่น ทันสมัย ที่มี 4 ห้องนอน ในทุกแบบบ้าน (ห้องนอนชั้นล่าง ที่สามารถเป็นห้องเอนกประสงค์ได้) นอกจากนั้นแล้ว ยังเพิ่มพื้นที่ในทุกฟังก์ชัน เพื่อรองรับสมาชิกครอบครัวที่เพิ่มขึ้น รวมถึงครัวไทยแยกส่วน

3. โครงการเพอร์เฟก พาร์ค พัฒนาแบบบ้านที่เน้นสไตล์โมเดิร์น เรียบง่าย เพดานสูง สมบูรณ์แบบครบฟังก์ชัน สำหรับครอบครัวเริ่มต้น มีทั้งรุ่น 3 ห้องนอน และ 4 ห้องนอน

4. โครงการภายใต้การร่วมทุนกับพันธมิตรธุรกิจ มีการพัฒนารูปแบบบ้านเดี่ยวระดับไฮเอนด์ที่มีความเป็นเอกลักษณ์ ประกอบด้วย

4.1 “บ้านนวัตกรรมอากาศบริสุทธิ์” ซึ่งเป็นความร่วมมือกับ **เชกิสซู เคมีคอล** ในปี 2563 จะมีรูปแบบใหม่ในสไตล์ European Classic ที่เน้นความหรูหรายิ่งขึ้น

4.2 โครงการ “เลค เลเจนด์” ภายใต้การร่วมทุนกับ **ฮอังกง แลนด์** เป็นคอนเซ็ปต์ไฮโซหรูในสไตล์ Modern French รูปแบบภายนอกเน้นความงามคลาสสิก พร้อมฟังก์ชันครบครันแบบ Luxury House

4.3 โครงการภายใต้ความร่วมมือกับ **ซูมิโตโม ฟอเรสทรี** เป็นรูปแบบบ้านที่ผสมผสานความโดดเด่นของไทยและญี่ปุ่นเข้าด้วยกันอย่างลงตัว

□ คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบคอนโดมิเนียมโดยแยกประเภทโครงการออกเป็น 2 กลุ่ม คือ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงเกินกว่า 8 ชั้น (High Rise) โดยใช้ชื่อแบรนด์ที่แตกต่างกันตามรูปแบบโครงการและ Segment ของกลุ่มของลูกค้าเป้าหมาย บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ใช้สอยในโครงการ ทั้งส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย ตลอดจนภาพลักษณ์ของโครงการให้ต้องมีความสวยงามทันสมัย โดดเด่นสะท้อนแนวความคิดการใช้ชีวิตและไลฟ์สไตล์ของคนในเมืองได้เป็นอย่างดี

คุณภาพของสินค้าและบริการ (Quality and Service)

บริษัทและบริษัทย่อยมีการบริหารจัดการควบคุมการก่อสร้างบ้านและทาวน์เฮ้าส์โดยจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์เคยทำงานร่วมกับบริษัทฯ หรือมีผลงานในอดีตที่น่าเชื่อถือให้ดำเนินการก่อสร้างตามแบบที่บริษัทฯ กำหนด ด้วยวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพดีมีการควบคุมและตรวจสอบที่เหมาะสมเพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถส่งมอบโครงการได้ตามกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ สำหรับการจ้างผู้รับเหมาหลัก บริษัทฯ ยังเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมานำเสนอและพิจารณาทางเลือกร่วมกันกับบริษัทฯ ถึงวิธีการก่อสร้าง อาทิเช่น พิจารณาทางเลือกระหว่างวิธีการก่อสร้างดั้งเดิม (Conventional System) หรือ การก่อสร้างสำเร็จรูป (Prefabrication หรือ Precast System) เพื่อให้ได้งานคุณภาพในงบประมาณที่บริษัทกำหนด

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงปัญหาความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างที่อาจเกิดขึ้น เช่น การขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น และกำหนดระยะเวลาการส่งมอบที่ล่าช้า บริษัทและบริษัทย่อยจึงลงทุนขยายกำลังการผลิตบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) และนำระบบ Tunnel Formwork¹ มาใช้เพื่อแก้ปัญหาข้างต้น ทำให้ในปัจจุบันบริษัทฯ สามารถลดระยะเวลาก่อสร้างจากเดิม 6 - 8 เดือน เหลือเพียง 4 - 5 เดือน สำหรับโครงการที่มีการนำเทคโนโลยีดังกล่าวมาปรับใช้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญด้านคุณภาพของวัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโดยการใช้ผลิตภัณฑ์วัสดุก่อสร้างหลักจาก บริษัท เอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด เพื่อสร้างความมั่นใจในความคงทนแข็งแรงและสวยงาม ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการบริหารต้นทุนการซื้อสินค้าและวัตถุดิบหลักโดยการเจรจาสั่งซื้อจำนวนมากเพื่อเพิ่มอำนาจการต่อรองและช่วยให้บริษัทฯ สามารถกำหนดและคำนวณต้นทุนการพัฒนาโครงการได้ถูกต้องมากยิ่งขึ้น

หมายเหตุ

ระบบ Tunnel Formwork เป็นระบบก่อสร้างที่ใช้แบบหล่อเป็นรูปอุโมงค์ เพื่อทำการติดตั้งแบบหล่อเป็นห้องหรือเป็นแถวและเทคอนกรีตผนังรับน้ำหนักและพื้นพร้อมกันอย่างต่อเนื่อง

การนำเสนอขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อยนั้น จะนำเสนอในรูปแบบของบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย หรือบ้านพร้อมอยู่ โดยเป็นการสร้างบ้านตามแบบที่กำหนดให้เสร็จก่อนนำมาเปิดขายให้กับลูกค้า ซึ่งตอบโจทย์ลูกค้าที่ต้องการบ้านที่สามารถเข้าอยู่ได้ทันที ได้เห็นบ้านที่เสร็จสมบูรณ์ก่อนตัดสินใจซื้อ โดยลูกค้าสามารถทำการโอนกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่ได้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 เดือนหลังจากจองซื้อ

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการขยายงานโดยในอนาคตจะดำเนินการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ตลอดจนให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่น่าเชื่อถือ มีความพร้อมใน

การลงทุน และมีประสบการณ์ยาวนาน โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะจัดให้มีทีมประสานงานอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา (Consult and Construction Management) ที่มีประสบการณ์ ด้านอาคารสูงเพื่อกำกับดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมให้ได้งานที่มีคุณภาพ ส่งมอบตามเวลาที่กำหนดและมีความปลอดภัย ในช่วงระยะเวลา 2-3 ปีที่ผ่านมา สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้เลือกใช้บริการ อิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทรับเหมารับหน้าที่มีชื่อเสียงและมีมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นผู้รับเหมาหลัก โดยในระหว่างการก่อสร้างโครงการ บริษัทฯ จะมีทีมงานวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐาน กลางและวิศวกรที่ปรึกษาที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้างของทุกโครงการ มีการจัดฝึกอบรมและดูงาน ให้กับทั้งทีมงานวิศวกร ผู้ควบคุมการก่อสร้างของบริษัท และของผู้รับเหมา มีการจัดทำคู่มือระเบียบปฏิบัติงาน ก่อสร้าง และขั้นตอนการตรวจสอบงานก่อสร้างให้กับทีมงานของบริษัทและผู้รับเหมา

รูปแบบโครงการและสิ่งแวดล้อม (Environment Impact Assessment)

นอกจากแบบบ้านที่สวยงาม และการกำหนดแบ่งพื้นที่ใช้สอยให้คุ้มค่าคุ้มค่าอย่างเหมาะสมแล้ว บริษัทฯ ยังเน้นการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ การจัดการดูแลสภาพแวดล้อม การวางระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์อย่างสูงสุด รวมทั้งให้ความสำคัญกับการจัดกิจกรรมตามเทศกาลสำคัญต่าง ๆ เพื่อให้ลูกค้าได้ทำกิจกรรมร่วมกับครอบครัวและเพื่อนบ้านเพื่อการมีปฏิสัมพันธ์ที่ดีต่อกันอย่างสม่ำเสมอ จากแนวทางดังกล่าวทำให้โครงการของบริษัทได้รับรางวัลโครงการที่มีการบริหารและการจัดการสภาพแวดล้อมดีเด่น หรือ EIA Monitoring Awards จากกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นเวลา 3 ปีติดต่อกัน

โครงการของบริษัทฯ ได้แก่ เพอร์เฟค เฟลส รังสิต ยังได้รับรางวัลโล่ประกาศเกียรติคุณ “โครงการ อสังหาริมทรัพย์ดีเด่นภาคเอกชน ประเภทบ้านเดี่ยว ประจำปี 2555” นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับรางวัลจากการประกวด “โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น” จัดโดยกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน ซึ่งมอบรางวัลให้แก่แบบบ้านและโครงการจัดสรร ที่มีความใส่ใจในเรื่องของการอนุรักษ์พลังงาน ทั้งการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ การวางผัง ตลอดจนมีการบริหารจัดการที่ดี โดยบริษัทฯ ได้รับรางวัลดังกล่าวครั้งแรกเมื่อปี 2551 และได้รับรางวัลในแขนงนี้มาอย่างต่อเนื่องจนถึง ปี 2560 เช่น

ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นด้านสถาปัตยกรรมประจำปี 2559 แบบบ้าน Verberna [V-Series] โครงการเพอร์เฟค เฟลส 3 รังสิตนครินทร์-ราชพฤกษ์

ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2559 แบบบ้าน Vernorica [V-Series] โครงการเพอร์เฟค เฟลส 3 รังสิตนครินทร์-ราชพฤกษ์

ปี 2560 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2560 จากโครงการเพอร์เฟค 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 จากโครงการเพอร์เฟค 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

การจัดให้มีพื้นที่สวนสาธารณะ 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

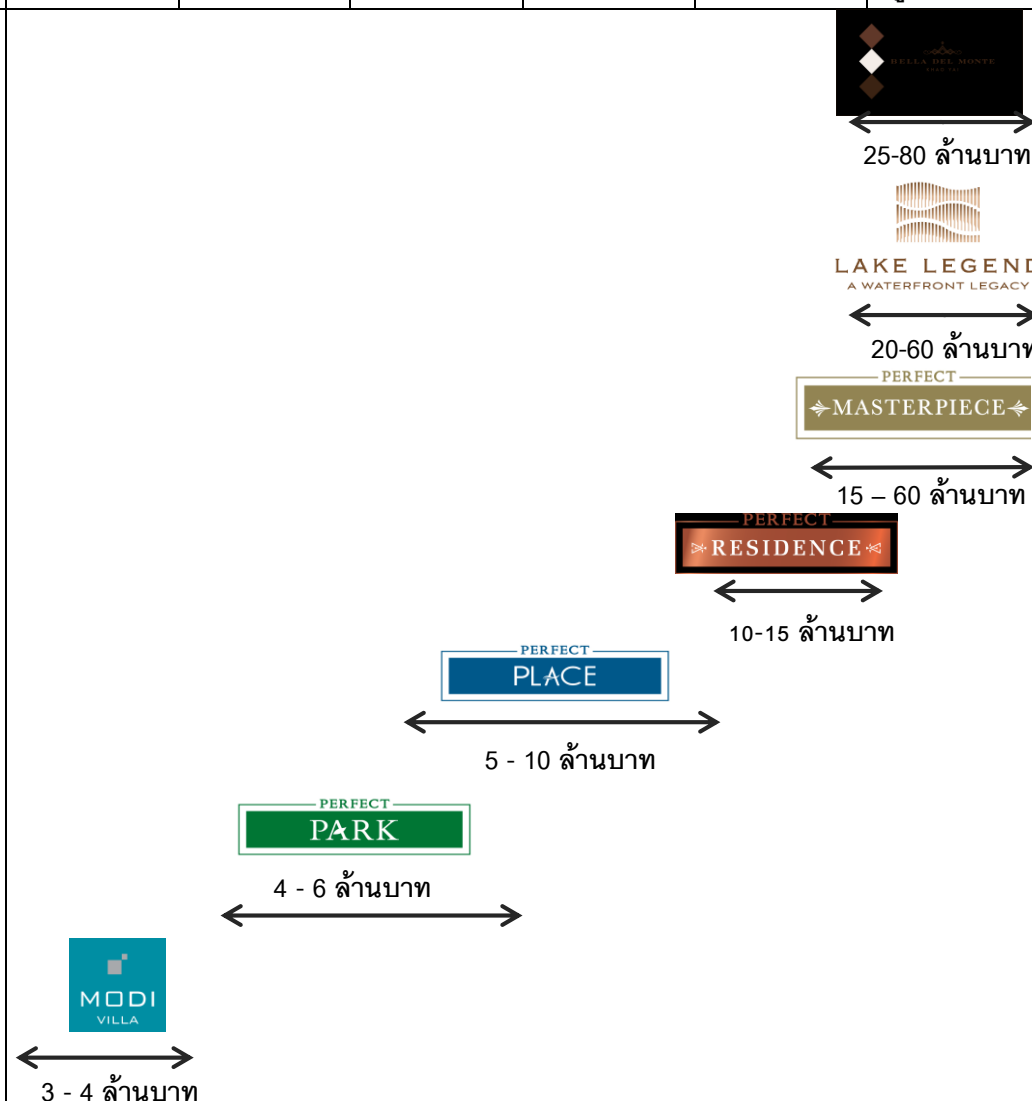
บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์










มีโครงการตั้งแต่ว่าระดับราคา 1.9 ล้านบาทขึ้นไปจนถึงโครงการหุ้ระดับราคา 80 ล้านบาท ครอบคลุมความต้องการซื้อในทุก ๆ กลุ่มเป้าหมาย

คอนโดมิเนียม

มีโครงการตั้งแต่ว่าระดับราคา 899,000 บาทขึ้นไป จนถึงโครงการระดับราคา 150 ล้านบาท

ตารางแสดงระดับราคาผลิตภัณฑ์แบ่งตามแบรนด์

ประเภท	ระดับราคาผลิตภัณฑ์ (หน่วย : ล้านบาท)					
	3.0-4.0	4.0-5.0	5.0-9.0	9.0-10.0	10.0-15.0	สูงกว่า 15.0
SDH (บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด)						
	MODI VILLA					
	3 - 4 ล้านบาท					
	PERFECT PARK					
	4 - 6 ล้านบาท					
	PERFECT PLACE					
	5 - 10 ล้านบาท					
TH (ทาวน์เฮ้าส์)	THE METRO					
	2.89 - 5 ล้านบาท					
	MODI VILLA					
	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> <div>  <p>6.02 - 150 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>20-145 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>3.99 - 12 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>2.5 - 9 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>1.8 - 5.4 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>2.0 - 5 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>1.59 - 3 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>1.59 - 2.4 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>899,000 บาท</p> </div> </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 ถนนรัชพฤกษ์ ถนนรัตนวิเบศร์ ถนนกาญจนาภิเษก ถนนสะพานนนทบุรี-บางบัวทอง ถนนรังสิต-ปทุมธานี พร้อมเส้นทางเชื่อมต่อสู่ทำเลสำคัญ ได้แก่ สะพานพระราม 4 (ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา) และถนนเชื่อมต่อ ถนนราชพฤกษ์-กาญจนาภิเษก ที่เชื่อมทำเลจากถนนแจ้งวัฒนะสู่ถนนกาญจนาภิเษกแนวเหนือ-ใต้ ซึ่งพร้อมเปิดใช้งานเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2561 รวมถึงมอเตอร์เวย์สายตะวันตกเชื่อมต่อ บางใหญ่-บ้านโป่ง-กาญจนบุรี ถนนราชพฤกษ์มีการขยายช่องจราจรจาก 6 ช่องจราจรเป็น 10 ช่องจราจร นอกจากนี้ยังเดินทางสะดวกด้วยทางด่วนชั้นที่ 2 และทางด่วนสายใหม่ศรีรัช-วงแหวน และใกล้แหล่งช้อปปิ้งที่เป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่แห่งใหม่ ได้แก่ ห้างเซ็นทรัลเวสต์เกต-บางใหญ่, ห้างเซ็นทรัล-แจ้งวัฒนะ, ห้างเซ็นทรัล-รัตนวิเบศร์, ห้างฟิวเจอร์พาร์ค-รังสิต, ห้าง Zpell รังสิต, ศูนย์การค้าคริสตัล พีทีที ถ.ชัยพฤกษ์, ศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ราชพฤกษ์

