

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ของบริษัท/กลุ่ม

วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ คือ เป็นผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอย่างไม่หยุดนิ่งในการสร้างความสุขและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าในทุกช่วงชีวิต รวมถึงชุมชน พันธมิตร ผู้ถือหุ้น ตลอดจนพนักงานโดยเน้นคุณภาพชีวิตในสิ่งแวดล้อมที่สมบูรณ์แบบ

ภารกิจที่ต้องดำเนินการ

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

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม เพื่อขายเป็นหลัก โดยบริษัทมีนโยบายในการบริหารงานและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยตามแบบที่กำหนด และมีการควบคุมการก่อสร้างโดยการส่งวิศวกรและสถาปนิกของบริษัทเข้าไปตรวจสอบคุณภาพในทุกขั้นตอน บริษัทยังมีบริษัทย่อยในธุรกิจก่อสร้าง เพื่อรับงานก่อสร้างและดำเนินการพัฒนาโครงการให้กับเฉพาะกลุ่มบริษัทเป็นหลัก นอกเหนือจากการว่าจ้างบริษัทก่อสร้างจากภายนอกเพื่อเป็นการลดต้นทุนในการก่อสร้างอีกทางหนึ่ง นอกจากนี้บริษัทยังมีบริษัทย่อยเพื่อพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจโรงแรมและการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

เป้าหมายการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัทคือ การมอบบ้านที่มีความสุขและการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบ ภายใต้แนวคิด HAPPY LIVING ให้กับลูกค้าโดยยึดหลักดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม ให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม และรับผิดชอบต่อสังคมและผู้ถือหุ้น

การดำเนินนโยบายต่าง ๆ บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาโครงการ เพื่อให้เกิดมูลค่าเพิ่ม คือ การสร้างความสุขแก่ผู้อยู่อาศัยในทุกรายละเอียด เพื่อให้ได้รับความพอใจสูงสุด ทั้งทำเลที่ตั้งโครงการ และรูปแบบโครงการ โดยเน้นที่คุณภาพสินค้าและคุณภาพการอยู่อาศัย ตั้งแต่การออกแบบที่สวยงามมีความลงตัวและเกิดประโยชน์ใช้สอยสูงสุด

ในทุกแบบบ้านและทุกรูปแบบโครงการ ตลอดจนการเพิ่มความร่มรื่นภายในโครงการด้วยต้นไม้ ทะเลสาบ และการจัดสวนภายในโครงการเพื่อสร้างบรรยากาศธรรมชาติ การจัดให้มีสโมสรส่วนกลางและบริการต่าง ๆ สำหรับบริการผู้อยู่อาศัย อีกทั้งดูแลความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยโดยมีระบบโทรทัศน์วงจรปิดในจุดที่สำคัญและมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมงตั้งแต่ประตูทางเข้า รวมทั้งจัดให้มีกิจกรรมสร้างความบันเทิงช่วงวันหยุดและเทศกาลต่าง ๆ เพื่อให้เกิดสังคมและมิตรภาพระหว่างเพื่อนบ้านภายในโครงการ ทั้งนี้บริษัทใส่ใจและทุ่มเทในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและมุ่งเน้นเสริมสร้างความสุขในการพักอาศัยทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการยอมรับด้วยดีตลอดมา

บริษัทยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทซึ่งครอบคลุมทุกกลุ่มอายุ ในทุกทำเล โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการทั้งบ้านแฝด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมตั้งแต่ระดับราคา 899,000 บาทถึง 150 ล้านบาทในหลากหลายทำเล เพื่อการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุดและสร้างความภูมิใจในการอยู่อาศัยในโครงการของกลุ่มบริษัทพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ทั้งนี้บริษัทเชื่อในการบริหารจัดการว่า การมีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี ย่อมสร้างสังคมที่ดีและเพิ่มคนดีให้กับสังคมต่อไป

1.2 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2528 โดยกลุ่มผู้บริหารหมู่บ้านจัดสรร มณีญา ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 300,000 บาท ต่อมาในวันที่ 19 ตุลาคม 2536 บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัท มหาชน จำกัด และวันที่ 1 มิถุนายน 2536 บริษัทได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดดอสังหาริมทรัพย์

จากผลของการเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินและเศรษฐกิจของประเทศ และผลกระทบจากการประกาศลอยตัวค่าเงินบาทเมื่อปี 2540 เป็นต้นมา ส่งผลให้บริษัทประสบปัญหาทางการเงิน และเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ และภายหลังจากที่บริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ได้ครบถ้วน ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการในปี 2547 และบริษัทได้ทยอยชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟูเรื่อยมาจนปลดภาระหนี้ทั้งหมดในปี 2554

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 9,534,609,075 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 9,534,609,075 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 9,534,584,066 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 9,534,584,066 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

เหตุการณ์สำคัญในช่วง 4 ปี

ปี 2563 :

- ☐ ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ได้มีมติ ดังนี้

1. ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 10,022,174,312.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่

- ตราไว้หุ้นละ 1.- บาทจากการยกเลิกการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.- บาท จำนวนไม่เกิน 1,083,478,304 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท และยกเลิกการออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวนไม่เกิน 270,869,576 หน่วย ที่บริษัทจะจัดสรรไปสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเฉพาะรายที่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามที่เคยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2562
2. เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 8,667,826,432.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 9,534,609,075.- บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 866,782,643.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 866,782,643 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จัดสรรเป็นหุ้นปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

ปี 2562 :

- ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 มีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญบริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอ จำกัด ทั้งหมดที่ถือในนาม บริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรिकासท์ จำกัด จำนวน 1,200,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ดังนั้นทำให้สัดส่วนการถือหุ้น บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอ จำกัด ของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 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 ถือหุ้นในบริษัท 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 หุ้นที่คงเหลือจากการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด 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. มีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ทั้งหมดจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ดังนี้
 - 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 ในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อหุ้นสามัญไม่ครบตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรตามข้อ 3.1 ข้างต้น หรือมีหุ้นคงเหลือไม่ว่ากรณีใด ๆ ให้จัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตนมาพร้อมกับการจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญตามสิทธิในข้อ 3.1 ในราคาหุ้นละ 1.- บาท โดยมอบ

อำนาจให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทหรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตน

3.3 ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวนไม่เกิน 270,869,576 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเฉพาะรายที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถ行使สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 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 คิโรโระ รีส์อาร์ท โฮลดิ้ง ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติให้ควบรวมบริษัทย่อย คือ บริษัท คิโรโระ แอสโซซิเอท จำกัด บริษัท คิโรโระ โฮเต็ล จำกัด และบริษัท คิโรโระ รีส์อาร์ท 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 เฮคเพค แอสเสท โฮเทลส์ 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 เจวี จำกัด เพื่อลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
- ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “PF”) เข้าร่วมทุนกับบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“GRAND”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท แกรนด์รีเวอร์ ฟอเรสต์ 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 :

- ☐ บริษัทได้ร่วมทุนกับบริษัท ซุมิตโม ฟอเรสทรี จำกัด และ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการไฮเอนด์ลักซ์ชัวรี่คอนโดมิเนียมในพื้นที่ใจกลางเมือง
- ☐ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“GRAND”) 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