□ โซนตะวันออก

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้า Airport Rail Link รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย - มีนบุรี) ซึ่งมีการคาดการณ์ว่าจะสามารถเปิดให้ใช้บริการได้ในปี 2564 รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน - มีนบุรี) ในทำเลใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนรามคำแหง ถนนสุขุมวิท77 ถนนร่มเกล้า พร้อมเดินทางสะดวกมากขึ้นด้วยถนนมอเตอร์เวย์ที่เชื่อมต่อจากกลางเมืองสู่ภาคตะวันออก-ชลบุรี-พัทยา และถนนวงแหวนรอบนอก (ฝั่งตะวันออก) ที่เชื่อมต่อพื้นที่โซนเหนือและใต้ของกรุงเทพฯ นอกจากนี้แล้วยังมีถนนศรีนครินทร์ ร่มเกล้า (กรุงเทพฯตัดใหม่) ซึ่งเป็นถนนคู่ขนาน กับ ถนนมอเตอร์เวย์ เปิดใช้งานอย่างเป็นทางการเมื่อเดือนตุลาคม 2562 จะช่วยระบายรถจากมอเตอร์เวย์ซึ่งจะทำให้สามารถเดินทางจากร่มเกล้า ไปสู่ New CBD พระราม 9 - รัชดา ได้ภายในเวลา 20 นาที

□ โซนในเมือง

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

□ โฆษณาต่างจังหวัด

บริษัทและบริษัทย่อย ได้ขยายโครงการออกไปในทำเลต่างจังหวัด โดยมุ่งเน้นไปที่จังหวัดที่มีศักยภาพในการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยสูง ซึ่งมีการเปิดโครงการแล้วจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเพอร์เฟค เฟลส เมืองเชียงใหม่ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ บนทำเลใกล้เมือง และโครงการ เบลาคอสต้า หัวหิน เป็นคอนโดมิเนียมติดทะเล ริมหาดเขาเต่าที่มีความสวยงาม ในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) นอกจากนั้นแล้ว ยังมีโครงการ Resort Residence เบลล่า เดลมอนต์ ที่เขาใหญ่ อีกด้วย

□ กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการขาย (Promotion)

การโฆษณาประชาสัมพันธ์ (Advertising & PR)

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสานสำหรับทั้งโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยพิจารณาตามความเหมาะสมในการเลือกใช้สื่อต่าง ๆ ทั้ง online และ offline เช่น สื่อหนังสือพิมพ์ สื่อโทรทัศน์ สื่อวิทยุ ป้ายโฆษณากลางแจ้ง (Billboard) จดหมายแผ่นพับ (Direct Mail) ฯลฯ เน้นการใช้สื่อในรูปแบบบูรณาการ ผสานกับการสื่อสารการตลาดทางตรง (Direct Marketing) โดยคัดเลือกรูปแบบการใช้สื่อให้เหมาะสมกับลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของการประชาสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมการตลาด และการทำการตลาดแบบการบริหารลูกค้าสัมพันธ์โดยเน้นการดูแล บริการกลุ่มลูกค้าที่อาศัยในโครงการต่างๆ ของบริษัทและมีการจัดกิจกรรมเพื่อเป็นการขอบคุณลูกค้าที่อาศัยอยู่ในโครงการต่าง ๆ ของบริษัทที่แนะนำเพื่อนให้มาซื้อโครงการบ้านหรือคอนโดมิเนียมของบริษัทซึ่งเป็นการขยายช่องทางในการเข้าถึงลูกค้าและช่วยให้บริษัทสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและมีต้นทุนต่ำ จากการวางกลยุทธ์การบริหารลูกค้าสัมพันธ์ที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้ในปัจจุบันอัตราการตัดสินใจซื้อสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยผ่านการแนะนำจากเพื่อนและญาติพี่น้องให้มาซื้อโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตามลำดับ

ทั้งนี้ จากการที่สื่อออนไลน์ กลายเป็นรูปแบบการสื่อสารที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายทุกระดับ และมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทและบริษัทย่อย จึงมีนโยบายเชิงรุกด้านการสื่อสารการตลาดผ่านสื่อออนไลน์ โดยจัดสรรงบประมาณสำหรับสื่อออนไลน์ในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากเว็บไซต์ในการนำเสนอข้อมูลและภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กรเพื่อสร้างความเชื่อมั่นแล้ว ยังเน้นการใช้สื่อเครือข่ายสังคมออนไลน์ ทั้ง เฟสบุ๊ก ยูทูบ ไลน์ ทวิตเตอร์ และอินสตาแกรม 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 โดยร่วมกับ

สถาบันการเงินชั้นนำ เสนอเงื่อนไขพิเศษ เช่น สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ การขยายระยะเวลากู้ การผ่อนแบบขั้นบันได เป็นต้น การร่วมมือกับบริษัทผู้ผลิตเฟอร์นิเจอร์ชั้นนำ ให้ออกแบบตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ภายในบ้าน เพื่อให้ลูกค้าได้บ้านพร้อมเฟอร์นิเจอร์ในราคาพิเศษ เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า และลดภาระการจัดหาวัสดุตกแต่งมาออกแบบ ตกแต่งบ้านรวมถึงการจัดหาสินค้า ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย

การสร้างตราสินค้า

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีแนวความคิดการพัฒนาตราสินค้าของบริษัทโดยการเน้นรูปแบบการอยู่อาศัยที่แตกต่างจากคู่แข่ง โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนากลยุทธ์การสร้างตราสินค้าของบริษัทภายใต้แนวความคิด มาตรฐานความสุขในการอยู่อาศัย (Happy Living) โดยคำนึงถึงความสุขในการใช้ชีวิตภายในโครงการของบริษัท

- คุณภาพ คือ ความสุขที่ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคุณภาพสูงโดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการออกแบบโดยผู้เชี่ยวชาญที่ได้คำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ มีความสวยงามทันสมัย เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ ตลอดจนการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่มาใช้กับกระบวนการก่อสร้าง ซึ่งช่วยทำให้เกิดความรวดเร็วในการผลิต และได้คุณภาพที่เป็นมาตรฐานในทุกโครงการ รวมทั้งกำหนดให้มีการตรวจเช็คความเรียบร้อยในขั้นตอนสุดท้ายก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า





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

- ความปลอดภัย คือ ความสุขจากความรู้สึกปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทเข้าใจความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการอยู่อาศัยในโครงการที่มีระบบรักษาความปลอดภัยสูงสุด บริษัทจึงได้มีการร่วมมือกับบริษัท ไทยซีคอมพิทักซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรักษาความปลอดภัยชั้นนำจากประเทศญี่ปุ่น เพื่อให้บริการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ตั้งแต่ทางเข้าโครงการ ชุมประตู บ่อมยาม พื้นที่ภายในโครงการ ตลอดจนภายในตัวบ้านด้วยระบบรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน
- การตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิต คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสิ่งแวดล้อมและสังคมที่สามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน โดยบริษัทส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการบ้านและคอนโดของบริษัท อาทิเช่น การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้กว้างขวาง จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สโมสรหมู่บ้านขนาดใหญ่ พื้นที่สำหรับออกกำลังกาย ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องแอโรบิก ร้านค้าและบริการต่างๆ ตลอดจนการจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถใช้พักผ่อน สังสรรค์ และทำกิจกรรมสำหรับครอบครัวได้หลากหลาย โดยไม่จำเป็นต้องเดินทางออกไปหาภายนอกโครงการ
- พื้นที่สีเขียว คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสถานที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่ดี บริษัทจึงได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้มีทั้งสวนพักผ่อน และทะเลสาบขนาดใหญ่ ซึ่งช่วยให้ความร่มรื่นเย็นสบายและอากาศบริสุทธิ์ รวมไปถึงการเลือกใช้วัสดุที่ช่วยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น หลังคาบ้านที่ไม่เก็บกักความร้อน เติมน้ำแบบระบายความร้อน กระเบื้องเคลือบผิวทนความร้อน แผ่นฝ้ากันความร้อน ตลอดจนการใช้วัสดุทดแทนธรรมชาติ เพื่อช่วยรักษาสภาพแวดล้อม เช่น การใช้พื้นไม้ลามิเนตซึ่งเป็นวัสดุสังเคราะห์ที่แข็งแรงแต่สวยงามเหมือนไม้จริง การใช้วงกบอลูมิเนียมที่มีทั้งความทนทานและสวยงาม เป็นต้น


บริษัทฯ เชื่อว่าการสร้างแบรนด์ที่ดีต้องเกิดจากประสบการณ์ของลูกค้าอันนำไปสู่ความมั่นคงของภาพพจน์บริษัท ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ให้ความสำคัญกับคุณภาพของงานก่อสร้าง การออกแบบและวางผังโครงการที่ดี การจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาความปลอดภัย อีกทั้งยังได้มีการจัดกิจกรรมเชื่อมความสัมพันธ์สำหรับลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการ ทำให้เกิดเป็นสังคมที่มีคุณภาพ อบอุ่น และเป็นสุขส่งผลให้เกิดการบอกต่อกันของลูกค้าที่อยากให้อีกเพื่อน/ญาติเข้ามาอยู่ร่วมเป็นสังคมเดียวกัน

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์

ประเภท	แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ¹
บ้านเดี่ยว		กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ ผู้บริหารระดับสูง ในองค์กรมหาชน	25-80 ล้านบาท
		กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงใน องค์กร ข้าราชการระดับสูง งานบริการเฉพาะทาง อาทิ แพทย์เฉพาะ ทาง ช่วงอายุ : 40 – 55 ปี ระดับการศึกษา :ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 200,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 300,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 – 6 คน	20-60 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	10-15 ล้านบาท

ประเภท	แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ^{1/}
		รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 250,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 - 6 คน	
		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
		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

ประเภท	แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ¹
		<p>กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับผู้ช่วยผู้จัดการ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ</p> <p>ช่วงอายุ: 30 – 35 ปี</p> <p>ระดับการศึกษา:ปริญญาตรี</p> <p>รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 20,000 – 40,000 บาท</p> <p>รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 40,000 – 80,000 บาท</p> <p>จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 2 – 3 คน</p>	1.9-3 ล้านบาท

โครงการคอนโดมิเนียม

ประเภท	แบรนด์	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อ ตร.ม. ¹
คอนโดมิเนียม HIGH RISE		<p>กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจ ชาวต่างชาติ</p> <p>รายได้ตั้งแต่ 200,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป</p>	200,000 - 310,000
		<p>กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ</p> <p>รายได้ตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป</p>	100,000 - 150,000
		<p>กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ</p> <p>รายได้ตั้งแต่ 70,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป</p>	78,000 - 109,000
คอนโดมิเนียม LOW RISE		<p>กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ</p> <p>กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ 1,000,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป</p> <p>และสามารถซื้อเงินสดได้ ไม่ประสงค์ขอสินเชื่อ</p>	360,000 - 420,000
		<p>กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ</p> <p>กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 50,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป</p>	75,000 - 140,000 ²

ประเภท	แบรนด์	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อ ตร.ม. ¹
		กลุ่มเป้าหมาย: 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
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า พนักงานบริษัทระดับต้น กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 12,000-20,000 บาทต่อเดือน	39,000-42,000

หมายเหตุ /1 ราคาขายเฉลี่ยโดยประมาณ ณ สิ้นปี 2562

/2 ราคาเปิดตัวโครงการโดยประมาณ ทั้งนี้โครงการ Metro Luxe บางส่วนถูกปรับเปลี่ยนรายละเอียด

โครงการมาจากโครงการ Metro Sky / เดอะ สกาย

การเพิ่มผลิตภัณฑ์บ้าน ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมให้ครอบคลุมทุกระดับราคาทำให้บริษัทสามารถตอบสนองกับความต้องการของลูกค้าได้อย่างกว้างขวางขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสทางการตลาดให้กับบริษัท รวมทั้งช่วยให้บริษัทสามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้แก่กลุ่มลูกค้ากลุ่มใหม่ สามารถเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด และลดการพึ่งพากลุ่มลูกค้าเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จำหน่ายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมผ่านสำนักงานขายที่ตั้งอยู่ในโครงการแต่ละโครงการ รวมถึงออกบูธตามห้างสรรพสินค้าใหญ่ที่อยู่ใจกลางเมือง และใกล้แหล่งงานย่าน CBD เพื่อนำเสนอสินค้าคอนโดมิเนียมให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้มากขึ้น ทั้งนี้บริษัทได้จัดให้มีการฝึกอบรมเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ของบริษัทให้แก่ทีมงานขายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานขายสามารถให้คำแนะนำ ตอบข้อซักถาม นำเสนอข้อเด่น และสร้างความมั่นใจให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้

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

2.2.2 ภาวะการแข่งขันธุรกิจที่อยู่อาศัย และแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 เกิดการชะลอตัวจากหลากหลายปัจจัยเกี่ยวพัน กระทั่งกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ทั้งจากภาพรวมเศรษฐกิจชะลอตัว ปัญหาการเมืองภายใน ปัญหาหนี้ครัวเรือนที่นำไปสู่การปฏิเสธสินเชื่อรายย่อยมากขึ้น มาตรการกำกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) เงินบาทแข็งค่า สงครามการค้า รวมถึงความผันผวนเศรษฐกิจโลก ดุดยอดเปิดตัวโครงการใหม่ ยอดขาย และยอดโอนกรรมสิทธิ์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดการณ์แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2562 จะมีการเติบโตติดลบ 5-7% ต่ำที่สุดในรอบ 5 ปี นับตั้งแต่ปี 2557

อย่างไรก็ตาม ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2562 รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ มาตรการลดภาระภาษีเพื่อที่อยู่อาศัย ด้วยการลดค่าธรรมเนียมการโอนจากเดิม 2% เหลือ 0.01% ของราคาประเมิน และลดค่าจดทะเบียนการจดทะเบียนจาก 1% เหลือ 0.01% ของราคาประเมิน ในการซื้อขายที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อยูนิต รวมถึงการกระตุ้นการอนุมัติสินเชื่อ โดยมีธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) สนับสนุนเงินกู้อัตราดอกเบี้ยที่ 2.5% ในการกู้ 3 ปีแรก สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท โครงการ “บ้านดีมีดาว” ซึ่งภาครัฐสนับสนุนเงินเพื่อลดภาระการผ่อนดาวน์ 50,000 บาทต่อราย สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีรายได้ไม่เกิน 100,000 บาทต่อเดือนหรือไม่เกิน 1,200,000 บาทต่อปี จำนวน 100,000 ราย และต้องเป็นสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่สร้างแล้วเสร็จ ไม่รวมบ้านมือสองและทรัพย์สินรอการขายของกรมบังคับคดี คาดว่ามาตรการดังกล่าว จะลดภาระการซื้อและช่วยดันยอดขายที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ติดลบน้อยลง

สำหรับปี 2563 ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญปัจจัยเหล่านี้ต่อเนื่อง แต่ตลาดโดยรวมจะเห็นการขายตัวอย่างต่อเนื่องจากปลายปี 2562 จากมาตรการกระตุ้นของภาครัฐและการผ่อนปรนเงื่อนไขมาตรการ LTV จากธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งผลให้กำลังซื้อปรับตัวขึ้น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประเมินว่าตลาดโดยรวมน่าจะมีการขยายตัวไม่เกิน 5% โดยอุปทานเหลือขายที่อยู่ในตลาดกรุงเทพฯ-ปริมณฑล จะไม่ต่ำกว่า 152,792 หน่วย แยกเป็นโครงการบ้านจัดสรรมีอุปทานประมาณ 84,469 หน่วย คิดเป็น 58.3% อาคารชุดมีประมาณ 65,864 หน่วย คิดเป็น 41.7% ทั้งนี้ หน่วยที่มีมากที่สุด คือ อาคารชุด 41.7% รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ 32% บ้านเดี่ยว 16.8% ที่เหลือเป็นบ้านแฝดและอาคารพาณิชย์ ขณะที่แนวโน้มหน่วยเปิดขายใหม่คาดว่าจะปรับขึ้นเล็กน้อย โดยมีตัวเลขประมาณการที่ 90,464 หน่วย เทียบกับปี 62 ที่คาดว่าจะมีประมาณ 83,593 หน่วย แต่จะลดลงกว่า 25% เมื่อเทียบกับปี 61 ที่มีการเปิดตัวใหม่สูงถึง 121,396 หน่วย ขณะที่แนวโน้มอัตราดูดซับต่อเดือนในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล คาดว่าจะอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยย้อนหลังไป 5 ปีที่ 4.5% ลงมาอยู่ที่ 3.7% ต่อเนื่องมาเป็นปีที่ 2 จากปี 2562 โดยจำนวนเดือนที่คาดว่าจะขายหมดมีเวลาที่นานขึ้นอยู่ที่ 21 เดือน (เริ่มตั้งแต่เปิดขายฟรีเซล ขณะที่ครึ่งปีหลัง 61 อัตราดูดซับต่อเดือนอยู่ที่ 14 เดือน) ทั้งนี้ ในส่วนของเฉพาะอุปทานอาคารชุด คาดว่าอัตราดูดซับอยู่ที่ 4.6% จากค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 5.6% จำนวนเดือนที่คาดว่าจะขายหมด 15 เดือน การโอนกรรมสิทธิ์กรุงเทพฯ-ปริมณฑล (ยูนิต) คาดว่าตามประมาณการจะลดลง โดยประเภทแนวราบ (Base) อยู่ที่ 93,016 หน่วย ติดลบ 2.2% มูลค่าการโอนปรับเพิ่มขึ้น (Base) 5% มีมูลค่า 312,342 ล้านบาท (ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี มีมูลค่า 290,900 ล้านบาท) และปรับขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงปี 61-62 ส่วนอาคารชุด คาดว่าหน่วยโอน (ยูนิต) (Base) ติดลบ 5.6% อยู่ที่ 75,613 หน่วย (ย้อนหลังค่าเฉลี่ย 5 ปีอยู่ที่ 81,400 หน่วย) และมูลค่าโอน (Base) ลดลง 3% อยู่ที่ 207,857 ล้านบาท (ค่าเฉลี่ย 5 ปีอยู่ที่ 200,200 ล้านบาท) นอกจากนี้แล้วยังมีปัจจัยอื่นๆ ช่วยสนับสนุนในการขับเคลื่อนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่นการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานจากภาครัฐ แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยต่ำ มาตรการการช่วยเหลือจากภาครัฐ การผ่อนคลายมาตรการกำกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) และค่าเงินบาทที่มีแนวโน้มอ่อนค่าลง

2.2.3 การตลาดและภาวะการแข่งขันธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว

การตลาด

กลยุทธ์การตลาด ยังคงมุ่งเน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 5 ดาว โดยบริษัทและบริษัทในเครือจะเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สินหรือเข้าซื้อกิจการของโรงแรมอื่นที่เปิดดำเนินการอยู่แล้วในทำเลที่มีการเดินทางสะดวกและอยู่ในย่านธุรกิจ หรือ สถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างหลากหลาย โดยกิจกรรมการตลาดจะคำนึงถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและการแข่งขัน รวมทั้งมาตรฐานและความต้องการของผู้บริหารโรงแรมของบริษัทฯ ซึ่งได้จัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ

การแข่งขัน

ธุรกิจโรงแรมปี 2562 คาดว่าขยายตัวเล็กน้อยโดยได้รับปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนและค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวชาวไทย ทั้งนี้ นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติคาดว่าจะได้รับผลกระทบจากค่าเงินบาทที่แข็งค่าเมื่อเทียบกับเงินดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งภาครัฐได้ออกมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศและเร่งประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยวในประเทศเพื่อแสวงหานักท่องเที่ยวต่างชาติดังกลุ่มใหม่ ๆ

สำหรับภาพรวมการลงทุน คาดว่าขยายตัวได้จากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ยังคงขยายฐานโรงแรมไปในทุกๆ ระดับ ทั้งนี้ ในปี 2562 กรุงเทพฯ ได้มีการเปิดโรงแรมในตลาดหรูใหม่เพิ่มขึ้น เช่น โรงแรม โรสวูด ที่มีห้องพัก 159 ห้อง และโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย อีก 171 ห้อง รวมไปถึงโรงแรมใหม่ในตลาดบนเช่น โรงแรม นิกโก้ ซึ่งมีห้องพัก 301 ห้อง ทำให้สถานการณ์ธุรกิจโรงแรมยังมีความเสี่ยงจากอุปทานส่วนเกินในตลาดที่ยังมีอยู่เป็นจำนวนมากส่งผลให้การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงเพิ่มขึ้นและเป็นปัจจัยกดดันทำให้โอกาสในการปรับขึ้นราคาห้องพักทำได้ค่อนข้างยาก โรงแรม 3 ดาวและต่ำกว่า 3 ดาว ปี 2562 คาดว่า “ยังขยายตัวได้” จากการที่ผู้ประกอบการยังมองว่าโรงแรมกลุ่มนี้ยังมีศักยภาพตามการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวระดับกลาง จากกลุ่มประเทศเอเชียใต้ เช่น อินเดีย และปากีสถาน เป็นหลัก โดยผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งมีความได้เปรียบทางการแข่งขันมีการขยายการลงทุนมายังโรงแรม 3 ดาว ในพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญของประเทศเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

สำหรับปี 2563 การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวในเชิงลบอย่างแน่นอน ระดับของผลกระทบจะขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่สามารถควบคุมการแพร่ระบาดของโรคได้ ส่วนแนวทางพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ใหม่ๆ จะเป็นไปในรูปแบบ Mixed Use Development ที่มีทั้งโรงแรม อาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียมหรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ รวมทั้งการรีโนเวทโรงแรมเดิมแล้วสวมแบรนด์ใหม่ให้ตรงต่อความต้องการของลูกค้ายิ่งขึ้น และการขยายการลงทุนไปยังประเทศเพื่อนบ้านเพิ่มขึ้น อาทิ บรูไน เวียดนาม ลาว และฟิลิปปินส์ เรื่องค่าเงินบาทที่เป็นความท้าทายสำคัญสำหรับอุตสาหกรรมท่องเที่ยว การที่เงินบาทแข็งค่าทำให้นักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น และอุปทานโรงแรมที่กำลังเพิ่มขึ้นมาก

2.2.4 การตลาดและภาวะการแข่งขันธุรกิจค้าปลีก

การตลาด

กลยุทธ์การตลาดของธุรกิจค้าปลีกคือพัฒนาศูนย์การค้าให้เป็นร้านจักษ์ มีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ ด้วยรูปแบบกลยุทธ์การพัฒนาศูนย์การค้าในทำเลที่มีศักยภาพสูง และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าและการแข่งขันในแต่ละทำเลได้อย่างต่อเนื่อง

ภาวะการแข่งขันธุรกิจค้าปลีก

ภาพรวมธุรกิจในปี 2563 ยังมีแรงกดดันจากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัว จากภาวะเศรษฐกิจซบเซา ส่งผลต่อพฤติกรรมการจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภค โดยเฉพาะค้าปลีกที่จับกลุ่มลูกค้าฐานรากและกลุ่มลูกค้ากำลังซื้อปานกลางลงล่างอย่างร้านค้าปลีกดั้งเดิมและไฮเปอร์มาร์เก็ต ที่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายยังคงได้รับผลกระทบจากปัจจัยแวดล้อมต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ค่าครองชีพที่มีแนวโน้มปรับเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงราคาพืชผลทางการเกษตร ยังคงตกต่ำ ซึ่งกระทบโดยตรงต่อกำลังซื้อของกลุ่มเกษตรกร ขณะที่ยอดขายสินค้าของกลุ่มห้างสรรพสินค้าและร้านค้าสะดวกซื้อยังทรงตัว เนื่องจากตอบโจทย์พฤติกรรมของผู้บริโภคในเรื่องของความสะอาดสบาย รวดเร็ว และเป็นการบริการในรูปแบบ Lifestyle services อย่างไรก็ตาม จากสภาพของตลาดค้าปลีกในปัจจุบันที่มีจำนวนคู่แข่งเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น โดยเฉพาะการเติบโตของธุรกิจ E-Commerce ซึ่งเป็นช่องทางการค้าปลีกที่เข้ามาตอบโจทย์พฤติกรรมหรือวิถีในการซื้อสินค้าของผู้บริโภค (Disruption) ให้ง่ายและสะดวกสบายขึ้น ยังมีแนวโน้มที่จะมีการขยายตัวได้ดี ส่งผลให้ค้าปลีกที่ใช้ช่องทางหน้าร้าน หรือ Offline เป็นหลัก เริ่มสูญเสียส่วนแบ่งตลาดไป

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 ก่อนนำเสนอรูปแบบและประเภทของโครงการต่อสหามิตรพาร์ทเนอร์ทีมงานเพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ก่อนจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อนำเสนอผู้บริหารในขั้นต่อไป
2. เมื่อบริษัทมีความสนใจที่จะดำเนินงานก่อสร้างและพัฒนาโครงการบริเวณใด บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยการสำรวจสถานะตลาด อุปทาน และความต้องการของลูกค้าในพื้นที่เป้าหมายที่จะดำเนินโครงการ หลังจากนั้นบริษัทจึงจะดำเนินการเจรจาซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินหรือนายหน้าขายที่ดิน

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

- ☐ สายงานวางแผนและพัฒนาโครงการ ทำหน้าที่ดูแลการสำรวจความต้องการของตลาดโดยใช้ข้อมูลจากหน่วยงานภายใน/ จัดหาข้อมูลจากบริษัทผู้เชี่ยวชาญภายนอก ประสานงานกับทีมบริหารจัดการงานก่อสร้างเพื่อจัดทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ จัดเตรียมงบประมาณของโครงการในภาพรวม และ วางแผนการขายและการผลิต

- ☐ สายงานออกแบบ กำหนดแนวทาง ลักษณะ และรูปแบบของบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมสำหรับโครงการที่ได้รับอนุมัติแล้วจากผู้บริหาร และร่วมมือกับบริษัทออกแบบภายนอก (Outsource) เพื่อพัฒนาแบบสำหรับโครงการใหม่
 - ☐ สายงานโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และบริหารงานขาย จัดทำแผนเพื่อกำหนดรูปแบบการขาย (Theme) ประเภทสื่อ และบริหารจัดการงบประมาณด้านการขาย การตลาดและประชาสัมพันธ์ของทั้งบริษัทและโครงการ
- การบริหารจัดการงานก่อสร้างจะอยู่ภายใต้การดูแลของกลุ่มปฏิบัติการซึ่งแบ่งการบริหารออกเป็น
- ☐ สายงานบริหารงานก่อสร้าง (ส่วนกลาง) ทำหน้าที่เป็นหน่วยงานกลางในการจัดทำรายการตรวจสอบปริมาณวัสดุ คำนวณราคาต้นทุนค่าก่อสร้าง สรรหาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน จัดซื้อวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้าง และดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้าง
 - ☐ สายงานบริหารโครงการ (โซน) ทำหน้าที่ดูแลและดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนและกรอบงบประมาณที่กำหนดไว้ คัดเลือกผู้รับเหมารายย่อยควบคุมคุณภาพและตรวจรับงานโครงการต่าง ๆ
 - ☐ สายงานนิติกรรมและโอนกรรมสิทธิ์ 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 และได้ทำธุรกิจต่อเนื่องให้บริษัทมาเป็นเวลานาน อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันกรณีตัวแทนก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัท บริษัทจึงกำหนดให้มีการทำสัญญาระหว่างตัวแทนกับบริษัทเมื่อบริษัทหรือบริษัทย่อยจ่ายเงินทดรองจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินให้กับ

ตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีผลบังคับทางกฎหมายให้บริษัทสามารถเรียกร้องเงินจ่ายล่วงหน้า ค่าซื้อที่ดินคืนจากตัวแทนได้หากตัวแทนไม่ปฏิบัติตามสัญญาในการรวบรวมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งนี้ บริษัท จะจ่ายค่านายหน้าให้กับตัวแทนที่เป็นบุคคลภายนอกเท่านั้นในอัตราเท่ากับร้อยละ 3 ซึ่งเป็นอัตราตามปกติทั่วไป

วัสดุก่อสร้าง

โดยทั่วไปแล้ว ผู้รับเหมาโครงการจะเป็นผู้จัดหาซื้อเองโดยตรง ยกเว้นวัสดุบางชนิดที่ต้องใช้ปริมาณมาก หรือ วัสดุก่อสร้างที่มีราคาแพง ซึ่งบริษัทต้องการควบคุมคุณภาพและรูปแบบให้ได้มาตรฐานตามที่กำหนด และเพื่อประโยชน์ ในการบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างจากการสั่งซื้อจำนวนมาก อาทิ เสาค้ำ เสาเข็ม ประตู-หน้าต่าง อลูมิเนียม ปูนซีเมนต์ หรือกระเบื้อง เป็นต้น โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการจัดซื้อวัสดุเองเพิ่มมากขึ้นได้แก่ การจัดซื้อ งานคอนกรีต, งานเหล็กเสริมคอนกรีต และงานสุขภัณฑ์เอง ซึ่งเราสามารถลดต้นทุนการก่อสร้างลงไปได้มาก โดยบริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุดังกล่าวเอง เพื่อลด ภาระของผู้รับเหมาและจัดหาวัสดุในราคาที่ดีกว่าผู้รับเหมาจัดซื้อเอง วัสดุที่บริษัท สั่งซื้อส่วนใหญ่มักจะใช้ในขั้นตอน การก่อสร้างที่สามารถแยกจากขั้นตอนการทำงานของผู้รับเหมาได้อย่างชัดเจน ทำให้บริษัทสามารถควบคุมงานก่อสร้าง ของผู้รับเหมาได้ด้วย

บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบาย เพื่อความลดความเสี่ยงของราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวน โดยดำเนินการจัดซื้อ วัสดุ ก่อสร้างประเภทเหล็กเสริมคอนกรีต วัสดุประเภทโครงสร้างสำเร็จรูป อุปกรณ์สำหรับงานคอนกรีต เป็นต้น โดยบริษัทใช้กล ยุทธ์ในการจัดซื้อจัดจ้างทั้งระยะสั้น และระยะยาว มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 เดือนจนถึง 1 ปีโดยมีการติดตามสถานการณ์ของ วัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ในตลาดอย่างใกล้ชิด ทำให้บริษัทสามารถควบคุมราคาและลดความเสี่ยงจากราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวนได้ อีกทั้ง ปริมาณวัสดุที่จัดซื้อจัดจ้างโดยส่วนมากจะมีปริมาณมาก จึงทำให้บริษัทสามารถต่อรองราคา และลดต้นทุนค่า ก่อสร้างให้ต่ำลงได้

2.3.2 การบริหารงานก่อสร้างและเทคโนโลยีการก่อสร้าง

ปัจจุบันบริษัทได้พิจารณาเลือกใช้ระบบการผลิตที่เหมาะสมในแต่ละโครงการตามลักษณะโครงการเพื่อ ความรวดเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขันในด้านการผลิต โดยสามารถแบ่งเป็น

โครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว บริษัทไม่มีข้อจำกัดใดในกระบวนการผลิตบ้านเดี่ยว โดยบริษัท ใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาภายนอกเป็นผู้ก่อสร้างงานโครงการของบริษัท การจัดหาผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมา ขนาดกลาง และผู้รับเหมาขนาดใหญ่ เพื่อให้งานที่แต่ละผู้รับเหมารับผิดชอบมีความสอดคล้องกับขนาดและเงินลงทุน และ เพื่อให้ได้บ้านที่มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนด บริษัทมีระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดย พิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญมีประสิทธิภาพ และมีความพร้อมในการลงทุนโดยการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง บ้านในแต่ละแบบจะเป็นราคามาตรฐานเดียวกันสำหรับผู้รับเหมาแต่ละราย ตลอดจนมีการติดตามประเมินผลงานทั้ง ด้านคุณภาพและส่งมอบงานตรงเวลา เพื่อปรับขึ้นและเพิ่มวงเงินในการพิจารณาสั่งจ้างอย่างเท่าเทียมกัน

ตลอดปีที่ผ่านมาเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้างและปัญหาต้นทุนแรงงานที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทได้ร่วมกับ บริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (CSP) และบริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้) ดำเนินการเพิ่มกำลังผลิต และ ประกอบติดตั้ง โครงสร้าง ระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของ บ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์ และ รั้วโครงการ และขึ้นส่วนสำหรับคอนโดมิเนียม นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้ บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท ซี แพนเนล จำกัด เป็นต้น ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปอีกด้วย

โครงการคอนโดมิเนียม บริษัทให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์มีความพร้อมในการลงทุน มีทีมงานที่มีประสิทธิภาพ โดยบริษัทมีทีมประสานงานอย่างใกล้ชิด รวมทั้งบริษัทได้จ้างบริษัทภายนอกมาทำหน้าที่ที่ปรึกษาการก่อสร้าง (Construction Consultant) ซึ่งจะทำหน้าที่ร่วมกับผู้จัดการโครงการและวิศวกรโครงการเพื่อกำกับดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามหลัก วิศวกรรมศาสตร์และ มาตรฐาน ทั้งด้านคุณภาพระยะเวลาการก่อสร้างและความปลอดภัย โดยโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท ได้เลือกใช้บริการ อิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน) ,บริษัท เจ ดับเบิ้ลยูเอส คอนสตรัคชั่น จำกัดและบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ฯลฯ ซึ่งเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงและมีระดับมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นผู้รับเหมาหลัก โดยในระหว่างการก่อสร้างโครงการบริษัทจะมีทีมงานวิศวกร และผู้ควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลางและวิศวกรที่ปรึกษาที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้าง โดยบริษัทได้รับมาตรฐานการรับรอง ISO 9001-2008 ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลและช่วยเพิ่มความมั่นใจว่าบริษัทจะสามารถส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า

เทคโนโลยีการก่อสร้าง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็วเป็นอย่างมากและการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการที่เพิ่มสูงในช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมาได้ส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนแรงงานมีฝีมือ ซึ่งภาวะดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะรุนแรงมากขึ้น ดังนั้นเพื่อลดการพึ่งพิงแรงงาน บริษัทได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่เข้ามาผสมผสานการก่อสร้างแบบเดิม

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

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

ด้านคุณภาพและความสวยงามสามารถทำได้ดี เนื่องจากใช้แบบหล่อที่แข็งแรง เรียบ ตรง ประกอบกับการควบคุมคุณภาพที่ดีในโรงงาน ทำให้ชิ้นส่วนที่หล่อสำเร็จนั้นมีความเรียบ ได้แนว และขนาดถูกต้อง มีความคลาดเคลื่อนต่ำ เมื่อเทียบกับระบบการก่อสร้างทั่วไป

นอกจากนี้ยังมีข้อดีอื่น ๆ ของการใช้ระบบการก่อสร้างด้วยคอนกรีตสำเร็จรูปอีก อาทิเช่น การลดงานก่อสร้างในสถานที่ก่อสร้างลง ทำให้ลดการสูญเสียของวัสดุ ลดที่กองเก็บวัสดุหน้างานทำให้สถานที่ดูเรียบร้อยสะอาดตา ลดการใช้แรงงาน ควบคุมเวลาและต้นทุนได้ดี อย่างไรก็ตาม ข้อจำกัดของการใช้ระบบนี้ได้แก่ การลงทุนที่ค่อนข้างสูงเนื่องจากต้องมีการลงทุนในโรงงานและเครื่องจักร จำเป็นต้องใช้เครื่องจักรในการติดตั้ง

ในช่วงปลายปี 2559 บริษัท ได้มีการเพิ่มสายการผลิต จากเดิม 3 สายการผลิตเป็น 4 สายการผลิต มีการเปิดใช้ตั้งแต่ปี 2560 โดยบริษัทฯ เตรียมย้ายโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป และขยายการผลิตเป็น 1700-1800 หลัง/ปีในปี 2563 นอกจากนี้จะเพิ่มชนิดของบ้าน แบบบ้าน เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า

ระบบโครงสร้างอาคารที่หล่อด้วย Tunnel Form เป็นระบบโครงสร้างที่มีลักษณะคล้ายอุโมงค์ โดยแบบหล่อประกอบด้วยผนังและพื้นเป็นรูปตัวยูคว่ำและมีการเทคอนกรีตผนังรับน้ำหนักและพื้นพร้อมกัน ภายในผนังจะมีการติดตั้งท่อสายไฟและท่อประปาไว้ ดังนั้นโครงสร้าง Tunnel Form จึงเป็นระบบที่มีประสิทธิภาพสูงสำหรับโครงการที่มีการก่อสร้างที่มีลักษณะเหมือนกัน เช่น ที่อยู่อาศัย โรงแรม รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ระบบนี้จะมีความแข็งแรงและสามารถต้านทานแรงแผ่นดินไหวได้ดี



2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องส่งมอบสินค้าให้กับผู้ซื้อบ้านและคอนโดมิเนียม ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายโดยแบ่งเป็นภาระผูกพันในแต่ละโครงการ ดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	งานค้างส่งมอบ	
		หน่วย	ล้านบาท
Brand Master Piece			
เพอร์เฟคมาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี รามคำแหง สุวรรณภูมิ	PF	4	94.90
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ แจ้งวัฒนะ	PF	1	14.80
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ พระราม9-กรุงเทพกรีฑา	PF	8	248.10
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รัตนาธิเบศร์	PF	3	60.60
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77	EP	1	16.20
Brand Perfect Resident			
เพอร์เฟค เรซซิเดนซ์ พระราม 9-กรุงเทพกรีฑา	PF	1	11.85
เพอร์เฟค เรซซิเดนซ์ สุขุมวิท 77	EP	1	9.00
Brand Perfect Place			
เพอร์เฟค เฟส รัตนาธิเบศร์ – สถานีไทรม้า	PF	2	20.39
เพอร์เฟค เฟส พระราม 9 – กรุงเทพกรีฑา	PF	19	181.76
เพอร์เฟค เฟส รังสิต – ทางด่วนบางพูน	PF	8	62.23
เพอร์เฟค เฟส รามอินทรา – วงแหวน (2)	PF	2	13.45
เพอร์เฟค เฟส รามคำแหง – สุวรรณภูมิ (3)	PF	3	22.94
เพอร์เฟค เฟส แจ้งวัฒนะ (2)	PF	2	15.05
เพอร์เฟค เฟส กรุงเทพกรีฑา – รามคำแหง	PF	20	104.06
เพอร์เฟค เฟส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ (8)	EP	27	199.99
เพอร์เฟค เฟส เชียงใหม่	RN 9	1	6.70
Brand Perfect Park			
เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต (2)	PF	2	9.89
เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่	PF	4	16.93
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ	EP	1	7.69
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	BD	1	4.35
เพอร์เฟค พาร์ค ปทุมธานี	RN 9	4	17.22
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์	RN 9	2	9.52
Brand The Metro / Modi Villa¹			
เดอะ เมโทร แจ้งวัฒนะ	PF	7	23.27
เดอะ เมโทร เพชรเกษม 48	PF	33	182.07
เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์ – ปทุมธานี	PF	2	5.38
เดอะ เมโทร รัตนาธิเบศร์	PF	2	7.06
เดอะ เมโทร งามวงศ์วาน	BD	10	47.39
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	PF	7	27.62

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	งานค้างส่งมอบ	
		หน่วย	ล้านบาท
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ – ดิوانนท์	PF	1	2.82
โมดิ วิลล่า บางใหญ่	PF	3	9.20
โมดิ วิลล่า รังสิต (2)	PF	3	8.70
โมดิ วิลล่า รังสิตคลอง 7	PF	2	6.72
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์	PF	2	7.89
โมดิ วิลล่า พระราม 5 – กาญจนภิเษก	EP	16	48.55
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า - สาย 5	EP	1	4.65
โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม รังสิตคลอง 7	EP	2	4.22
โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม บางนา	EP	3	7.42
โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง – สุวรรณภูมิ	EP	2	4.70
โมดิ วิลล่า บางนา	EP	18	74.73
โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง – สุวรรณภูมิ	RN 9	4	13.59
Brand The Lake @ Metro Park / Metro Sky / Metro Luxe / Hyde ²			
เดอะ เลค @ เมโทร พาร์ค สาทร	PF	12	21.93
เดอะ สกาย สุขุมวิท	PF	1	5.00
เมโทร สกาย ประชาชื่น	PF	9	23.47
เมโทรลักซ์ พหลโยธิน – สุทธิสาร (2)	PF	4	18.06
เมโทรลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์	PF	19	49.52
เมโทรลักซ์ รัชดา	BD	29	101.44
เมโทรลักซ์ เกษตร	BD	14	38.61
เมโทร สกาย วุฒากาศ	BD	286	704.40
ไฮด์ สุขุมวิท 13	GRAND	1	8.17
ไฮด์ สุขุมวิท 11	GRAND	61	648.51
Brand iCondo / อยู่รวย คอนโด ²			
ไอคอนโด กรีนสเปซ พัฒนาการ-ศรีนครินทร์	PF	183	378.07
ไอคอนโด เสรีไทย	BD	8	16.89
ไอคอนโด ศาลายา (2)	BD	3	5.02
อยู่รวย คอนโด	BD	117	113.73
รวม		982	3,766.42

1 ทาวน์เฮ้าส์ 2 คอนโดมิเนียม

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด

BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

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

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นของตลาดที่อยู่อาศัย

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

ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย และการจัดหาเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทฯ

การที่บริษัทฯ มีนโยบายที่จะสร้างบ้านและทาวน์เฮ้าส์ก่อนการขายจะส่งผลให้บริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนล่วงหน้าในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสูงมากขึ้นกว่าเดิม เนื่องจากไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างก่อสร้าง รวมทั้งความไม่แน่นอนของปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อาทิเช่น (1) ความเชื่อมั่นในการบริโภคและกำลังซื้อของผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนแปลงตามสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและเศรษฐกิจโลก (2) อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยและนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และ (3) การสนับสนุนจากภาครัฐ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงจากการที่สร้างบ้านก่อนขายเสร็จแล้วไม่สามารถขายบ้านที่สร้างเสร็จได้ อันจะส่งผลให้บริษัทฯ มีภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการสร้างกำไรของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงได้กำหนดให้มีมาตรการต่างๆ ดังนี้

1. บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคโดยสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าที่เข้าชมโครงการในด้านงบประมาณราคาที่พักอาศัย แบบที่พักอาศัย ขนาดที่ดิน เป็นต้น รวมทั้งใช้ข้อมูลการขายโครงการในอดีตในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ และอยู่ในอุตสาหกรรมมานานเป็นระยะเวลามากกว่า 30 ปี จึงมีความได้เปรียบทั้งในด้านข้อมูลทางการตลาด ความรู้ ประสบการณ์และความเข้าใจในความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี
2. สำหรับแต่ละโครงการ บริษัทฯ จะแบ่งแผนงานก่อสร้างบ้าน และ/หรือ ทาวน์เฮ้าส์ออกเป็นเฟสย่อยๆ และจะทยอยว่าจ้างผู้รับเหมาให้ดำเนินการก่อสร้างบ้านตามที่บริษัทฯ ได้วางแผนงานไว้ โดยบริษัทให้ความสำคัญในการพิจารณาการวางแผนการก่อสร้างและสั่งสร้าง โดยพิจารณาสั่งสร้างบ้านให้เหมาะสมกับการขายโดยมีการกำหนดสินค้าคงเหลือขั้นต่ำ (Minimum Stock) และพิจารณาสั่งสร้างเพื่อให้มีค่าเฉลี่ยของสินค้าคงเหลือในแต่ละช่วงเวลาเป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้ เพื่อให้มีบ้านพร้อมอยู่และมีบ้านระหว่างการก่อสร้างในจำนวนที่เหมาะสม ในกรณีที่ยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ บริษัทฯ จะสามารถปรับ

แผนการก่อสร้างได้อย่างรวดเร็ว หรือในกรณีที่ความต้องการของกลุ่มลูกค้ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ ก็จะสามารถปรับรูปแบบและขนาดของบ้านและทาวน์เฮาส์ให้ตรงตามความต้องการที่เปลี่ยนไปได้ หรือในกรณีที่ความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าเปลี่ยนไป บริษัทฯ ก็จะสามารถปรับขนาดพื้นที่บ้านให้มีราคาขายต่อหน่วยที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เช่นเดียวกัน

3. สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม แม้ว่าบริษัทฯ จะได้รับเงินทุนบางส่วนจากเงินค้ำวงวดของลูกค้า และสามารถนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมก็ยังจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างมากโดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการบริหารเงินลงทุน 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 บริษัทฯ ได้มีการวางแผนจัดสรรส่วนระหว่างโครงการประเภท Low Rise และ High Rise ให้เหมาะสมต่อการบริหารงานก่อสร้างและสอดคล้องกับการขาย การรับรู้รายได้ และการจัดหาเงินสนับสนุนจากสถาบันการเงิน
4. บริษัทฯ มีแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนที่ชัดเจนสำหรับแต่ละโครงการ ซึ่งในอดีตการเปิดขายโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ก็ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากผู้บริโภคมาโดยตลอด ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยได้รับพิจารณาอนุมัติเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อสนับสนุนการพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงินที่มั่นใจในศักยภาพของโครงการ ตลอดจนความต้องการเงินทุนหมุนเวียนที่เพิ่มสูงขึ้นจากการพัฒนาโครงการใหม่ไม่ได้ก่อให้เกิดปัญหาในการชำระหนี้คืนให้แก่เจ้าหนี้ของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ สามารถนำเงิน (กำไร) ที่ได้รับจากจากการโอนขายบ้านและที่ดินในโครงการอื่น ๆ มาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนประกอบด้วย