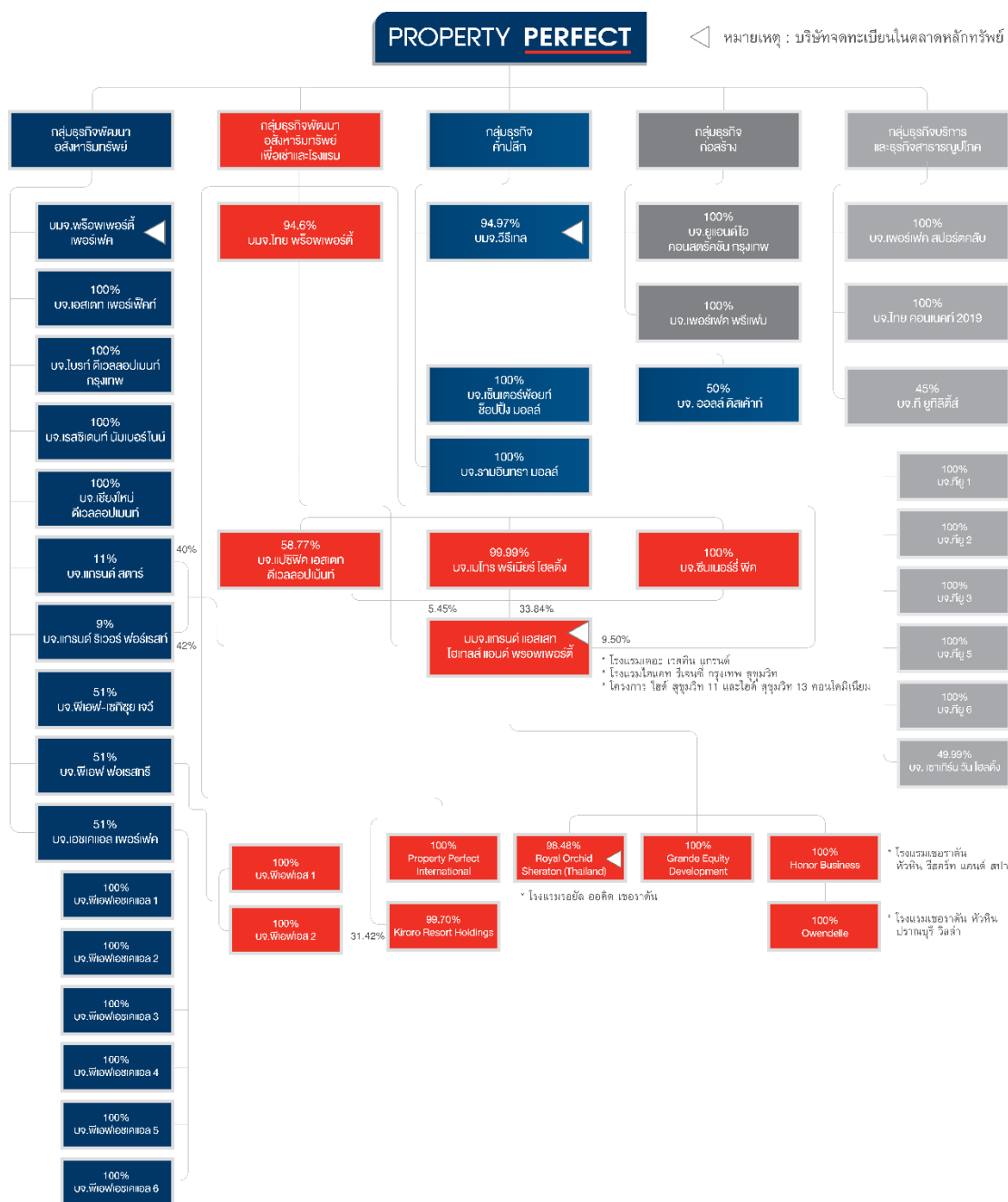
- ☐ จัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวน 1,244,248,992 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมทั้งหุ้นสามัญที่คงเหลือหลังจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามข้อ ค) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด
- ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2560 ได้มีมติการขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทถืออยู่ในบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด จำนวน 26,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของดาราฮาร์เบอร์ให้แก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ☐ บริษัท ที่ ยูทิลิตี้ส์ จำกัด ("TU") ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ชำระเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยเรียกชำระเพิ่มเติมจากทุนจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้น 60.00 ล้านบาท ในอัตราร้อยละ 50 คิดเป็นเงิน 30.00 ล้านบาท และได้เรียกชำระครบทั้งจำนวน รวมทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว จำนวน 75.00 ล้านบาท ทั้งนี้ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นใน TU จากเดิมร้อยละ 40 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 45 นอกจากนี้ ณ 31 ธันวาคม 2560 TU ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 75.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 300.00 ล้านบาท เพื่รองรับการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ของ TU
- ☐ บริษัทได้มีการแปลงหนี้ใน 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 :

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

-
- ☐ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 1,300 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายเป็นคราวๆ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และออกตราสาร วงเงินไม่เกิน 100 ล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือสกุลเงินอื่นเทียบเท่า

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเป็นหลัก โดยโครงสร้างการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทรวม แบ่งออกเป็น 5 กลุ่ม ได้แก่ 1) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม 3) กลุ่มธุรกิจค้าปลีก 4) กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง 5) กลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลัก เป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขายรวม 38 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้น 25,840.64 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. เอสเตท เพอร์เฟค ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อปี 2537 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ในทำเลต่าง ๆ ที่มีศักยภาพ โดยในปี 2560 ได้เริ่มพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม บริเวณ สุขุมวิท 77 มูลค่ารวม 1,858 ล้านบาท และรับรู้รายได้ทั้งหมดในปี 2562

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บจ.เอสเตท เพอร์เฟค มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 8 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้น 5,465.25 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ เอสเตทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
2. นายพรสวรรค์	เกษจุฟ้าศรีโรจน์	กรรมการ
3. นายวิชาญ	ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ
4. นายวสันต์	ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
5. นายรุ่งโรจน์	สิงหนัดกิจ	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 กรุงเทพ มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,000 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ มีโครงการที่เปิดขายรวม 9 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือรวม 4,805.35 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวงศ์กรณ	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายพรสวัสดี	เกษจุฟ้าศรีโรจน์	กรรมการ
4. นายสุเมธ	สุวจนกรณ์	กรรมการ
5. นายสุรศักดิ์	วัชรพงศ์ปรีชา	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 2563 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 6 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 3,331.60 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายพรสวัสดี	เกษจุฟ้าศรีโรจน์	กรรมการ
2. นายอรรณพ	อังกูรสาทรศรี	กรรมการ
3. นายพิพัฒน์	นิตยโกศล	กรรมการ
4. นายพรชัย	เกตุเล็ก	กรรมการ

บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2556 มีวัตถุประสงค์ เพื่อเป็นช่องทางของบริษัทในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยในรูปแบบของการขายและเช่า โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบในบริเวณจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก

ปัจจุบัน บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ เริ่มพัฒนาที่ดินเพื่อเตรียมสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

กรรมการของ บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวงศกรณ์	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัศรีใจจน์	กรรมการ
3. นายวสันต์	ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
4. นายกฤตภาส	พงศ์ภัควัตร	กรรมการ

บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทและ 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 โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวงศกรณ์	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายทัน วี ชิน		กรรมการ
4. นายยี คง เส็ง ฟรานซิส		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 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ**ตำแหน่ง**

1. นายวงศ์กรรณ์	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายท้น วี ชิน		กรรมการ
4. นางสาวออง เล คุณ		กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 2 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค 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 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ**ตำแหน่ง**

1. นายวสันต์	ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
2. นายอนุชา	ตันตระวาณิชย์	กรรมการ
3. นายฮัก ชิง เทเรนซ์ ลี		กรรมการ
4. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์		กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 3 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 3 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค 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 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ**ตำแหน่ง**

1. นายวงศ์กรรณ์	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายท้น วี ชิน		กรรมการ
4. นางสาวออง เล คุณ		กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 4 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

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

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวสันต์	ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
2. นายรุ่งโรจน์	สิงหนัดกิจ	กรรมการ
3. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์		กรรมการ
4. นายฮัก ชิง เทเรนซ์ ลี		กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 5 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
2. นายวสันต์	ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
3. นายพัน วิ ชิน		กรรมการ
4. นายฮัก ชิง เทเรนซ์ ลี		กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 6 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 6 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวงศ์กรณ	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นายอนุชา	ตันตระวาณิชย์	กรรมการ
3. นางสาวอง เล คุณ		กรรมการ
4. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์		กรรมการ

บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจวี จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟ-เซกิซุย เจวี เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทและกับ Sekisui Chemical Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีเครือข่ายที่กว้างขวาง ทั้งในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับวัสดุและอุปกรณ์พลาสติกคุณภาพสูง ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานของชุมชนเมืองและสิ่งแวดล้อม และธุรกิจรับสร้างบ้าน รวมทั้งธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศญี่ปุ่นและประเทศต่างๆ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคาร วรสมมติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.พีเอฟ-เซกิซุย เจวี ณ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

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

บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทกับ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. ("Sumitomo") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม Sumitomo Forestry Co.,Ltd. เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมมติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี ณ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวงศกรณ	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายอะสึฮิสะ	โอคุระ	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 อาคารวรสมมติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 280 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอส 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 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 โซนแอลซี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 210 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอส 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายสุธี	สนองคุณ	กรรมการ
2. นายอะลีฮัส	โอกูระ	กรรมการ

บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.แกรนด์ สตาร์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2560 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการไฮเอนด์ลักซ์ชัวรี่คอนโดมิเนียม มีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาทและเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 11 และถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 18.67

กรรมการของ บจ.แกรนด์ สตาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายศานิต*	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
3. นายอะลีฮัส	โอกูระ	กรรมการ
4. นายคาซุฮิโกะ	มาตาเกะ	กรรมการ

หมายเหตุ * :นายศานิต อรรถญาณสกุล ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อ จากเดิม นายชายนิต อรรถญาณสกุล เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2564

บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัลส์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัลส์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ ลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนเจริญนครเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 450 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 9 และถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 19.60

กรรมการของ บจ.แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัลส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