ความเสี่ยงจากปัญหาด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ

ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ทางการเมืองและการชะลอตัวทางเศรษฐกิจทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดต่ำลงและธนาคารพาณิชย์เข้มงวดมากขึ้นในการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ส่งผลกระทบต่อความต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค และต่อการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ

และเมื่อคำนึงถึงประเด็นที่กล่าวมาแล้วข้างต้น บริษัทฯ ได้มีการวางแผนและปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมืองในช่วงนั้น ๆ อาทิเช่น บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการ การซื้อที่ดินใหม่ การก่อสร้าง และการบริหารกระแสเงินสดของบริษัทฯ โดยจะพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสภาวะในช่วงดังกล่าว เช่น บริษัทฯ จะวางแผนก่อสร้างให้สอดคล้องกับอัตราการขายเพื่อไม่ให้มีสินค้าคงเหลือมากเกินไป และจะชะลอการเปิดโครงการรวมถึงการซื้อที่ดินใหม่ เพื่อจะบริหารกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนจากสถานการณ์ทางการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ รวมทั้งการบริหารต้นทุน และการทำการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายและรายได้ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทของบริษัทฯ

ความเสี่ยงจากการทรุดโทรมหรือล้าสมัยของบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมคงเหลือ

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการกำหนดราคาขายและระยะเวลาขายโครงการแต่ละโครงการไว้ล่วงหน้าซึ่งจะสอดคล้องกับการก่อสร้างสำหรับแต่ละโครงการ ทั้งนี้หากบริษัทฯ ไม่สามารถขายได้ตามที่คาดการณ์ไว้ก็จะส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนหน่วยของโครงการบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมคงเหลือ และอาจทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงกับบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ หรือคอนโดมิเนียมที่การออกแบบล้าสมัยหรือทรุดโทรมซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการตกแต่ง ซ่อมแซม บำรุงรักษาเพื่อให้อยู่ในสภาพที่สวยงาม หรืออาจทำให้ต้องขายในราคาต่ำกว่าต้นทุนในที่สุด

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าโครงการบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมของบริษัทและบริษัทย่อยจะได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าเนื่องจากโครงการของกลุ่มบริษัทมีจุดขายที่น่าสนใจและมีการกำหนดแผนการขายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ประกอบกับโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ราคาเหมาะสมกับคุณภาพ ทำให้ที่ผ่านมากลุ่มบริษัทสามารถขายโครงการและรับรู้รายได้ใกล้เคียงกับประมาณการที่วางไว้ หรือในกรณีที่บริษัทฯ มีความต้องการที่จะกระตุ้นยอดขายสำหรับบางโครงการ บริษัทฯ ก็จะมีการปรับกลยุทธ์การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และเพิ่มโปรโมชั่นการขาย อาทิเช่น การพิจารณาลดราคาสำหรับยูนิตสุดท้าย การส่งเสริมการขายผ่านพนักงานขายประจำโครงการ การให้ข้อเสนอหรือของแถมเพิ่มเติม เป็นต้น

3.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนในการก่อสร้าง

เนื่องจากวัสดุก่อสร้างเป็นวัตถุดิบหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากต้นทุนการก่อสร้างที่ผันผวน ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการบริหารจัดการการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการก่อสร้างบ้านแนวราบมาอย่างต่อเนื่อง โดย สำหรับโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ บริษัทฯ มีมาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงอันเกิดจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างโดยจัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง จัดให้มีการประกวดราคา เพื่อเปรียบเทียบคุณภาพ การทดสอบคุณภาพวัสดุ ราคาตลาด เลือกราคาที่เหมาะสมที่สุด การหาวัสดุทดแทน เป็นต้น เพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และยังได้รับประโยชน์จากการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณมาก (Economies of Scale) รวมทั้งได้ใช้วิธีเดียวกันนี้ในการจัดซื้อ วัสดุก่อสร้างหลายรายการสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมด้วยเช่นกัน อาทิเช่น กระเบื้อง สุขภัณฑ์ เครื่องปรับอากาศ คอนกรีต เหล็ก ฯลฯ ทำให้บริษัทฯ มีอำนาจต่อรองกับผู้ผลิตในการกำหนดราคามากขึ้น

นอกจากนี้บริษัทฯ จัดให้มีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดูแลการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างเป็นมาตรการรองรับราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวนเพื่อให้มีการติดตามและควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับผู้รับเหมาที่ร่วมงานกับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาและมีขั้นตอนประเมินความสามารถที่มีประสิทธิภาพมีผลงานในอดีตที่น่าเชื่อถือและนำมาจัดเก็บเป็นฐานข้อมูลสำหรับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในโครงการต่าง ๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัทฯ มีนโยบายให้การสนับสนุนมีการวางระบบการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain Management) เพื่อช่วยสนับสนุนด้านการจัดหาวัตถุดิบให้แก่ผู้รับเหมา การให้ความรู้ผู้รับเหมา รวมทั้งการพิจารณาการจัดชั้นคุณภาพของผู้รับเหมาที่มีคุณภาพตามผลงาน

ตลอดจนมีการปรับราคาค่าก่อสร้างตามสภาวะตลาดและวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลกระทบจากอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำโดยการพิจารณาอย่างเป็นธรรม และมีมาตรฐานการตรวจสอบให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด อีกทั้งมีการพิจารณาจำนวนงานที่จะจัดจ้างผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างโปร่งใส มีการจ่ายเงินตรงต่อเวลา และยังเปิดกว้างรับผู้รับเหมาใหม่เข้ามาร่วมงานกับบริษัทฯ โดยจะพิจารณาศักยภาพและคุณสมบัติของผู้รับเหมาใหม่ซึ่งเป็นการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายงานและการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต สิ่งเหล่านี้ได้สร้างบรรยากาศของความร่วมมือระหว่างผู้รับเหมากับบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ มีความสัมพันธ์อันดีกับผู้รับเหมาที่บริษัทฯ ร่วมงานด้วยมาโดยตลอด นอกจากนี้บริษัทฯ ยังประสานงานกับธนาคาร เช่น ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย (SME Bank) เพื่อจัดหาแหล่งเงินทุนให้ผู้รับเหมาของบริษัทฯ

ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งขนาดกลางและขนาดเล็กจำนวนรวมมากกว่า 100 ราย โดยมีการกำหนดคุณสมบัติผู้รับเหมาและราคาก่อนที่จะมีการตกลงทำสัญญาและกำหนดระยะเวลาการส่งมอบงานที่ชัดเจน ทำให้บริษัทฯ ไม่มีความจำเป็นต้องพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง

ในขณะเดียวกันเพื่อป้องกันการเกิดภาวะการขาดแคลนแรงงาน บริษัทฯ ได้นำแนวคิดการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) หรือ การก่อสร้างแบบพรีคาสท์ (Precast Construction) มาใช้โดยเพิ่มสัดส่วนการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูปเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้าง ทั้งนี้การก่อสร้างแบบพรีคาสท์จะใช้ผนังและชิ้นงานสำเร็จรูปซึ่งผลิตจากโรงงานมาประกอบทำให้บริษัทฯ ลดการพึ่งพาแรงงานที่มีฝีมือลงไปได้ บริษัทฯ ได้จัดตั้ง บจ. เพอร์เฟค พรีแพค ตั้งแต่ปี 2554 และร่วมมือกับบริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรีคาสท์ จำกัด ดำเนินการผลิต ประกอบและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของบ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์และรั้วโครงการ ตลอดจนขึ้นส่วนสำเร็จรูปสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม มีกำลังการผลิตประมาณ 850 หลังต่อปี นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน), บริษัท ซีพีแอนด์ จำกัด และอื่นๆ ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป นอกจากนี้มีการจ้างผู้รับเหมารายใหญ่ คือ บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน(ไทย) จำกัด (มหาชน) ทำทั้งโครงการ (งานโครงสร้างและงานสถาปัตย์) ในปีที่ผ่านมาบจ.เพอร์เฟค พรีแพค ได้มีการเพิ่มทุนจากเดิม 10 ล้านบาท เป็น 60 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้ขอซื้อหุ้นบจ.เพอร์เฟค พรีแพค จากบริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรีคาสท์ จำกัด ส่งผลให้บริษัทฯ ถือหุ้น ของ บริษัท เพอร์เฟค พรีแพค จำกัด ในปี 2562 เป็นจำนวนหุ้น 100% เพื่อเตรียมย้ายโรงงาน และขยายกำลังการผลิตจาก 850 หลังต่อปีเป็น 1,700-1,800 หลังต่อปี ในปี 2563

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้จัดตั้ง บจ. ยูแอนดีโอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจ รับเหมาก่อสร้าง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม Low Rise ให้เฉพาะกลุ่มบริษัท เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึง การควบคุมปริมาณ คุณภาพในการก่อสร้าง และลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

3.3 ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

ความเสี่ยงจากการค้าประกันบริษัทย่อย

บริษัทฯ ได้มีการค้าประกันวงเงินกู้ยืมให้แก่บริษัทย่อย วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 7,508 ล้านบาท

ทั้งนี้บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการค้าประกันให้แก่บริษัทย่อยดังกล่าว หากบริษัทย่อยไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้อื่นใดที่บริษัทฯ ได้เข้าไปค้าประกันเงินกู้ยืมได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยดังกล่าวต้องจัดหาเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทย่อย โดยบริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายในการควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด ซึ่งจะทำให้บริษัทย่อยมีผลกำไรจากผลประกอบการและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม ดังนั้นความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ให้การค้าประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยจึงอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ

3.4 ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ความสามารถในการชำระหนี้

การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินทุนในการดำเนินธุรกิจเป็นจำนวนมาก บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบายเพิ่มสภาพคล่องในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ด้วยการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง โดยได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินเป็นอย่างดี โดยบริษัทฯ จะพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุด และบริษัทฯ ยังได้ใช้การระดมทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องโดยการออกหุ้นกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวที่เหมาะสมกับความต้องการใช้เงินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการและการขยายกิจการ (รายละเอียดตามข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น) การออกหุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดี เนื่องจากชื่อเสียงและประสิทธิภาพการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนตามงบแสดงฐานะการเงินจำนวน 14,389 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญได้แก่ ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 7,724 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 436 ล้านบาท รวมถึงเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 4,194 ล้านบาท

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาถึงสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีวงเงินคงเหลือที่สามารถเบิกใช้ได้อีกจำนวน 8,699 ล้านบาท ประกอบกับมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อีกจำนวน 3,869 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นถึงสภาพคล่องของบริษัทฯ ที่เพียงพอในการชำระหนี้สินหมุนเวียน และเป็นแหล่งเงินทุนสำรองสำหรับบริษัทและบริษัทย่อย ในการพัฒนาโครงการได้อย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

จากการที่บริษัทฯ ต้องมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวของบริษัทฯ จะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ตาม แต่เป็นการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หรือต่ำกว่านั้น นอกจากนี้บริษัทฯ ได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวนโดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

และมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า รวมถึงการออกตัวแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับเหมาะสม

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อขายของผู้ถือหุ้นนั้น มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ยืมเป็นระยะยาว การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลกระทบต่อหนี้ชำระรายเดือนไม่มากนัก อีกทั้งผู้บริโภครับรู้การชำระหนี้ไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ก็สามารถจัดซื้อเสนอพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อจริงของผู้ถือหุ้นจึงเป็นหลัก ก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ถือหุ้นด้วย

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 35,251.67 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม ภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าว ส่วนใหญ่จะเป็นหนี้กู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะได้รับผลกระทบ หากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น คือ เงินกู้ประเภท Project Finance ซึ่งมีจำนวน 7,614.38 ล้านบาท โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 บริษัทฯ จะมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 76 ล้านบาท

ความเสี่ยงเนื่องจากการที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิ*ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.0: 1

จากการที่บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.0:1 ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการบริหารจัดการหนี้สิน โดยสามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าว ต่ำกว่า 2.0:1 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.86:1 ซึ่งลดลงจากปี 2561 ที่อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.88:1 เล็กน้อย

หนี้กู้ยืมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) มีดังนี้

1. ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 หนี้กู้ยืมครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 1
2. ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 หนี้กู้ยืมครั้งที่ 3/2560, ครั้งที่ 4/2560, ครั้งที่ 1/2561 และครั้งที่ 2/2561
3. จะครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 หนี้กู้ยืมครั้งที่ 3/2561, ครั้งที่ 4/2561, ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2 และ ครั้งที่ 3/2562
4. ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 หนี้กู้ยืมครั้งที่ 2/2562, ครั้งที่ 3/2562

มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ระบุไว้ในร่างข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นจะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของ "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชีของผู้ถือหุ้น

* จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินรวมของผู้ถือหุ้นที่ได้รับการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือดอกเบี้ยอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนหนึ่งของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่นซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นซึ่งผู้ถือหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าหนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

แนวทางป้องกันไม่ให้อัตราสวนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น มีดังนี้

1. เน้นการลงทุนในธุรกิจที่มี Turnover สูงได้แก่เน้นสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่าแนวสูง
2. มีการนำที่ดินที่ได้ลงทุนซื้อไว้มากพัฒนาโครงการให้รวดเร็วขึ้นหรือขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาโครงการที่ชัดเจนให้กับผู้ที่สนใจ เพื่อให้การรับรู้รายได้เร็วมากขึ้น
3. เพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามประมาณการอันจะทำให้กำไรและส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้แนวทางดังกล่าวข้างต้นเป็นการเพิ่มกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพื่อนำกระแสเงินสดดังกล่าวไปลดหนี้จากสถาบันการเงิน トラサահนี้ระยะสั้นและトラサահนี้ระยะยาวได้ ทำให้บริษัทฯ สามารถที่จะควบคุมหนี้สินเพื่อรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้

3.5 ความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจภายหลังจากการซื้อกิจการเป็นผลสำเร็จ

ความเสี่ยงจากลักษณะการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่แตกต่างกันระหว่างบริษัท และ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และ บมจ. แกรนด์ แอสเสท