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

กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรม

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305-306 อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ 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 2563 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์	เกษจุฟ้าศรีโรจน์	กรรมการ
4. นายประสงค์	วรารัตนกุล	กรรมการ
5. นายลิขิต	สมนวลตาต	กรรมการ

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

บจ.แปซิฟิค 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 บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 58.77 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้โครงการใหม่

กรรมการของ บจ.แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	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 บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99

กรรมการของ บจ.เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์ เจริญนิต	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท ซีนเนอร์จี พิค จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

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

กรรมการของ บจ. ซีนเนอร์จี พิค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพรสวัสดิ์ 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 แกรนด์ได้รับคำหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 611,337,993 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 611,337,993 บาท) ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นแกรนด์ผ่าน 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 ปรานบุรี วิลล่า ที่ตั้ง อำเภอปรานบุรี 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 2563 บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทल्ส แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีโครงการที่เปิดขายอยู่ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการเดอะ เทรนด์ คอนโดมิเนียม และ โครงการหัวหิน บลู ลาภูน รีสอร์ท คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 1,582.55 ล้านบาท

(สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทल्ส แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวิชัย	ทองแดง	ประธานกรรมการ
2. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
3. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ
6. นายสุรเดช	นฤหาล้า	กรรมการ
7. นายอมรินทร์	นฤหาล้า	กรรมการ
8. นายโลธาร์ ริชาร์ด เพอร์		กรรมการ
9. นายพรชัย	กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ
10. นายวัฒนา	สุทธิพิณิจธรรม	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการบริหารความเสี่ยง
11. นายชัยวัฒน์	อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
12. นายบุญรักษ์	ยอดเพชร	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ

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

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

กรรมการของ บจ.แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิฑูรย์	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤหันธ์	กรรมการ

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

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

กรรมการของ บจ.สอนเนอร์ บิวซิเนส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิฑูรย์	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤหันธ์	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัณย์	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ

บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ 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 ไสเทิลส์ 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.โรงแรมรอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) ปัจจุบันดำเนินธุรกิจหลักในการประกอบกิจการโรงแรมประเภทโรงแรมชั้นหนึ่ง โดยมีห้องพักแขกทั้งสิ้น 726 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านต่าง ๆ แก่แขกผู้มาพักและใช้บริการ อาทิเช่น ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม ห้องสัมมนา ห้องจัดแสดงนิทรรศการ ห้องอาหารนานาชาติ บาร์ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส และทำเทียบเรือส่วนตัว โดยที่ ROH ได้ทำสัญญาการดำเนินงานกับ บริษัท เซอราตัน โอเวอร์ซีส์ แมนเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น แห่งสหรัฐอเมริกา

กรรมการของ บมจ. โรงแรมรอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวิชัย	ทองแดง	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ
2. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	รองประธานกรรมการ
3. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการ
4. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ
5. นายปวิมโท	เริ่มยินดี	กรรมการ / เลขานุการ
6. นางสาววิลาวัลย์	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ
7. นายอมรินทร์	นฤหาล	กรรมการ
8. นางสาวมนชนก	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
9. นายวิชัย	หนูนาคดี	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 ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)

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

กรรมการของ บจ. โอเวนเดล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤหาล	กรรมการ

5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี 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 บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว PPI ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68.28 และบริษัทถือหุ้นโดยตรงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.42

กรรมการของ PPI ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายพิชัย รัตตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. Mr.shanker Iyer	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 ล้านเยน คิดเป็นเงินไทยประมาณ 526.7 ล้านบาท ในราคา 160 ล้านเยน คิดเป็นเงินบาทประมาณ 64.8 ล้านบาท และมีมติให้ KRH ซื้อทรัพย์สินโครงการศิริโระรีสอร์ทจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 292 ไร่ อาคารโรงแรม 2 อาคาร (ห้องพัก 422 ห้อง) ทรัพย์สินและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการการเล่นสกีจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ในราคา 1,039.99 ล้านเยน หรือประมาณ 425.2 ล้านบาท รวมเป็นราคาซื้อขาย 1,200 ล้านเยน หรือประมาณ 490 ล้านบาท และภาษีจากการโอนทรัพย์สินอีก 700 ล้านเยน หรือประมาณ 280 ล้านบาท รวมเป็นราคาทรัพย์สินทั้งสิ้น 1,900 ล้านเยน หรือ ประมาณ 770 ล้านบาท

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

เดือนสิงหาคม 2558 ได้เพิ่มทุนจำนวน 2,500 ล้านเยน โดยวิธีให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 2,500 ล้านเยน ซึ่งเรียกชำระทุนจดทะเบียนบางส่วนในเดือนกันยายนปีเดียวกัน จำนวน 1,048.68 ล้านเยน 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

เดือนกรกฎาคม 2562 มีการซื้อหุ้นจากผู้ขายรายย่อย จำนวน 14,336 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 บาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) โดยตรงใน KRH เป็นร้อยละ 31.42 และสัดส่วนการถือหุ้นของ PPI เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 68.58

เดือนธันวาคม 2562 มีการขายหุ้นให้บุคคล จำนวน 2,288 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,507 บาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) โดยตรงใน KRH เป็นร้อยละ 31.42 และสัดส่วนการถือหุ้นของ PPI ลดลงเป็นร้อยละ 68.28 สะสม ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ KRH มีจำนวน 2,272,246,451 บาท

กรรมการของ Kiroro Resort Holdings ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 13 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายพิชัย	รัตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายโลธาร์	ริชาร์ด เพอห์	กรรมการ
3. นายศานิต	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. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการ
10. นายเชษฐ	เชษฐปิยะวงศ์	กรรมการ
11. นายศรัณยู	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
12. นายลิ้ม เทียน มั่ง		กรรมการ
13. Mr.Dawance Frederic Alphonse Paul		กรรมการ

กลุ่มธุรกิจค้าปลีก

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

บมจ. วีรีเทล ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เดิมชื่อ บริษัท ไดโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2544 และถือหุ้นสามัญร้อยละ 99.99 ของ บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบี้ มอลล์ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ และถือหุ้นสามัญร้อยละ 50 ของ บจ. ออลส์ ดิสเคาท์ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุ่นรูปแบบใหม่

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

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

คณะกรรมการของบมจ. วีรีเทล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการ และ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัาศีโรจน์	กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ และ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. นายกัมพล	ตติยกิจ	กรรมการ และ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
5. นายเชิดศักดิ์	กู้เกียรตินันท์	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ
6. นายไชยกร	บุญญพาทย์	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ
7. นายประสงค์	วรรัตน์กุล	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ
8. นายกฤตภาส	พงศ์ภัควัตร	กรรมการ

บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบี้ มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.วีรีเทล)

บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบี้ มอลล์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม 2550 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานให้เข้า

บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบี้ มอลล์ เป็นเจ้าของที่ดินและสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันออกบางส่วน ซึ่งมีแผนที่จะพัฒนาโครงการเป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Closed Shopping Center) และอาคารสำนักงานให้เข้า และต่อมาในเดือนสิงหาคม 2555 ได้เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ฝั่งตรงกันข้าม) โดยมีแผนพัฒนาเป็นศูนย์การค้าแบบปิดเช่นเดียวกัน

กรรมการของบจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบี้ มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ

3. นายวงศ์กรณ์	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
4. นายพรสวัสดิ์	เกษจุฟ้าศรีโรจน์	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัณย์	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 ออลส์ดี

กรรมการของบจ. ออลส์ ดิสเคาท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์	เกษจุฟ้าศรีโรจน์	กรรมการ
3. นายพิศิษฐ์	ภูสณาคม	กรรมการ
4. นางสาวโสพิศ	ภูสณาคม	กรรมการ

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

บจ.รามอินทรา มอลล์ ก่อตั้งเมื่อปี 2547 ภายใต้ชื่อ บจ.มาริยา สต๊าฟ โดยในเดือนสิงหาคม 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนด้วยวิธีการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ บจ.มาริยา สต๊าฟ จากผู้ถือหุ้นเดิมในราคา 350 ล้านบาท ทำให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นใน บจ.มาริยา สต๊าฟ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมของ บจ.มาริยา สต๊าฟ ไม่มีความเกี่ยวข้องใด ๆ กับบริษัท และการเข้าซื้อหุ้นของ บจ.มาริยา สต๊าฟ เพื่อต้องการนำสิทธิการเข้าในที่ดิน บริเวณแขวง คลองกุ่ม 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 บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ.รามอินทรา มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	
1. นายศานิต	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 บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

วัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาก่อสร้างบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมให้กลุ่มบริษัทเป็นหลัก เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง เน้นการจัดการเรื่องการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานและการหาบริษัทผู้รับเหมารายย่อยเพื่อเป็นการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง และระยะเวลาการก่อสร้าง รวมถึงการควบคุมปริมาณ และคุณภาพในการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กรรมการของ บจ. ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 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 ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 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 2563 มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวิชาญ	ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ
2. นายสุรศักดิ์	วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
3. นายวรศักดิ์	จักราปิยะนันท์	กรรมการ
4. นายอรรณพ	อังกูรสาทรศรี	กรรมการ
5. นายรุ่งโรจน์	สิงหนัดกิจ	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 โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

บจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ประกอบธุรกิจบริหารพื้นที่สโมสรในโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย

กรรมการของบจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายสุรศักดิ์	วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
2. นายกฤตภาส	พงศ์ภักดิ์	กรรมการ
3. 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 บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

บจ.ไทย คอนเนคท์ 2019 เป็นผู้บริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท กรรมการของ บจ. ไทย คอนเนคท์ 2019 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายศรีณัฐ	อรรถกฤษณาสกุล	กรรมการ
2. นายณัฐพล	สีบ่อ	กรรมการ
3. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ

บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

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 บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 โดยประกอบธุรกิจร่วมทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ที ยูทิลิตี้ส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายพิจิตต์	รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถกฤษณาสกุล	กรรมการ
3. นายณพพล	มิลินทางกูร	กรรมการ
4. นางสาวอุณนดา	พฤตินารากร	กรรมการ

5. นายันทพล พัฒน์พงศ์พานิช กรรมการ

บริษัท ทียู 1 จำกัด (บริษัทย่อย)

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

กรรมการของ บจ. ทียู 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3. นายันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
5. หม่อมราชวงศ์กฤษต	กฤตากร	กรรมการ

บริษัท ทียู 2 จำกัด (บริษัทย่อย)

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

กรรมการของ บจ. ทียู 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3. นายันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
5. หม่อมราชวงศ์กฤษต	กฤตากร	กรรมการ

บริษัท ทียู 3 จำกัด (บริษัทย่อย)

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

กรรมการของ บจ. ทียู 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3. นายันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
5. หม่อมราชวงศ์กฤษต	กฤตากร	กรรมการ

บริษัท ทียู 5 จำกัด (บริษัทย่อย)

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

กรรมการของ บจ. ทียู 5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3. นายนนทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
5. หม่อมราชวงศ์กฤษด	กฤดากร	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 50.5 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ทียู 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3. นายนนทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้รวมการจำหน่ายผลิตภัณฑ์หลักจำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้หลักของบริษัทมาจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน โดยโครงการของกลุ่มบริษัทจะเน้น ในแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ เป็นหลัก โครงสร้างรายได้ในช่วง 3 ปี มีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวม	สำหรับงวด สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	7,656.46	62.03	7,726.41	38.05	8,818.07	46.42
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	2,549.05	20.65	6,140.83	30.24	5,535.26	29.14
รายได้จากการขายที่ดิน	390.77	3.16	2,499.89	12.31	1,233.23	6.49
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,469.82	11.91	3,669.56	18.07	2,914.76	15.34
รายได้ค่าเช่าและบริการ	277.97	2.25	269.33	1.33	496.49	2.61
รายได้รวม	12,344.06	100.00	20,306.02	100.00	18,997.82	100.00

ผลประกอบการตามงบการเงินรวมของบริษัทในปี 2563 ปี 2562 และปี 2561 บริษัทมีรายได้หลัก จากการขาย บ้านพร้อมที่ดิน ร้อยละ 62.03 ร้อยละ 38.05 และร้อยละ 46.42 ของรายได้รวม รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ร้อยละ 20.65 ร้อยละ 30.24 และร้อยละ 29.14 ของรายได้รวม รายได้จากการขายที่ดิน ร้อยละ 3.16 ร้อยละ 12.31 และร้อยละ 6.49 ของรายได้รวม รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ร้อยละ 11.91 ร้อยละ 18.07 และร้อยละ 15.34 ของรายได้รวม รายได้ค่าเช่าและบริการ ร้อยละ 2.25 ร้อยละ 1.33 และร้อยละ 2.61 ของรายได้รวม

(สามารถศึกษาข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จากงบการเงินในส่วนของบริษัทมหาชนเบ็ดเสร็จ)

โครงสร้างรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน จำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน และรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จากโครงการต่าง ๆ มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
			จำนวนภาพ	%	จำนวนภาพ	%	จำนวนภาพ	%
Brand Master Piece								
เทอร์ไรต์มาสเตอร์พีซ วัฒนาธินทร์-ราชพฤกษ์	PF	SDH	366.5	4.8%	338.3	4.4%	341.7	3.9%
เทอร์ไรต์มาสเตอร์พีซ (เพ็ญศรี) รามคำแหง-สุวรรณภูมิ	PF	SDH	209.7	2.7%	145.2	1.9%	338.1	3.8%
เทอร์ไรต์มาสเตอร์พีซ แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	156.2	2.0%	168.1	2.2%	335.6	3.8%
เทอร์ไรต์มาสเตอร์พีซ กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	513.5	6.7%	342.3	4.4%	467.3	5.3%
เทอร์ไรต์มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77	EP	SDH	244.4	3.2%	431.6	5.6%	97.1	1.1%
เทอร์ไรต์มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ 4	PF	SDH	39.8	0.5%	-	-	-	-
Brand Perfect Place								
เทอร์ไรต์เบลล์ 3 วัฒนาธินทร์ - ราชพฤกษ์	PF	SDH	-	-	-	-	225.3	2.6%
เทอร์ไรต์เบลล์ 4 วัฒนาธินทร์	PF	SDH	-	-	6.9	0.1%	80.0	0.9%
เทอร์ไรต์เบลล์ 5 วัฒนาธินทร์	PF	SDH	-	-	-	-	76.4	0.9%
เทอร์ไรต์เบลล์ รามคำแหง – สุวรรณภูมิ (โคโลเนียล)	PF	SDH	-	-	-	-	11.3	0.1%
เทอร์ไรต์เบลล์ 2 รามคำแหง – สุวรรณภูมิ	PF	SDH	-	-	19.7	0.3%	32.6	0.4%
เทอร์ไรต์เบลล์ รามคำแหง – สุวรรณภูมิ 3	PF	SDH	203.4	2.7%	189.0	2.4%	287.3	3.3%
เทอร์ไรต์เบลล์ (1) รามอินทรา-วงแหวน	PF	SDH	-	-	5.6	0.1%	12.8	0.1%
เทอร์ไรต์เบลล์ (2) รามอินทรา-วงแหวน	PF	SDH	88.4	1.2%	150.4	1.9%	268.5	3.0%
เทอร์ไรต์เบลล์ (3) รามอินทรา-วงแหวน	PF	SDH	205.9	2.7%	141.1	1.8%	55.8	0.6%
เทอร์ไรต์เบลล์ วงแหวน- รามคำแหง	PF	SDH	13.6	0.2%	13.7	0.2%	-	-
เทอร์ไรต์เบลล์ วงแหวน- รามคำแหง(2)	PF	SDH	109.8	1.4%	448.2	5.8%	428.3	4.9%
เทอร์ไรต์เบลล์ กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	13.1	0.2%	249.8	3.2%	482.7	5.5%
เทอร์ไรต์เบลล์ 4 ราชพฤกษ์	PF	SDH	-	-	194.2	2.5%	415.2	4.7%
เทอร์ไรต์เบลล์ 5 ราชพฤกษ์	PF	SDH	-	-	94.2	1.2%	-	-
เทอร์ไรต์เบลล์ 2 รัชสีด	PF	SDH	-	-	-	-	301.5	3.4%
เทอร์ไรต์เบลล์ แจ้งวัฒนะ (2)	PF	SDH	282.6	3.7%	131.1	1.7%	289.1	3.3%
เทอร์ไรต์เบลล์ สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ	EP	SDH	598.6	7.8%	659.8	8.5%	826.3	9.4%
เทอร์ไรต์เบลล์ เชียงใหม่	RN 9	SDH	9.1	0.1%	29.6	0.4%	34.7	0.4%
เทอร์ไรต์เบลล์ รัชสีด-ทางด่วนบางขุน	PF	SDH	223.5	2.9%	92.5	1.2%	-	-
เทอร์ไรต์เบลล์ วัฒนาธินทร์ – สถานีโพรวิน	PF	SDH	295.5	3.9%	113.6	1.5%	-	-
เทอร์ไรต์เบลล์ พระราม 9-กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	519.8	6.8%	211.3	2.7%	-	-
Brand Maneekin / Perfect Park								
แมนีคีน เสด & พาร์ค ราชพฤกษ์-วัฒนาธินทร์	PF	SDH/Land	5.3	0.1%	-	-	14.4	0.2%
เทอร์ไรต์พาร์ค พระราม 5 - บางใหญ่	PF	SDH	173.2	2.3%	54.1	0.7%	342.8	3.9%
เทอร์ไรต์พาร์ค ราชพฤกษ์	PF	SDH	-	-	-	-	64.1	0.7%
เทอร์ไรต์พาร์ค รัชสีด (2)	PF	SDH	248.1	3.2%	182.7	2.4%	166.1	1.9%
เทอร์ไรต์พาร์ค สุวรรณภูมิ	EP	SDH	182.8	2.4%	341.0	4.4%	323.7	3.7%
เทอร์ไรต์พาร์ค บางบัวทอง	EP	SDH	-	-	11.6	0.2%	51.8	0.6%
เทอร์ไรต์พาร์ค บางนา	BD	SDH	70.8	0.9%	8.4	0.1%	43.8	0.5%
เทอร์ไรต์พาร์ค ชัยพฤกษ์	RN 9	SDH	58.4	0.8%	113.5	1.5%	47.3	0.5%
เทอร์ไรต์พาร์ค แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	248.6	3.2%	300.5	3.9%	48.0	0.5%
เทอร์ไรต์พาร์ค กรุงเทพมหานคร-รามคำแหง	PF	SDH	134.8	1.8%	-	-	-	-
เทอร์ไรต์พาร์ค เวสต์เกต	RN 9	SDH	59.8	0.8%	158.7	2.1%	-	-
เทอร์ไรต์พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	RN 9	SDH	154.9	2.0%	63.5	0.8%	-	-

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
			จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
Brand The Villa								
เดอะ เบทโฮม รามคำแหง	PF	TH	-	-	-	-	6.6	0.1%
เดอะ เบทโฮม วัฒนาภิเษย์	PF	TH	106.4	1.4%	190.8	2.5%	341.7	3.9%
เดอะ เบทโฮม พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	PF	TH	4.6	0.1%	20.8	0.3%	407.9	4.6%
เดอะ เบทโฮม ราชพฤกษ์ ปทุมธานี	PF	TH	34.5	0.5%	55.0	0.7%	-	-
โนติวิลล่า ชัยพฤกษ์	PF	TH,SDH	75.3	1.0%	90.8	1.2%	92.2	1.0%
โนติวิลล่า พานาโซนิค ชัยพฤกษ์	PF	TH	71.2	0.9%	52.6	0.7%	94.7	1.1%
โนติวิลล่า รัชสีด	PF	TH	3.6	0.0%	7.6	0.1%	120.4	1.4%
โนติวิลล่า รัชสีด 2	PF	TH	114.6	1.5%	154.7	2.0%	58.9	0.7%
โนติ วิลล่า รัชสีด คลอง 7	PF	TH	62.3	0.8%	34.5	0.4%	47.1	0.5%
เดอะ เบทโฮม แจ้งวัฒนะ	PF	TH	106.6	1.4%	91.3	1.2%	-	-
เดอะ เบทโฮม เขพลเกษม 48	PF	TH	165.2	2.2%	23.4	0.3%	-	-
เดอะ เบทโฮม งามวงศ์วาน	BD	TH	80.8	1.1%	-	-	-	-
โนติ วิลล่า ราชพฤกษ์รังสิตใหม่	PF	TH	150.6	2.0%	10.2	0.1%	-	-
โนติ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	TH	129.6	1.7%	106.5	1.4%	57.4	0.7%
โนติ วิลล่า บางใหญ่	PF	TH	49.5	0.6%	103.2	1.3%	21.4	0.2%
โนติวิลล่าพานาโซนิค-ลาดพร้าว	EP	TH	56.1	0.7%	81.0	1.0%	83.2	0.9%
โนติวิลล่า ปิ่นเกล้า –วงแหวน	EP	TH,SDH	-	-	3.8	0.0%	129.1	1.5%
โนติวิลล่า บางนา	EP	SDH	125.8	1.6%	122.6	1.6%	98.7	1.1%
โนติวิลล่า (พานาโซนิค) บางนา	EP	TH	103.7	1.4%	99.1	1.3%	97.1	1.1%
โนติวิลล่า (พานาโซนิค) เขพลเกษม 69	EP	TH	67.7	0.9%	221.4	2.9%	218.8	2.5%
โนติวิลล่า (พานาโซนิค) รัชสีดคลอง 7	EP	TH	62.0	0.8%	84.2	1.1%	68.6	0.8%
โนติวิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	EP	SDH	131.3	1.7%	148.9	1.9%	45.0	0.5%
โนติ วิลล่า พระราม 5 กาญจนาภิเษก	EP	SDH	193.1	2.5%	90.0	1.2%	-	-
โนติวิลล่า ลาดพร้าว-บางเขน	RN 9	SDH	44.4	0.6%	79.5	1.0%	53.3	0.6%
โนติวิลล่า บางกอก	RN 9	TH,SDH	-	-	4.6	0.1%	96.1	1.1%
อื่น ๆ								
เบทโฮม บิทธวนน์ บางกอก	RN 9	Shop	-	-	5.1	0.1%	4.6	0.1%
เบทโฮม บิทธวนน์ บางนา	BD	Shop	5.4	0.1%	4.4	0.1%	9.4	0.1%
เบทโฮม เอสซีเอ็นที พระราม 9-กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	108.0	1.4%	116.8	1.5%	34.0	0.4%
เบทโฮม บิทธวนน์ แจ้งวัฒนะ	PF	Shop	-	-	-	-	37.7	0.4%
เบทโฮม บิทธวนน์ แจ้งวัฒนะ 2	PF	Shop	-	-	100.4	1.3%	42.0	0.5%
เบทโฮม บิทธวนน์ แจ้งวัฒนะ 3	PF	Shop	96.4	1.3%	107.2	1.4%	-	-
อื่นๆ	PF /EP /RN9/	TH,SDH,Shop	77.7	1.0%	105.8	1.4%	42.6	0.5%
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รวม			7,656.5	100.0%	7,726.4	100.0%	8,818.1	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

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ปรากฏในงบการเงินรวมปี 2563 ปี 2562 และปี 2561 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงานภายใต้ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 5,378.2 ล้านบาท จำนวน 4,930.6 ล้านบาท และจำนวน 6,489.5 ล้านบาท และเป็นรายได้จากบริษัทย่อย จำนวน 2,278.3 ล้านบาท จำนวน 2,795.8 ล้านบาท และจำนวน 2,328.6 ล้านบาท ตามลำดับ

โครงสร้างรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำแนกตามผลิตภัณฑ์

ชื่อโครงการ	พัฒนา โครงการโดย	ลักษณะ โครงการ	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
Metro Park / The Sky / Metro Riverfront / Metro Luxe / Bella Costa								
เมโทร พาร์ค สาทร	PF	CONDO	104.7	4.1%	86.2	1.4%	235.6	4.3%
เดอะ สกาย สุขุมวิท	PF	CONDO	70.1	2.7%	203.1	3.3%	282.1	5.1%
เมโทร ริเวอร์ฟรอนท์	PF	CONDO	100.5	3.9%	92.7	1.5%	192.9	3.5%
เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน	PF	CONDO	0.0		3.4	0.1%	80.4	1.5%
เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน 2	PF	CONDO	147.4	5.8%	240.4	3.9%	583.7	10.5%
เมโทร ลักซ์ พระราม 4	PF	CONDO	3.4	0.1%	9.4	0.2%	266.5	4.8%
เบลล่า คอสต้า	PF	CONDO	49.4	1.9%	16.9	0.3%	66.8	1.2%
เมโทรสกาย ประชาชื่น	PF	CONDO	388.8	15.3%	367.6	6.0%	674.5	12.2%
เมโทร ลักซ์ รัชดา	BD	CONDO	206.9	8.1%	323.7	5.3%	652.6	11.8%
เมโทร ลักซ์ เกษตร	BD	CONDO	128.4	5.0%	134.4	2.2%	263.6	4.8%
ICONDO								
ไอคอนโด สุขุมวิท 105	BD	CONDO	-	-	-	-	84.4	1.5%
ไอคอนโด ศาลายา	BD	CONDO	13.4	0.5%	61.1	1.0%	34.1	0.6%
ไอคอนโด ศาลายา 2	BD	CONDO	143.9	5.6%	86.8	1.4%	256.2	4.6%
ไอคอนโด เสรีไทย	BD	CONDO	117.0	4.6%	319.4	5.2%	275.9	5.0%
ไอคอนโด สุขุมวิท 77	EP	CONDO	59.6	2.3%	1,858.8	30.3%	-	-
Hyde								
ไฮด์ สุขุมวิท	GRAND	CONDO	-	-	-	-	1,476.3	26.7%
ไฮด์ 2 สุขุมวิท	GRAND	CONDO	170.6	6.7%	413.2	6.7%	94.7	1.7%
อื่นๆ							15.0	0.3%
อยู่รวม คอนโด	BD	CONDO	283.9	11.1%	201.9	3.3%	-	-
ยู คิโรระ	KRH	CONDO	561.1	22.0%	1,721.7	28.0%	-	-
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รวม			2,549.1	100.0%	6,140.8	100.0%	5,535.3	100.0%