จากการที่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในส่วนของพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัย แนวราบและแนวสูงเพื่อขาย ในขณะที่ธุรกิจหลักของบมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และ บมจ. แกรนด์ แอสเสท คือ ธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อันได้แก่ ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะและความเสี่ยงในการดำเนินงานที่แตกต่างกันออกไป ทำให้ผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ภายหลังจากการซื้อกิจการขึ้นอยู่กับความผันผวนทางเศรษฐกิจ และความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ ที่หลากหลาย ตลอดจนความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ที่มีความเชี่ยวชาญในประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าซื้อกิจการแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัทได้กำหนดโครงสร้างการบริหารจัดการธุรกิจของกลุ่มบริษัทโดยให้บริษัทฯ เป็นแกนนำหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง บมจ. วีรเทลเป็นแกนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า และ บมจ. แกรนด์ แอสเสทจะเป็นแกนนำหลักในการประกอบธุรกิจพัฒนาและประกอบกิจการโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในตลาดระดับบนโดยเน้นพัฒนาโครงการในบริเวณต่อเนื่องกับโรงแรมซึ่งอาจจะใช้การบริหารและสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมมาเป็นจุดขาย ทั้งนี้ไม่มีการเปลี่ยนแปลงธุรกิจของแต่ละบริษัทในกลุ่มอย่างมีนัยสำคัญ แต่เป็นการกำหนดเพื่อกำหนดเน้นการดำเนินธุรกิจที่ตนเองมีความชำนาญและเป็นการใช้ศักยภาพเชิงบวกของทุกองค์กรภายใต้กลุ่มบริษัท ในด้านการบริหารงาน บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงกรรมการของบมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และ บมจ. แกรนด์ แอสเสท โดยส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปดำรงตำแหน่งตามสัดส่วนแล้ว และได้ขอเพิกถอน บมจ. ไทยพร็อพเพอร์ตี้ ออกจากตลาดหลักทรัพย์สำเร็จเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2559

ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น

ภายหลังจากการรวมกิจการเป็นผลสำเร็จ บริษัทฯ จะมีบริษัทในเครือที่ประกอบธุรกิจโรงแรมระดับ 4-5 ดาว จึงทำให้บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้และกำไรจากธุรกิจโรงแรมซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจโลกและประเทศไทย และสภาวะการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการโรงแรมเพื่อช่วงชิงส่วนแบ่งตลาด ซึ่งในปัจจุบันเรากลุ่มผู้บริหารโรงแรมก็ได้มีการเพิ่มกิจกรรมทางการตลาดผ่านการบริหารจัดการโรงแรมที่มีประสบการณ์โดยเน้นการเจาะกลุ่มลูกค้าในต่างประเทศและขยายฐานลูกค้าไปยัง

ตลาดกลุ่มใหม่มากขึ้นเช่น ญี่ปุ่น สิงคโปร์ สหรัฐอเมริกา และจีน เป็นต้น ขณะที่สภาวะการแข่งขันก็มีมุมมองว่าคู่แข่งรายใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงเนื่องจากการเปิดโรงแรมใหม่ๆ เริ่มไม่ค่อยคุ้มค่าในการลงทุนแล้ว ซึ่งน่าจะช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้และกำไรจากธุรกิจโรงแรมลงได้

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ลักษณะสำคัญของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1.1 ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย

รายละเอียดทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
แบรนด์ "เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ"							
1	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รัตนานิเบศร์	บ้านเดี่ยว และที่ดินเปล่า ตั้งอยู่บน ถ. รัตนานิเบศร์ อ.เมือง จ. นนทบุรี	11.17	212	-	-	
2	เบลล่า เดล มอนเต้ เขาใหญ่	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บริเวณเขาใหญ่ อ.ปาก ช่อง จ.นครราชสีมา	172.34	791.46	-	-	
3	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รามคำแหง - สุวรรณ ภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขตมีน บุรี กรุงเทพฯ	1.63	36.95	-	-	
4	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ (เซ็นจูรี) รามคำแหง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขตมีน บุรี กรุงเทพฯ	20.81	451.81	912.30	-	
5	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ แจ้งวัฒนะ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปาก เกร็ด จ. นนทบุรี	4.85	149.60	380.00	33.14	
6	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77 เฟส4	บ้านเดี่ยว ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ. สมุทรปราการ	23.54	325.07	750	44.24	
7	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ พระราม 9 - กรุงเทพ กรีฑา	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.เคหะร่มเกล้า แขวง คลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง จ. กรุงเทพ	39.35	783.89	-		

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
แบรนด์ "เพอร์เฟค เพลส"							
8	เพอร์เฟค เพลส รัตนานิเบศร์ 1-3 ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รัตนานิเบศร์ อ. เมือง จ. นนทบุรี	2.58	13.74	-	-	
9	เพอร์เฟค เพลส รัตนานิเบศร์ สถานีไทรมา	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ. รัตนานิเบศร์ ต. ไทรมา อ.เมือง จ. นนทบุรี	17.56	394.90	-	-	
10	เพอร์เฟค เพลส 2-3 รามคำแหง -สุววรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขตมีน บุรี กรุงเทพฯ	27.49	448.49	890.00	63.78	
11	เพอร์เฟค เพลส รังสิต 2	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รังสิต-ปทุมธานี อ. เมือง จ.ปทุมธานี	0.09	5.42	-	-	
12	เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ 1-2	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปาก เกร็ด จ. นนทบุรี	44.56	641.76	830.00	233.93	
13	เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	บ้านเดี่ยว ถ.นนทบุรี-ปทุมธานี (รอ พัฒนา) (วัดหนองปรัง-วัดโพธิ์ฟ้า)	41.89	465.18	-	116.73	
14	เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.เลียบวงแหวน กาญจนาพิเศษ แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง จ. กรุงเทพฯ	0.58	21.95	2,400.00	-	
15	เพอร์เฟค เพลส วงแหวน รามคำแหง	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขต สะพานสูง กรุงเทพฯ	3.54	93.31	693.00	-	
16	เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา วงแหวน	บ้านเดี่ยว ถ.กาญจนาภิเษก 5 แยก 1 แขวงคลองสามวาตะวันตก เขตคลองสาม วา กรุงเทพฯ	49.11	615.22	1,210.00	209.56	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หนี้กู้ยืมค้าง	หมายเหตุ
17	เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - กรุงเทพฯ กรีฑา	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.กรุงเทพกรีฑา แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง จ. กรุงเทพฯ	4.14	157.49	-	-	
18	เพอร์เฟค เฟลส พระราม9 -กรุงเทพฯกรีฑา	บ้านเดี่ยว ถ.เคหะร่มเกล้า ซ.เคหะร่มเกล้า 41 แขวงคลองสองต้นนุ่น	46.84	543.38	872.50	224.02	
18	เพอร์เฟค เฟลส รังสิต -ทางด่วนบางพูน	บ้านเดี่ยว จ.ปทุมธานี	25.25	299.18	530	164.38	

แบรนด์ "เพอร์เฟค พาร์ค" (Rebrand มาจาก "มณีรินทร์")

19	มณีรินทร์ เลค & พาร์ค ดิวานนท์ - วงแหวน	บ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่า ตั้งอยู่บน ถ. สะพานนันทบุรี-บางบัวทอง อ.เมือง จ. ปทุมธานี	5.36	66.54	-	-	
20	เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 -บางใหญ่	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ตั้งอยู่บน ถ. ประชาธิปไตย อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	17.82	140.57	-	-	
21	เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต2	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รังสิต-ปทุม อ.เมือง จ.ปทุมธานี	17.33	263.15	380.00	-	
22	เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 – บางใหญ่ 2	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ. ประชาอุทิศ อ. บางใหญ่ จ. นนทบุรี	80.18	332.55	-	200.40	
23	เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพฯกรีฑา-รามคำแหง	ถ. ร่มเกล้า แขวงลาดกระบัง เขต ลาดกระบัง กรุงเทพฯ	31.74	383.93	546.50	156.50	
24	เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ. แจ้งวัฒนะ อ.ปาก เกร็ด จ.นนทบุรี	33.16	419.82	680.00	132.92	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
25	เพอร์เฟค พาร์ค พหลโยธิน-จตุโชติ	บ้านเดี่ยว ปทุมธานี	36.88	213.38		130.67	
แบรนด์ "เมโทร พาร์ค" และ "เมโทร กาย" และ "เมโทร ลักซ์"							
26	เมโทร พาร์ค สาทร เฟส 3 (Low - rise Condominium) **	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.กัลปพฤกษ์ เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	4,140.74	132.40	-	-	ติดภาระจำนองในส่วน อาคารชุด
27	เดอะ สกาย สุขุมวิท **	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.สุขุมวิท เขต พระโขนง กรุงเทพฯ	13,174.04	1,184.46	336.68	64.68	วงเงิน 336.68 TBANK ตึก D
28	เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน 2**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.สุทธิสาร วินิจฉัย เขตพญาไท(บางซื่อ) กรุงเทพฯ	2,479.00	130.89	-	-	
29	เบลล่า คอสต้า**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ต.ปากน้ำปราณ อ.ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์	11,092.42	665.78	1,000 (1)	-	
30	เมโทร สกาย ประชาชื่น**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.ประชาชื่น เขต บางซื่อ กรุงเทพฯ	18,293.52	1,027.14	784.00	156.49	
31	เมโทร ริเวอร์ ฟรอนท์**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.รัตนวิเศษ อ.เมือง จ. นนทบุรี	8,609.72	467.62	-	-	
32	เมโทร ลักซ์ พระราม 4**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.พระราม 4 เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	160.49	11.26	833.48	92.76	วงเงิน 833.48 รวมกัน บมจ.กรุงเทพประกันชีวิต
33	ไอคอนโด พัฒนาการ**	คอนโดมิเนียม แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ	4,732.00	655.37	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
แบรนด์ "เดอะวิลล่า" "โมดิ วิลล่า" และ "เดอะ เมทโทร"							
34	เดอะเมทโทร รัตนานิเบศร์	ทาว์นเฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.รัตนานิเบศร์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	3.91	202.57	471.72	-	
35	โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ถ.บางกรวย ไทรน้อย อ.บางบัวทอง จ. นนทบุรี	4.82	133.44	452.58		ที่ดินติดภาระจำนองเงินกู้ โครงการ ร่วมกับโครงการ โมดิ วิลล่า ทาว์นโฮม ชัยพฤกษ์
36	โมดิ วิลล่า ทาว์นโฮม ชัยพฤกษ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ถ.บางกรวย ไทรน้อย อ.บางบัวทอง จ. นนทบุรี	1.95	59.19			ที่ดินติดจำนองร่วมกับ โครงการ โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์
37	โมดิ วิลล่า รังสิต	ทาว์นเฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.ทางหลวงชนบท สาย 3309 ต.สวนพริกไทย อ.เมือง จ. ปทุมธานี	12.56	197.25	323.00	42.13	ติดภาระจำนองร่วมกับ โครงการเพอร์เฟค พาร์ครังสิต2
38	โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง7	บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ถ.รังสิตนครนายก ต. ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	17.75	221.20	318.00	74.53	
39	เดอะเมทโทร พระราม 9-กรุงเทพกรีฑา	ทาว์นเฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.กรุงเทพกรีฑาตัด ใหม่ แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กทม.	0.07	4.46	-	-	
40	เดอะเมทโทร แจ้งวัฒนะ	ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	14.89	308.59	443.00	89.39	
41	เมโทร บีชทาว์น ราชพฤกษ์-ปทุมธานี**	คอนโด บริเวณถนนนนทบุรี-ปทุมธานี ซ. วัดหนองปรือ-วัดโพธิ์ฟ้า	2.22	7.02	-	8.98	
42	เมโทร บีชทาว์น แจ้งวัฒนะ	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี	2.39	126.35	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หนี้กู้ยืมค้าง	หมายเหตุ
43	เดอะเมทโร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.นนทบุรี-ปทุมธานี อ.เมือง จ.ปทุมธานี	21.97	289.04	970.00	130.24	
44	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.ติวานนท์ - ราชพฤกษ์ 345 อ.เมือง จ.ปทุมธานี	13.85	215.08	316.00	49.92	
45	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	ต.บางเดื่อ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	29.95	302.36	474.50	130.00	
47	เมทโร บิซทาวน์ ไพร่หมื่น พหลโยธิน-สุทธิสาร	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ถ. สุทธิสาร วินิจฉัย เขตพญาไท (บางซื่อ) กรุงเทพฯ	2.93	165.67	-	-	
48	เดอะเมทโร เพชรเกษม 48	ทาวน์เฮ้าส์ เขตบางด้วน แขวงภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	6.59	348.31	312.36	112.00	
49	โมดิวิลล่า บางใหญ่	ทาวน์โฮม ตั้งอยู่บน ถ.ประชาอุทิศ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี (มีบ้านแฝด4หลัง)	6.27	143.17	-	-	

โครงการภายใต้ บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

แบรนด์ "เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช"

50	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช (1-3) สุขุมวิท 77 -สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	4.25	175.56	-	-	
----	--	--	------	--------	---	---	--

แบรนด์ "เพอร์เฟค เพลส"

51	เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77 -สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	35.72	621.54	913.62	91.62	
----	---------------------------------------	--	-------	--------	--------	-------	--

แบรนด์ "เพอร์เฟค พาร์ค"

52	เพอร์เฟค พาร์ค ร่มเกล้า	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ร่มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร	51.91	509.48	860.00	242.72	
----	-------------------------	---	-------	--------	--------	--------	--