หมายเหตุ :

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

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทในปี 2563 ปี 2562 และปี 2561 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงาน ภายใต้ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 864.3 ล้านบาท จำนวน 1,019.8 ล้านบาท และจำนวน 2,382.5 ล้านบาท และเป็นรายได้จากบริษัทย่อยจำนวน 1,684.8 ล้านบาท จำนวน 5,121.0 ล้านบาท และจำนวน 3,152.8 ล้านบาท ตามลำดับ

(สามารถศึกษาข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จากงบการเงินในส่วนของบริษัทมหาชนได้)

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย ภายใต้แบรนด์ต่างๆ ตามสายผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน ครอบคลุมทุกระดับราคา โดยเน้นทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า ในแหล่งชุมชนใกล้มหาวิทยาลัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงโครงการในต่างจังหวัดที่มีศักยภาพและเติบโตสูงได้แก่ จ.ประจวบคีรีขันธ์(หัวหิน) จ.นครราชสีมา (เขาใหญ่) แมริม และสันติสุข 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 เดล มอนเต้ เขาใหญ่



ระดับราคา 25 - 60 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เลค เลเจนด์ แจ้หวงมะ



โครงการ : เพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ

ระดับราคา: 15 – 60 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี รัตนานิเบศร์
เพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ แจ้หวงมะ
เพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี รามคำแหง
เพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท77-สุวรรณภูมิ
เพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ พระราม9-กรุงเทพกรีฑา



โครงการ เพอร์เฟก เรสซิเดนซ์

ระดับราคา 10-15 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟก เรสซิเดนซ์ กรุงเทพกรีฑา
เพอร์เฟก เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด



โครงการ: เพอร์เฟก เพลส
ระดับราคา: 5 – 10 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟก เพลส รังสิต-ทางด่วนบางพูน
เพอร์เฟก เพลส แจ้งวัฒนะ 2
เพอร์เฟก เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ 3
เพอร์เฟก เพลส สุขุมวิท77-สุวรรณภูมิ 8
เพอร์เฟก เพลส รามอินทรา-วงแหวน 3
เพอร์เฟก เพลส วงแหวน-รามคำแหง 2
เพอร์เฟก เพลส เมืองเชียงใหม่
เพอร์เฟก เพลส กรุงเทพมหานคร 2
เพอร์เฟก เพลส รัตนาธิเบศร์-สถานีโทรมา



โครงการ: เพอร์เฟก พาร์ค
ระดับราคา: 4.0 – 6.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟก พาร์ค พระราม5-บางใหญ่
เพอร์เฟก พาร์ค สุวรรณภูมิ
เพอร์เฟก พาร์ค ชัยพฤกษ์
เพอร์เฟก พาร์ค บางนา
เพอร์เฟก พาร์ค รังสิต 2
เพอร์เฟก พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี
เพอร์เฟก พาร์ค แจ้งวัฒนะ
เพอร์เฟก พาร์ค ปทุมธานี
เพอร์เฟก พาร์ค เวสต์เกต
เพอร์เฟก พาร์ค กรุงเทพมหานคร-รามคำแหง



โครงการ เลค ฟอว์เรส
ระดับราคา 3.49 – 5 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เลค ฟอว์เรส ราชพฤกษ์ตัดใหม่



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 ราชพฤกษ์ตัดใหม่
โมดิ วิลล่า พระราม 5-กาญจนาภิเษก
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-วงแหวน
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด



โครงการ: เดอะ เมโทร
ระดับราคา: 2.89 - 5 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เดอะเมโทร รัตนาธิเบศร์
เดอะเมโทร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี
เดอะเมโทร แจ้งวัฒนะ
เดอะเมโทร งามวงศ์วาน
เดอะเมโทร เพชรเกษม 48

ทาวน์เฮ้าส์



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



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ
โมดิ วิลล่า บางนา
โมดิ วิลล่า เพชรเกษม 69
โมดิ วิลล่า รังสิต 2
โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7
โมดิ วิลล่า บางใหญ่
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์
โมดิ วิลล่า พระราม 5-กาญจนาภิเษก
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5

Metro BizTown

โครงการ เมโทร บิซทาวน์
(อาคารพาณิชย์)
ระดับราคา: 3.99-7 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เมโทร บิซทาวน์ บางนา
เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ 2-3
เมโทร บิซทาวน์ บางบัวทอง 2

ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย ได้เปิดโครงการใหม่และขยายเฟสเพิ่มเติมในโครงการทำเลเดิม รวม 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 7,350 ล้านบาท โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุขุมวิท 77 มูลค่าโครงการประมาณ 1,750 ล้านบาท โครงการ เลค เจจันท์ แจ้งวัฒนะ มูลค่าโครงการประมาณ 3,600 ล้านบาท และโครงการเพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์ ตัดใหม่ มูลค่าโครงการประมาณ 2,000 ล้านบาท

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



HYDE

โครงการ: ไฮด์

ระดับราคา: 6.02 – 150.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11

โครงการไฮด์ เซอร์วิซ ทองหล่อ



โครงการ: ยู คิโรโระ

ระดับราคา: 20 – 145 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โครงการยู คิโรโระ

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:

เมโทรลักซ์ ริเวอร์ ฟรอนท์

เมโทรลักซ์ พหลโยธิน 2

เมโทรลักซ์ เกษตร

เมโทรลักซ์ 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

ไอคอนโดเสรีไทย

ไอคอนโดสุขุมวิท 77

ไอคอนโดพัฒนาการ



โครงการ: เบลล่า คอสตา

ระดับราคา: 3.99 – 12.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เบลล่า คอสต้า หัวหิน

อยู่รวย คอนโด

นวนิพันธ์ 135

โครงการ อยู่รวยคอนโด

ระดับราคาเริ่มต้น 899,000 บาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โครงการอยู่รวยคอนโด

ในการพิจารณาเปิดโครงการของบริษัทและบริษัทฯ ย่อมจะมีการทำวิจัยเพื่อรับทราบความต้องการของผู้บริโภคที่แท้จริงในแต่ละทำเลที่ตั้งโครงการทั้งในเรื่องของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ประเภทแบบบ้านและราคาที่เหมาะสม โดยทุกโครงการจะต้องผ่านการพิจารณาอย่างรอบคอบจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องโดยการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการ

พัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพ โดยมุ่งเน้นที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ มีการออกแบบที่ดี ตลอดจนมีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะแก่การอยู่อาศัย รวมทั้งการให้บริการที่ดีทั้งก่อนและหลังการขาย โดยภายหลังจากส่งมอบบ้านให้ลูกค้าแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังคงสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าในการรับประกันบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์โดยบริษัทมีแผนบริการภายหลังการขาย (Perfect Service) ซึ่งทำหน้าที่ดูแลและบริการลูกค้าที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำการส่งมอบบ้านแล้วทั้งในระยะรับประกันและนอกระยะเวลาประกันโดยคำนึงถึงความเร็วในการให้บริการและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าโดยการคัดสรรบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ ความซื่อสัตย์และมีพื้นฐานของการให้บริการจากการฝึกอบรมทั้งเรื่องความรู้ความสามารถในด้านต่าง ๆ

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังจัดให้มีการจัดการ ด้านการบริหารชุมชน พื้นที่พักผ่อน ตลอดจนสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ในโครงการของกลุ่มบริษัทจนกระทั่งได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการจนแล้วเสร็จเพื่อส่งมอบให้คณะกรรมการหมู่บ้าน หรือคณะกรรมการนิติบุคคลเพื่อดูแลต่อไป

3. ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

บริษัทฯ เน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 4 - 5 ดาว โดย เป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สินและจัดจ้าง บริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัทได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International. และ Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมของบริษัท ทั้งนี้ ในการลงทุนในธุรกิจโรงแรม บริษัทจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจ ของกรุงเทพฯ นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัด โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่าง หลากหลาย

อีกทั้งบริษัทได้ดำเนินธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในต่างประเทศ ปัจจุบันบริษัทเป็นเจ้าของ คิโรโร รีสอร์ท (Kiroro Resort) ซึ่งตั้งอยู่ที่หมู่บ้านอะโคงาว่า 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 รวมทั้งหมู่บ้านอะโคงาว่ายังได้รับเลือกให้เป็นหนึ่งในหมู่บ้านที่มีความสวยงามที่สุดของญี่ปุ่น 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



โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท



โรงแรมรอยัลออคิด เซอรادتน์

โรงแรมเซอรادتน์ หัวหิน รีสอร์ท
แอนด์ สปาโรงแรมเซอรادتน์ หัวหิน ปราณบุรี
วิลล่าโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ
สุขุมวิท

โครงการคิโรโระสกีรีสอร์ท

4. อาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทย่อยได้ดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ปัจจุบันอยู่ระหว่างการหาอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งใหม่ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าต่อไป