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หนี้กู้ยืมค้าง	หมายเหตุ
53	เดอะวิลล่า ทาวนโฮม ลาดกระบัง	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.คลองหลวงแพ่ง อ.เมืองฉะเชิงเทรา จ.ฉะเชิงเทรา	10.49	115.01	-	-	
แบรนด์ "เดอะวิลล่า" และ "โมดิ วิลล่า"							
54	โมดิวิลล่า บางนา	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ต.บางเสา ธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	4.13	83.25	-	-	
55	โมดิวิลล่า(ทาวน์โฮม) - บางนา	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บาง พลี จ.สมุทรปราการ	10.12	117.92	-	-	
56	โมดิวิลล่า(ทาวน์โฮม) เพชรเกษม 69	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน แขวงหนองแขม เขต หนองแขม กรุงเทพมหานคร	1.39	37.50	383.00	55.83	
57	โมดิวิลล่า(ทาวน์โฮม) รังสิต คลอง 7	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	21.09	279.38	450.00	116.57	
58	โมดิวิลล่า พระราม 5 กาญจนาภิเษก	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง นนทบุรี	48.75	375.73	-	-	
59	โมดิวิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ต.บางระทิง อ.สามพราน จ.นครปฐม	6.52	121.99	-	-	
แบรนด์ "iCondo"							
62	iCondo สุขุมวิท 77**	คอนโดมิเนียม บน ถ.อ่อนนุช- ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	843.10	36.68	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเมนต์ กรุงเทพ จำกัด							
63	เมโทร ลักซ์ รัชดา**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.รัชดาภิเษก จ. กรุงเทพฯ	5,204.99	370.67	930.00	324.50	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
64	I Condo สุขุมวิท 105**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.สุขุมวิท (ซ.ลาซาล) กรุงเทพฯ	46.72	0.62	-	-	
65	I Condo campus ศาสดา **	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน อ.ศาสตรา จ.นครปฐม	10,268.79	372.33	-	-	
66	I Condo ศาสดา**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน อ.ศาสตรา จ.นครปฐม	985.46	31.68	-	-	
67	เมโทร ลักซ์ เกษตร**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน เขตบางเขน กรุงเทพฯ	2,209.34	114.90	163.00	39.59	
68	เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	18.49	219.65	324.43		
69	เมโทร บิซ ทาวน์ บางนา	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	10.21	135.16	170.09		
70	เมโทร สกาย จรัญท่าพระ	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพฯ	3.55	628.27	1,000 (1)		
71	เดอะเมโทร งามวงศ์วาน	ตั้งอยู่บน ถ.ดวงมณี จ.นนทบุรี	5.53	138.53	-	-	
72	I Condo เสรีไทย**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน แขวงบึงกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ	5,167.52	251.75	-	-	
73	เมโทร สกาย วุฒากาศ**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กรุงเทพฯ	9.79	1,015.43	-	-	
74	อยู่รวย คอนโด**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.เกษตรนวมินทร์	27,004.27	745.36	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
โครงการภายใต้ บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด							
78	โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว,บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ต.คลองหลวงพ่าง อ.เมืองฉะเชิงเทรา จ.ฉะเชิงเทรา	1.86	35.10	-	-	
79	เพอร์เฟค เพลส เชียงใหม่	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	23.08	227.93	450.97	35.71	ติดจำนองเงินกู้โครงการ
80	เพอร์เฟค พาร์ค - ชัยพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง นนทบุรี	10.88	178.19	-	-	
81	เมทโทร บีชทาวน์ บางบัวทอง 2	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง นนทบุรี	0.30	12.78	-	-	
82	เพอร์เฟค พาร์ค - เวสต์เกต	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ นนทบุรี	38.99	418.61	681.74	171.00	ติดจำนองเงินกู้โครงการ
83	เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์ ปทุมธานี	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ตำบล บางเดื่อ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	23.74	361.14	425.00	167.59	ติดจำนองเงินกู้โครงการ
84	เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์ ปทุมธานี	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ตำบล บางเดื่อ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	23.41	181.42	521.00	119.00	ติดจำนองเงินกู้โครงการ
โครงการภายใต้ บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด							
85	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช แมริม	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ ต.แม่แรม อ.แมริม จ.เชียงใหม่	83.24	219.54	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย							
86	ไฮด์ สุขุมวิท**	คอนโดมิเนียม สุขุมวิทซอย 13 กรุงเทพฯ	46.17	6.17	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หนี้กู้ยืมค้าง	หมายเหตุ
87	ไฮด์ สุขุมวิท ซอย 11**	คอนโดมิเนียม สุขุมวิทซอย 11 กรุงเทพฯ	7,638.24	938.62	-	129.38	KTB ติดจำนองจำนวน 1,068 ล้านบาท
88	ห้วยหิน บลู ลากูน รีสอร์ท**	คอนโดมิเนียม / ถนนเพชรเกษม อำเภอ ชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	148.00	5.50	-	-	
89	เดอะ เทรนด์ คอนโดมิเนียม**	คอนโดมิเนียม / ถนนสุขุมวิท ซอย 13 กรุงเทพฯ	391.56	15.66	-	-	
90	โครงการ ระยอง วิลล่า	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ แกลง จ.ระยอง	37.03	685.41	-	-	
91	โครงการ ระยอง คอนโด	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ แกลง จ.ระยอง	5.14	52.03	-	-	
โครงการอื่นๆ							
92	Yu Kiroro**	เกาะฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	10,232.69	1,247.61	-	-	
93	บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้	โครงการสราญรมย์-รังสิต	1.47	3.84	-	-	
94	โครงการอื่นๆ		34.89	266.89	-	-	
รวม (ยกเว้นอาคารชุดที่แสดงพื้นที่คงเหลือเป็นตารางเมตร)			1,415.87	17,189.27	21,239.69	3,338.52	
รวม (อาคารชุดเฉพาะที่แสดงพื้นที่คงเหลือเป็นตารางเมตร) **			132,880.79	9,434.92	3,047.16	816.38	
รวมทั้งหมด				26,624.19			

หมายเหตุ

** โครงการเมโทร พาร์ค สาทร เฟส 3, เดอะสกาย สุขุมวิท, เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน, Bella costa, เมโทร สกาย ประชาชื่น, เมโทร ริเวอร์ ฟรอนท์, เมโทรลักซ์ พระราม 4, เมโทรลักซ์ รัชดา, i Condo งามวงศ์วาน, i Condo สุขุมวิท 105, i Condo ศาลายา, i Condo campus ศาลายา, i Condo สุขุมวิท 103, i Condo งามวงศ์วาน 2 เมโทร ลักซ์ เกษตร Yu Kiroro และ ไฮด์ (สุขุมวิท 13) พื้นที่คงเหลือ มีหน่วยเป็น "ตารางเมตร"

4.1.2 ที่ดินรอการพัฒนา

รายละเอียดที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่า	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจำนวน	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
1	บริเวณรวมคำแหง	ถ.รามคำแหง เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	4.78	20.78	-	33.04	D	กันยายน 2557	B	-	-	
2	บริเวณรัตนานิเบศร์	ช.ท่าอิฐ ถ.รัตนานิเบศร์ 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			
3	บริเวณแจ้งวัฒนะ	ถ.สายสะพาน-บางบัวทอง 345 อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	98.88	345.11	-	839.65	B	ธ.ค. 60	B	1,000 (1)	-	
		ถนน 30 เมตรในโครงการแจ้งวัฒนะ	-	76.93	-	N/A	-	-	-	-	-	
4	เพอร์เฟก เพลส แจ้งวัฒนะ 3	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ. แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	18.83	68.86	-	N/A	-	-	-	-	-	
5	บริเวณรวมอินทรา	แขวงคลองกุ่ม เขตบางกะปิ จ.กรุงเทพฯ	11.10	262.94	-	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	ถ.รามคำแหง แขวงประเวศ เขตประเวศ และ แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	66.23	298.82	-	697.40	B	ธันวาคม 2560	B	-	100.3	ที่ดิน 127.77 ไร่ติดจำนวนร่วมกับเงินกู้โครงการ
7	บริเวณราชพฤกษ์	ถ.ราชพฤกษ์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	38.9 1.43	1,002.17	(2.97)	761.39	B	ธันวาคม 2560	B	1,000 (1) 250 (2)	-	
8	บริเวณรังสิต - ปทุมธานี	ต.สวนพริกไทย อ.เมือง ปทุมธานี(เชียงราก) จ. ปทุมธานี	2.10	6.35	(0.6)	264.35	D	กันยายน 2557	B	-	-	
		บ้านเดี่ยว จ.ปทุมธานี	-	-	-	N/A	-	-	-	-	-	
9	ที่ดินบริเวณจ.นนทบุรี	ถ. รัตนธิเบศร์ อ.เมือง จ. นนทบุรี	10.00	108.37	-	N/A	-	-	-	-	-	
		ต.ไทรมา อ.เมืองนนทบุรี จ. นนทบุรี	2.62	36.68		42.00	D	กันยายน 2557	B	-	-	
		ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	-	-	(5.25)	N/A	-	-	-	-	-	
		ถ.สายบ้านบางขุนทอง-บ้านวัดไทยเจริญ ต.บางขุนทอง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี	0.97	11.70	-	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.จันทระเกษม	ถนน รัชดาภิเษก ต.จันทระเกษม	1.25	108.26	-	-	-	-	-	-	-	
11	บริเวณรวมคำแหง - นานาชาติ	ถ. รามคำแหง เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	108.07	469.05	-	N/A	-	-	-	-	-	
12	ที่ดินบริเวณ บางพลีสมุทรปราการ	จ. สมุทรปราการ	4.86	22.36		N/A						
13	บริเวณถนนกาญจนาภิเษก	ตั้งอยู่บน ถ.กาญจนาภิเษก	114.75	215.37	-	N/A	-	-	-	493.87	493.87	
14	ที่ดินบริเวณมีนบุรี (คลองสอง)	บริเวณมีนบุรี (คลองสอง)	17.42	97.92	-	-	-	-	-	-	-	
15	เพอร์เฟคเพลส ราชพฤกษ์	ถ. ราชพฤกษ์ อ.เมือง จ. นนทบุรี	12.54	40.29	-	-	-	-	-	-	-	
16	บริเวณกิ่งแก้ว ชอย 39	ต.คลองราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	16.15	145.35	-	-	-	-	-	-	-	
17	เพอร์เฟค พาร์ค เอ็กคูลูซีฟ แจ้งวัฒนะ 1-3	ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	23.12	64.54	-	-	-	-	-	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด												
18	บริเวณถนนร่มเกล้า	ตั้งอยู่บน ถ.ร่มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร	19.83	96.22	-	N/A	-	-	-	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่า	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจำนวน	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
19	บริเวณถนนอ่อนนุช	ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	6.00	72.90	-	364.68	G	ธันวาคม 2560	C	1,000 (1)	-	
โครงการภายใต้ บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด												
20	บริเวณ มหาวิทยาลัย อัสสัมชัญ บางนา	ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	21.21	115.17	-	118.76	B	ธันวาคม 2560	F	45.48	45.48	
21	บริเวณ รัตนธิเบศร์	ตั้งอยู่บน ต.บางรักน้อย อ.ตลาดขวัญ จ.นนทบุรี	5.80	168.55	-	-	-	-	-	250 (2)	-	
22	บริเวณเสรีไทย	ตั้งอยู่บน ซ.เสรีไทย 8 เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ	1.48	43.07	-	-	-	-	-	-	-	
23	บริเวณพัฒนาการ 37	ตั้งอยู่บน ซ.พัฒนาการ 37	0.04	-	(0.45)	-	-	-	-	-	-	
24	บริเวณรัชดา	อินทมระ 47	0.14	7.76	-	-	-	-	-	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด												
25	บริเวณ บางบัวทอง	ตั้งอยู่บน ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง นนทบุรี	0.57	1.78	-	6.21	E	ธันวาคม 2560	B	-	-	
26	บริเวณ แจ้งวัฒนะ	ตั้งอยู่บน ตำบล บางตะไนย์ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	40.53	158.25	-	-	-	-	-	-	84.76	ติดจำนองเงินกู้โครงการ
27	ที่ดินเพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	ต.บางมะเดื่อ อ.เมือง ปทุมธานี จ.ปทุมธานี	0.26	1.25								

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่า	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจ้าง	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
28	ที่ดินบริเวณจังหวัดตราด	ตั้งอยู่บน ต.ไม้รูด อ.คลองใหญ่ จ.ตราด	59.87	127.49	-	164.40	D	ธันวาคม 2560	B	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด												
29	ที่ดินบริเวณเชียงใหม่	ตั้งอยู่บน ต.แม่แรม อ.แมริม จ.เชียงใหม่	165.03	236.55	-	315.12	D	ธันวาคม 2562	G	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)												
30	ที่ดินบริเวณระยอง	ถนนสายแพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบล ชากพง อำเภอกาหลง จังหวัดระยอง	16.34	129.50	-	-	-	-	-	-	-	
โครงการภายใต้ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.												
31	Kiroro	เกาะฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	343.39	152.82	-	-	-	-	-	-	-	
บริเวณอื่น ๆ			4.53	(8.09)	(19.06)	-	-	-	-	-	-	
รวมบริษัทและบริษัทย่อย			1,258.17	4,848.87	(48.21)					1,719.35	724.41	

หมายเหตุ

- วงเงินจ้างงานร่วมกัน 1,000 ลบ.สำหรับโครงการ เบลล่า คอสต้า, บริเวณแจ้งวัฒนะ, เมโทร สกาย จรัญท่าพระ, บริเวณราชพฤกษ์, บริเวณถนนอ่อนนุช
- วงเงินจ้างงานร่วมกัน 250 ลบ.สำหรับ บริเวณราชพฤกษ์, บริเวณรัตนภิเษกร

วิธีการประเมิน

ประเมินราคาเป็นการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งได้รับราคาประเมินให้เป็นปัจจุบันโดยการนำมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน บวกค่าที่ดิน ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด

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

รหัส ชื่อบริษัทประเมิน

- A บริษัท บรูค เรียวเอสเตท จำกัด
- B บริษัท เอเจนซี ฟอว์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
- C บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด
- D บริษัท เอส.แอล สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซัล จำกัด
- E บริษัท ไนท์ แฟรงก์ ชาร์เตอร์
- F บริษัท เวลท์ แอฟไพร์ซัล จำกัด
- G บจก. ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์

4.1.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ ประกอบด้วย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	โครงการต่าง ๆ	20.66	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อาคารสำนักงานและสโมสร	โครงการต่าง ๆ	31.41	เป็นเจ้าของ	ไม่มี / สโมสรเพื่อให้บริการ ลูกค้าในโครงการ
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สโมสร	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	32.73	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
เครื่องมือและอุปกรณ์	โครงการต่าง ๆ	147.29	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
ยานพาหนะ	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	6.23	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	โครงการต่าง ๆ	53.12	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
สินทรัพย์อื่นๆ	โครงการต่าง ๆ	5.63	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		297.07	ล้านบาท	

ธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานในประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ที่ดิน				
- โรงแรมเดอะแวลลีย์ แกนด์ สุขุมวิท (เฉพาะพื้นที่บริเวณด้านหน้า โรงแรม) เนื้อที่ 40.70 ตร.วา	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	70.07	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท	ซอยสุขุมวิท 13 กรุงเทพมหานคร	551.90	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันเงินกู้ของบริษัทฯ
- โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ อ.แกลง จ.ระยอง	256.93	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน	ถ.เจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	2,165.00	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		3,043.90	ล้านบาท	

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์				
2.1 ส่วนปรับปรุงที่ดิน				
- โรงแรมเซวราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถ.เลียบชายหาดปราณบุรี ปากน้ำปราณ ประจวบคีรีขันธ์	2.85	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมเซวราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	1.76	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2.2 อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร				
- โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	127.60	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท	ถ.สุขุมวิท ซอย13 กรุงเทพมหานคร	2,485.85	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันเงินกู้ของบริษัท ฯ (KTB) จำนวน 1,434 ล้านบาท
- โรงแรมเซวราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถ.เลียบชายหาดปราณบุรีปากน้ำปราณ ประจวบคีรีขันธ์	49.44	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมเซวราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถ.เพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	37.13	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมรอยัล ออคิด เซวราตัน	ถ.เจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	1,477.36	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2.3 ส่วนปรับปรุงอาคาร	สำนักงานใหญ่	8.09	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2.4 อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	โครงการต่างๆ	773.51	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2.5 งานระหว่างก่อสร้าง	โครงการต่างๆ	44.63	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันเงินกู้ของบริษัท ฯ
2.6 อุปกรณ์สำนักงานและ เครื่องใช้ในการดำเนินงาน อื่นๆ	โครงการต่างๆ	90.13	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2.7 ยานพาหนะ	โครงการต่างๆ	16.36	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวมส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		5,114.71		
รวม		8,158.61	ล้านบาท	

ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	148.20	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อาคารโรงแรม	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	2,928.25	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
ส่วนปรับปรุงอาคารโรงแรม	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	1,668.04	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	2,277.15	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
ยานพาหนะ	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	391.53	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	51.42	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
สินทรัพย์อื่น ๆ	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	8.08	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		7,472.67		
คิดเป็นเงินไทยบาท มีมูลค่า		2,062.00	ล้านบาท	
รวม ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2562		10,517.68	ล้านบาท	

หมายเหตุ อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ย ณ วันทำการสุดท้าย 31 ธันวาคม 2562 : 100 เยน เท่ากับ 27.5940 บาท