5. ธุรกิจค้าปลีก

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

ข้อมูลโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้น 64 โครงการ โดยมีมูลค่าคงเหลือขายรวม 41,025.39 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 1,996.53 ล้านบาท ทั้งนี้สามารถแบ่งตามบริษัท และบริษัทย่อยได้ดังนี้

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

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขายรวม 38 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 25,840.64 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 1,082.22 ล้านบาท

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ในทำเลต่าง ๆ ที่มีศักยภาพ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บจ.เอสเตท เพอร์เฟค มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 8 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 5,465.25 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 270.55 ล้านบาท

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ มีโครงการที่เปิดขายรวม 9 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือขายรวม 4,805.35 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 580.54 ล้านบาท

บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยแนวราบที่เป็นโครงการขนาดเล็ก ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 6 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือขายรวม 3,331.60 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 30.11 ล้านบาท

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการเดอะ เทรนด์ คอนโดมิเนียม และ โครงการห้วยหิน บลู ลาภูน รีสอร์ท คิดเป็นมูลค่าคงเหลือขายรวม 1,582.55 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 33.11 ล้านบาท

*หมายเหตุ จำนวนคงเหลือขายไม่ใช่สินค้าคงเหลือ แต่หมายถึง จำนวนทั้งหมด (มูลค่าโครงการ) หักด้วย ความคืบหน้าในการขาย

บริษัทและบริษัทย่อยมีลักษณะผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	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)	
โครงการภายใต้การพัฒนาของบมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (PF)																	
1	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รัตนวิเบศร์	2550-2564	SDH	342	4,785.73	2,310.37	99.28	327	4,568.52	95.61	15	217.21	323	4,493.73	4	74.79	
	ที่ตั้ง : ต.ไทรบุรี อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี																
2	เพอร์เฟค เฟลต แจ้วงมะ(2)	2556-2567	SDH	372	2,495.60	728.93	54.87	114	761.87	30.65	258	1,733.73	112	746.97	2	14.9	
	ที่ตั้ง : ต.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี																
3	เพอร์เฟค เฟลต รามคำแหง สุวรรณภูมิ 3	2558-2567	SDH	320	2,019.15	789.27	94.2	190	1194.91	59.38	130	824.25	185	1167.23	5	27.68	
	ที่ตั้ง : ต.มีนบุรี อ.มีนบุรี จ.กรุงเทพฯ																
4	เบลล่า เกล มอนเต้	2558-2560	SDH	5	108.37	65.88	100.00	4	82.53	80	1	25.84	3	74.53	1	8	
	ที่ตั้ง : ต.หมู่สี่ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา																
5	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช (เซ็นจูรี) รามคำแหง-สุวรรณภูมิ	2559-2564	SDH	97	2,119.73	848.28	80.17	62	1,323.75	63.92	35	795.99	60	1,277.75	2	46	
	ที่ตั้ง : ต.สะพานสูง อ.สะพานสูง จ.กรุงเทพฯ																
6	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช แจ้วงมะ	2559-2564	SDH	59	960.31	437.14	91.06	52	848.14	88.14	7	112.17	51	836.99	1	11.15	
	ที่ตั้ง : ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี																
7	เพอร์เฟคเฟลต (2) รามอินทรา-วงแหวน	2560-2563	SDH	130	796.94	453.07	98.44	121	739.84	93.08	9	57.10	120	732.84	1	7	
	ที่ตั้ง : ต.สามวาตะวันตก อ.คลองสามวา จ.กรุงเทพฯ																
8	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช พระราม9-กรุงเทพฯรีทา	2560-2567	SDH	168	4,058.00	1,043.11	65.26	86	1,808.83	51.19	82	2,249.17	85	1,776.41	1	32.42	
	ที่ตั้ง : ต.คลองสองต้นนุ่น อ.ลาดกระบัง จ.กรุงเทพฯ																
9	เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม9-กรุงเทพฯรีทา	2560-2565	SDH	39	463.21	216.24	93.65	24	297.86	61.54	15	165.35	23	287.36	1	10.5	
	ที่ตั้ง : ต.คลองสองต้นนุ่น อ.ลาดกระบัง จ.กรุงเทพฯ																
10	เพอร์เฟค พาร์ค แจ้วงมะ	2561-2566	SDH	358	1,735.21	597.6	64.67	136	654.12	37.99	222	1,081.09	134	644.82	2	9.3	
	ที่ตั้ง : ต.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี																
11	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	2561-2565	SDH	311	776.4	290.32	56.7	127	317.87	40.84	184	458.53	123	306.91	4	10.96	
	ที่ตั้ง : ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี																
12	เพอร์เฟค เฟลต รังสิต-ทางด่วนบางพูน	2561-2567	SDH	200	1,208.13	343.81	51.81	50	365.01	25	150	843.11	46	338.63	4	26.38	
	ที่ตั้ง : ต.สวนพริกไทย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี																
13	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุขุมวิท 77 - สุวรรณภูมิ (4)	2561-2567	SDH	83	1,731.92	274.94	38.42	34	490.03	40.96	49	1,241.90	29	326.23	5	163.8	
	ที่ตั้ง : ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ																

ลำดับ	โครงการ	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)
โครงการภายใต้การพัฒนาของบมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (PF)																
14	เพอร์เฟค เพลส พระราม9-กรุงเทพมหานคร	2561-2567	SDH	315	2,861.87	553.04	42.79	107	1,021.87	33.97	208	1,840.00	83	810.5	24	211.37
	ที่ตั้ง : ต.คลองสองต้นนุ่น อ.ลาดกระบัง จ.กรุงเทพฯ															
15	เดอะเมทโร ราชพฤกษ์ ปทุมธานี	2561-2565	SDH	425	1250.28	260.9	35.83	37	105.47	8.71	388	1144.81	35	100.29	2	5.18
	ที่ตั้ง : ต.บางเคอ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															
16	เพอร์เฟคเพลส (3) รามอินทรา-วงแหวน	2562-2567	SDH	316	1,777.69	373.27	47.68	78	410.2	24.68	238	1,367.49	78	410.2	-	-
	ที่ตั้ง : ต.สามวาตะวันตก อ.คลองสามวา จ.กรุงเทพฯ															
17	เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร-รามคำแหง	2562-2566	SDH	220	1,206.22	244.08	42.6	29	165.55	13.18	191	1,040.67	26	147.79	3	17.76
	ที่ตั้ง : ต.คลองสองต้นนุ่น อ.ลาดกระบัง จ.กรุงเทพฯ															
18	เพอร์เฟค เพลส รัตนวิเบศร์-สถานีโทรมา	2562-2566	SDH	138	1,080.35	351.95	76.08	60	479.7	43.48	78	600.65	58	462.5	2	17.2
	ที่ตั้ง : ต.โทรมา อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี															
19	เมทโร บิซทาวน์ ไพร่พลไฮอิน-สุทธิสาร	2562-2564	SDH	7	441.81	72.18	40.44	-	-	-	7	441.81	-	-	-	-
	ที่ตั้ง : ต.สามเสนใน เขตพญาไท จ.กรุงเทพฯ															
20	เพอร์เฟคพาร์ค พระราม 5- บางใหญ่	2549-2566	SDH,DH	1,869	6,582.91	3,570.30	97.02	1,789	6,302.67	95.72	80	280.24	1,787	6,291.66	2	11.01
	ที่ตั้ง : ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี															
21	เมดิ วิลล่า รังสิต คลอง7	2559-2567	SDH,DH	230	780.99	227.77	47.4	61	206.74	26.52	169	574.24	60	203.1	1	3.64
	ที่ตั้ง : ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี															
22	เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต(2)	2560-2565	SDH,DH	237	1,144.34	457.18	76.72	148	713.99	62.45	89	430.34	146	704.94	2	9.05
	ที่ตั้ง : ต.สวนพริกไทย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															
23	เดอะเมทโร เพชรเกษม 48	2562-2565	SDH,DH	128	699.22	248.93	32.63	55	297.4	42.97	73	401.82	36	201.13	19	96.27
	ที่ตั้ง : ต.บางบัว อ.ภาษีเจริญ จ.กรุงเทพฯ															
24	เมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์	2558-2564	TH,DH	187	626.66	333.11	84.1	147	500.37	78.61	40	126.29	145	495.19	2	5.18
	ที่ตั้ง : ต.พิมลราช อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี															
25	เดอะเมทโร รัตนวิเบศร์	2557-2564	TH	270	1,023.86	597.24	100.00	242	887.48	89.63	28	136.38	242	887.48	-	-
	ที่ตั้ง : ต.ท่าอิฐ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี															
26	เมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม ชัยพฤกษ์	2558-2563	TH	145	388.42	212.88	82.09	138	369.3	95.17	7	19.12	138	369.3	-	-
	ที่ตั้ง : ต.พิมลราช อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี															
27	เมดิ วิลล่า รังสิต 2	2560-2565	TH	294	819.58	320.83	66.11	123	360.76	41.84	171	463.09	121	354.32	2	6.44
	ที่ตั้ง : ต.สวนพริกไทย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															