4.1.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่ โครงการ (ไร่-งาน-ตร. วา)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	มูลค่า (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการสีลม	พื้นที่เชิงพาณิชย์	0-0-56	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	139.27	ค้ำประกัน ตัวสัญญาใช้เงิน มูลค่า 20 ล้านบาท
โครงการพัฒนาที่ดิน เหม่ง จ้าย	ที่ดินเปล่า	2-0-0	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	2.03	ไม่มี
โครงการ ยูนิลอฟท์ เชียงใหม่	อาคารห้องพัก 4 อาคาร	7-1-48	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด	370.92	ค้ำประกันเงินกู้ ธนาคารกรุงศรี อยุธยา จำนวน 99.66 ล้านบาท
โครงการ Bangkok Midtown ผังตะวันออก (ถนนรัชดาภิเษก ใกล้ศูนย์ วัฒนธรรม)	พื้นที่เชิงพาณิชย์และ อาคารสำนักงาน	7-3-62*	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด มี สิทธิการเช่าที่ดินเช่า 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ ประมาณ 18 ปี)	258.61	ติดจำนองกับ สถาบันการเงิน
		1-0-7	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด		
โครงการ Bangkok Midtown ผังตะวันตก (ถนนรัชดาภิเษก ใกล้ศูนย์ วัฒนธรรม)	ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิง พาณิชย์ พื้นที่ก่อสร้าง ประมาณ 150,000 ตร. ม. (อยู่ระหว่างก่อสร้าง)	13-2-36	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด มี สิทธิการเช่าที่ดินเช่า 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ ประมาณ 26 ปี 3 เดือน)	698.18	
โครงการ Metro West Town (ถนนสาทร- กัลปพฤกษ์)	พื้นที่เชิงพาณิชย์ พื้นที่ ก่อสร้างประมาณ 15,000 ตร.ม. (อยู่ ระหว่างก่อสร้าง)	6-0-59	บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี 3 เดือน)	549.35	
		5-0-75	บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)		

อาคารโรงแรมเดอะ เวสทินแกรนด์ สุขุมวิท (เฉพาะส่วนห้างโรบินสัน)	สถานประกอบการ ห้างสรรพสินค้า	5-0-15	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 1 ปี 10 เดือน)	14.60	ไม่มี
โครงการดิ อัลเลซ์**	ศูนย์รวมร้านค้าให้เช่า	2,261.92	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	209.64	ค้ำประกันเงินกู้ของบริษัทฯ จำนวน 1,434 ล้านบาท
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าภายในโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11**	ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่า	277.79	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	28.17	ค้ำประกันเงินกู้จำนวน 1,068 ล้านบาท
Yuu Kiroro**	ร้านอาหาร	281.73	Kiroro Resort Holdings Company Limit	36.25	
รวม				2,307.02	

หมายเหตุ ** พื้นที่เป็นตารางเมตร

- 1) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 94.97 ในบริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)
- 2) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
- 3) บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 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 39.29 ในบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และถือหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

4.1.5 สิทธิการเช่า

รายละเอียดสิทธิการเช่าของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 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	20.85 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	10.50 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 บริเวณตำบลไม้อุด อำเภอคลองใหญ่ จังหวัดตราด
ค่าเช่า	คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี เป็นระยะเวลา 50 ปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุก ๆ 5 ปี

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	85.18 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	7.68 ล้านบาท

บจ. เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซีอปปิง มอลล์

คู่สัญญา*	ผู้เช่า: บจ. เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซีอปปิง 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	82.02 ล้านบาท

หมายเหตุ * ผู้ให้เช่าอยู่ระหว่างการฟ้องร้องขอคืนที่ดินขนาดเนื้อที่ 82 ตารางวา จากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยและการรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย

1. บริษัทได้รับการโอนสิทธิการเช่านี้จากบริษัทแห่งหนึ่งเมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2538

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

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	610.28 ล้านบาท

บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อบจ.มารีญา สดัมพ์)

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อบจ. มารีญา 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	270.90 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 (เดิมชื่อบจ. มารีญา 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	30.93 ล้านบาท

บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ผู้ให้เช่า: บริษัทแห่งหนึ่ง
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 17 เมษายน 2535 ถึง 16 มีนาคม 2565
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	5-0-15 บริเวณถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขต วัฒนา กรุงเทพฯ เป็นที่ตั้งโรงแรมเดอะแวลทิน แกรนด์ สุขุมวิท และห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สาขาสุขุมวิท
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	138.06 ล้านบาท

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. โอเวนเดล ผู้ให้เช่า: กระทรวงการคลัง
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	294.66 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	1.37 ล้านบาท

มูลค่ารวมสิทธิการเช่าสุทธิตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1,552.43 ล้านบาท

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายในการลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการที่มีลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันจะทำให้บริษัทมีผลประกอบการเพิ่มมากขึ้น หรือธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัท โดยคณะกรรมการของบริษัทจะร่วมกันพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทโดยคำนึงถึงความจำเป็นเหมาะสม และประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม บริษัทมีนโยบายส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการและผู้บริหาร หรือคัดเลือกผู้บริหารที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจเพื่อเป็นตัวแทนในการบริหารงานและกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่งอาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น แต่ไม่มีข้อพิพาทที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

- ก) บริษัทถูกกลุ่มลูกบ้านในโครงการเดียวกันโครงการแห่งหนึ่งยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่ต้องผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งข้อเท็จจริงในการขออนุญาตจัดสรร บริษัทได้จัดให้มีทางออกด้านถนนพัฒนาการ แต่เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกบ้าน บริษัทจึงขอเช่าที่ดินจากการรถไฟ เพื่อจัดให้มีทางออกสำรองเพื่อสามารถเชื่อมกับทางด่วนกรุงเทพ - ชลบุรี สายใหม่ (มอเตอร์เวย์) อันเป็นทางออกนอกเหนือจากผังจัดสรร อย่างไรก็ตามลูกบ้านประสงค์จะให้บริษัทจัดให้ถนนดังกล่าวเป็นทางออกโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยให้บริษัททำสัญญาเช่ากับการรถไฟแห่งประเทศไทย และให้บริษัทจดทะเบียนที่ดินของบริษัทเป็นภาระจำยอม

ในคดีข้างต้นได้มีการฟ้องร้องตั้งแต่ในปี พ.ศ. 2558 โดยมีกลุ่มลูกบ้านจำนวน 8 ราย ยื่นฟ้องเรียกร้องความเสียหายเป็นจำนวน 154 ล้านบาท ต่อมาในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2560 มีกลุ่มลูกบ้านอีกกลุ่มยื่นฟ้องเรียกร้องความเสียหายเป็นจำนวน 44 ล้านบาท โดยต่อมาในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2560 มีลูกบ้านยื่นฟ้องร้องเพิ่มเติม ซึ่งบริษัทได้รับสำนวนคำฟ้องในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 รวม 261 ราย รวมคดีเป็นฉบับเดียว โดยมีมูลฟ้องเรียกค่าความเสียหายเป็นจำนวนเงินโดยประมาณ 2,600 ล้านบาท ซึ่งจำนวนดังกล่าวมีมูลค่าสูงกว่าราคาบ้านและที่ดินซึ่งลูกบ้านได้ซื้อจากบริษัทเป็นจำนวนมาก

จำเลยได้ยื่นคำให้การใหม่เป็นที่เรียบร้อยแล้ว แต่เนื่องจากในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2560 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาคดีของกลุ่มลูกบ้าน 8 รายแรกที่ฟ้องร้องในปี พ.ศ. 2558 ให้บริษัทจดทะเบียนจำยอมในที่ดินของบริษัท ตรงติดกับทางด่วน บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้น และเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2561 ศาลแพ่งได้อ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ลงวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2561 ในคดีเรื่องทางออกของโครงการสู่ทางสาธารณะในกรณีเดียวกันนี้ โดยมีมูลฟ้องเรียกค่าความเสียหายเป็นจำนวนเงินโดยประมาณ 154 ล้านบาท ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ เนื่องจากยังไม่เกิดความเสียหายใด ๆ ขึ้นต่อโจทก์และจำเลยไม่ได้ผิดสัญญา

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 โดยค่าเช่าดังกล่าวได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จทำให้คดีไม่มีประเด็นค่าเสียหายตามที่โจทก์ทั้งหมดฟ้อง

ต่อมาในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2562 ศาลชั้นต้นได้อ่านคำพิพากษาและยกฟ้องโจทก์ 259 ราย จากกรณีโจทก์รวม 261 ราย ซึ่ง 2 รายได้ถอนฟ้องแล้ว

ปัจจุบันคดีกลุ่มลูกบ้าน 2 กลุ่มแรกศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาให้กลับคำพิพากษาของศาลชั้นต้นโดยพิพากษากลับให้ยกฟ้องโจทก์ ซึ่งขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างโจทก์ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและฎีกา ส่วนคดี

โจทก์ 261 ราย อยู่ในช่วงการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ บริษัทจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความนี้

- ข) ตามที่ได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 38.5(ข) ในงบการเงินของบริษัทเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ที่เดือนเมษายน พ.ศ. 2561 บริษัทถูกกลุ่มลูกบ้านจากอีกโครงการหนึ่ง จำนวน 173 คน และ 162 คน ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของกลุ่มโครงการ ซึ่งบริษัทได้ยกพื้นที่ส่วนหนึ่งให้เป็นทางสาธารณะ กลุ่มลูกบ้านยื่นฟ้องเรียกร้องค่าเสียหาย รวมเป็นทุนทรัพย์จำนวน 450 ล้านบาท และ 340 ล้านบาท ปัจจุบันคดีแรกอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ส่วนคดีหลังศาลชั้นต้นยกฟ้องและอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารของบริษัทเห็นว่าลูกบ้านดังกล่าวไม่ได้มีผลเสียหายตามจำนวนที่ฟ้อง บริษัทจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความ
- ค) ในเดือนกันยายน พ.ศ. 2562 บริษัทถูกกลุ่มของผู้พักอาศัยของโครงการแห่งหนึ่งยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการ รวมทั้งสิ้น 11 คดี รวมเป็นทุนทรัพย์จำนวน 11.97 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีในศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้บันทึกสำรองค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าวไว้บางส่วนตามความเห็นของฝ่ายบริหารของบริษัท
- ง) ในเดือนมกราคม พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยรายหนึ่งถูกนิติบุคคลของโครงการแห่งหนึ่ง ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องการผิดสัญญา ค่าพรณนทรัพย์ส่วนกลางและการให้ปฏิบัติตามสัญญา โดยเรียกร้องค่าเสียหายรวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 748 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีในศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารของกลุ่มกิจการเห็นว่ากลุ่มผู้ฟ้องดังกล่าวไม่ได้มีผลเสียหายตามจำนวนเงินที่ฟ้องและเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว กลุ่มกิจการจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความดังกล่าว
- จ) ในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2562 บริษัทถูกกลุ่มลูกบ้านโครงการหนึ่งของบริษัทย่อยรายหนึ่งฟ้องร้องในประเด็นเรื่องการถูกเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีคำสั่งระงับการโอนบ้านและที่ดินในโครงการ จำนวน 267 ราย และ 271 ราย รวมเป็นทุนทรัพย์จำนวน 106.40 ล้านบาท และ 107.20 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีของศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารของบริษัทเห็นว่าลูกบ้านดังกล่าวไม่ได้รับผลเสียหายตามจำนวนที่ฟ้อง 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

ข้อมูลนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม

- บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 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 กรุงเทพฯ 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 นัมเบอร์วัน จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 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 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 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 กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 12,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 18.67%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	: 11%

ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอर्सส์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 4,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 400,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 19.60%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	: 9%
ชื่อบริษัท	: บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 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	: 9 Raffles Place #17-01 SBF Center, Singapore 068914
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD)
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD)
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%
ชื่อบริษัท	: บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: บริหารสโมสร
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 11 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 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 กรุงเทพฯ 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 ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด)

ประเภทธุรกิจ : บริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าต่างๆ

ที่ตั้ง : 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ : 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4.

โทรสาร : 0-2246-0733

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 13,250 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท

มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 1,325,000 บาท (1,000 หุ้น เรียกชำระหุ้นละ 100 บาท
และ 49,000 หุ้น เรียกชำระหุ้นละ 25 บาท)

สัดส่วนการถือหุ้น : 100%

ชื่อบริษัท : บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ประเภทธุรกิจ : ผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปอาคาร

ที่ตั้ง : 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
กรุงเทพฯ 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 : 99.99 %

ชื่อบริษัท	: บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท มาริยา สดัมพ์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 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	: ร่วมทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 22,125,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 221,250,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 45.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ห้องแอลเอ-แอลบี-2 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 400,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 40,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 51.00%

ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอสเคแอล 1 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอสเคแอล 2 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอสเคแอล 3 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอสเคแอล 4 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้นที่ 20 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%

ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 6 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟ-เชกิชุย เจวี จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 51.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 500,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 51.00%

ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่ เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,800,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 280,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 51.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อ จำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 210,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 51.00%
- บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม	
ชื่อบริษัท	: บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.วีริเทล)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
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 (บริษัทร่วมทุนของ บมจ.วีริเทล)
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	: 100,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 50.00%
ชื่อบริษัท	: Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. (เดิมชื่อ Share Group Co.,Ltd.) (บริษัทย่อยของ Property Perfect International Pte.Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น
ที่ตั้ง	: 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 767,070 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 2,272,246,451 เยน
สัดส่วนการถือหุ้น	: 99.70% (สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง 31.42% และ ทางอ้อม 68.28%)

ชื่อบริษัท	: บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน
ที่ตั้ง	: 2922/305 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 115,100,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,151,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 58.77%

ชื่อบริษัท	: บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน
ที่ตั้ง	: 2922/305-306 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 99.99%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ซีนเนอรี่ ฟิค จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจการลงทุน
ที่ตั้ง	: Quastisky Buildings, PO Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: US\$ 50,000
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%

ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้เช่าสถานประกอบการศูนย์การค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
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	: 39.29%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	: 9.50%
ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)
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 ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)
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 (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 28,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 280,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 38.43%

ชื่อบริษัท	: บริษัท โรงแรมรอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	: 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 93,750,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 937,500,000.00 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 45.96%
ชื่อบริษัท	: บริษัท ทียู 1 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,750,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 17,500,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 45%
ชื่อบริษัท	: บริษัท ทียู 2 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 25,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 250,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 45%
ชื่อบริษัท	: บริษัท ทียู 3 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 10,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 45%
ชื่อบริษัท	: บริษัท ทียู 5 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 10,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 45%
ชื่อบริษัท	: บริษัท ทียู 6 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 50,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 45%

ชื่อบริษัท : บริษัท เซาเทิร์น วัน โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทร่วมค้าของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจสาธารณูปโภค ธุรกิจผลิตไฟฟ้า และระบบน้ำประปา
ที่ตั้ง : 116/1 อาคารลักซ์ ชั้น 4 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 3,500,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 35,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 22.50%

ข้อมูลสำคัญอื่น

ผู้สอบบัญชี

นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์
นายพิสิฐ ทางธนกุล
นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร
บริษัท ไพร่วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด
เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตีทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2844-1000 โทรสาร 0-2286-5050

สถาบันการเงิน ที่ติดต่อประจำ

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)
1101 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 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 ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด**

10 ถนนนนทรี 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 แอฟไพร์ซ จำกัด

114 ถนนรัตนอุทิศ ซอย 19 ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ สงขลา 90110

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

บริษัท เวลท์ แอฟไพร์ซ จำกัด

11/277 หมู่บ้านรัตนวิชัย 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 อาคารชำนาญพิเศษชาติ บิสิเนส เซ็นเตอร์

ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320

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

ที่ปรึกษากฎหมาย**บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด**

540 อาคารเมอริควี ทาวเวอร์ ชั้น 22

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

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