ลำดับ	โครงการ	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)
โครงการภายใต้การพัฒนาของบมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (PF)																
28	โมดิ วิลล่า บางใหญ่	2561-2563	TH	146	433.52	206.52	85.06	65	191.89	44.52	81	241.63	61	180.81	4	11.08
	ที่ตั้ง : ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี															
29	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	2562-2567	TH	288	1,125.16	233.14	33.98	44	174.4	15.28	244	950.76	44	174.4	-	-
	ที่ตั้ง : ต.บางเคื้อง อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															
30	เดอะเมทโทร แจ้งวัฒนะ	2562-2567	TH	289	937.73	309.69	60.74	68	226.8	23.53	221	710.93	66	219.52	2	7.28
	ที่ตั้ง : ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี															
31	เมทโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ2	2560-2561	SHOP	29	178.51	59.36	87.88	25	144.04	86.21	4	34.48	25	144.04	-	-
	ที่ตั้ง : ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี															
32	เมทโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ3	2561-2563	SHOP	50	330.84	127.19	95.71	33	224.7	66	17	106.14	33	224.7	-	-
	ที่ตั้ง : ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี															
33	เดอะ เลค กัลปพฤกษ์-วุฒากาศ เฟส 3	2551-2558	CD	2150	3803.08	2210.95	92.08	2090	3683.91	97.21	60	119.16	2088	3679.79	2	4.12
	ที่ตั้ง : ต.บางหว้า อ.ภาษีเจริญ จ.กรุงเทพฯ															
34	เดอะ สกาย สุขุมวิท (เมโทร สกาย สุขุมวิท)	2555-2558	CD	900	3669.42	2458.65	98.51	582	2037.49	64.67	318	1631.93	580	2029.65	2	7.85
	ที่ตั้ง : ต.บางนา อ.บางนา จ.กรุงเทพฯ															
35	เมโทร ลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์ (เมโทร ริเวอร์ฟรอนท์)	2557-2560	CD	606	1762.62	1081.76	98.87	375	1184.7	61.88	231	577.92	373	1177.6	2	7.09
	ที่ตั้ง : ต.โหมม้า อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี															
36	เบลล่า คอสต้า	2557-2560	CD	323	1566.55	881.4	93.94	134	707.7	41.49	189	858.85	134	707.7	-	-
	ที่ตั้ง : ต.ปากน้ำปราณ อ.ปรางบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์															
37	เมโทร สกาย ประชาชื่น	2558-2560	CD	1328	3778.71	1925.66	99.48	954	2668.27	71.84	374	1110.44	936	2622.77	18	45.51
	ที่ตั้ง : ต.บางซื่อ อ.บางซื่อ จ.กรุงเทพฯ															
38	ไอคอนโด พัฒนาการ-ศรีนครินทร์	2562-2564	CD	445	999.32	194.31	36.65	84	173.31	18.88	361	826.01	-	-	84	173.31
	ที่ตั้ง : ต.สวนหลวง อ.สวนหลวง จ.กรุงเทพฯ															
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-PF				13,819	62,528.36			8,795	36,691.99	58.68	5,024	25,840.64	8,589	35,609.78	206	1,082.22
โครงการภายใต้ บจก.เอสเคเพอร์เฟคท์ (EP-บริษัทย่อย) - (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																
39	เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท77	2550-2564	SDH	108	1,218.46	273.41	48.09	31	346.64	28.7	77	871.82	30	338.54	1	8.1
	ที่ตั้ง : ต.คลองราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ															
40	เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ เฟส 8	2550-2564	SDH	214	1,662.24	645.93	89.8	171	1,321.49	79.91	43	340.75	143	1,126.41	28	195.08
	ที่ตั้ง : ต.คลองราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ															

ลำดับ	โครงการ	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 บจก.เอสเตท เพอร์เฟคท์ (EP-บริษัทย่อย) - (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																	
41	เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ เฟส 5	2561-2567	SDH	427	2,273.36	418.23	48.19	93	495.28	21.78	334	1778.08	90	478.18	3	17.1	
	ที่ตั้ง : ต.มีนบุรี อ.มีนบุรี จ.กรุงเทพฯ																
42	โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม- ลาดกระบัง	2555-2565	TH	472	964.4	499.83	70.05	341	695.98	72.25	131	268.42	338	688.69	3	7.29	
	ที่ตั้ง : ต.คลองหลวงแพ่ง อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา																
43	โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม บางนา	2556-2566	TH	449	1,026.23	517.48	72.51	329	752.09	73.27	120	274.14	327	747.47	2	4.62	
	ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ																
44	โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม รัชสิด คลอง 7	2559-2567	TH	489	1,125.46	339.91	43.68	138	317.78	28.22	351	807.69	137	315.63	1	2.15	
	ที่ตั้ง : ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี																
45	โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	2561-2564	SDH,DH	113	470.63	190.16	73.17	89	363.72	78.76	24	106.91	85	347.23	4	16.49	
	ที่ตั้ง : ต.บางระทิง อ.สามพราน จ.นครปฐม																
46	โมดิ วิลล่า พระราม5-กาญจนาภิเษก	2561-2567	SDH,DH,TH	429	1,331.13	328.93	39.79	106	313.68	24.71	323	1,017.44	100	293.97	6	19.72	
	ที่ตั้ง : ต.บางใหญ่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี																
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-EP				2,701	10,071.91			1,298	4,606.66	45.74	1,403	5,465.25	1,250	4,336.12	48	270.55	
โครงการภายใต้ บจก.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ (BD-บริษัทย่อย) - (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																	
47	เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	2558-2562	SDH,DH	115	503.15	216.94	71.63	39	175.23	33.91	76	327.92	39	175.23	-	-	
	ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ																
48	เดอะเมโทร งามวงศ์วาน	2558-2562	TH	60	334.46	111.24	81.26	24	128.75	40	36	205.71	18	100.28	6	28.47	
	ที่ตั้ง : ต.บางเขน อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี																
49	0510: MB-BN: เมโทร บิซทาวน์ บางนา	2560-2564	SHOP	117	562.68	140.44	43.92	19	91.69	16.24	98	470.99	19	91.69	-	-	
	ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ																
50	เมโทร ลักซ์ เกษตร (เมโทร สกาย เกษตร)	2557-2561	CD	564	1540.59	759.17	97.8	561	1527.67	99.47	3	12.92	561	1527.67	-	-	
	ที่ตั้ง : ต.เสนานิคม อ.จตุจักร จ.กรุงเทพฯ																
51	เมโทร ลักซ์ รัชดา (เมโทร สกาย รัชดา)	2557-2561	CD	535	1,978.49	823.71	93.78	458	1,664.21	85.61	77	314.28	454	1,649.70	4	14.51	
	ที่ตั้ง : ต.ดินแดง อ.ดินแดง จ.กรุงเทพฯ																
52	ไอ คอนโด ศาลายา 2	2557-2559	CD	890	1,557.88	884.03	98	660	1,126.69	74.16	230	431.19	656	1,118.87	4	7.81	
	ที่ตั้ง : ต.ศาลายา อ.พุทธมณฑล จ.นครปฐม																
53	ไอคอนโด เสรีไทย	2560-2562	CD	505	976.84	506.64	95.17	397	742.97	78.61	108	233.87	391	731.30	6	11.67	
	ที่ตั้ง : ต.คลองกุ่ม อ.บึงกุ่ม จ.กรุงเทพฯ																

ลำดับ	โครงการ	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 บจก.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ (BD-บริษัทย่อย) - (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																	
54	เมโทร สกาย วุฒากาศ	2560-2563	CD	527	1,536.82	752.74	66.38	167	423.01	31.69	360	1113.8	-	-	167	423.01	
	ที่ตั้ง : ต.ตลาดพลู อ.ธนบุรี จ.กรุงเทพฯ																
55	อยู่รวย คอนโด	2561-2562	CD	2461	2,332.73	593.98	63.86	660	638.06	26.82	1801	1694.67	555	542.99	105	95.07	
	ที่ตั้ง : ต.นวลจันทร์ อ.ปทุม จ.กรุงเทพฯ																
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-BD				5,774	11,323.64			2,985	6,518.28	57.56	2,789	4,805.35	2,693	5,937.73	292	580.54	
โครงการภายใต้ บจก.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ (RN 9-บริษัทย่อย) - (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																	
56	เพอร์เฟค เพลส เชียงใหม่	2557-2567	SDH	206	1,004.09	341.45	71.83	63	318.38	30.58	143	685.71	63	318.38	-	-	
	ที่ตั้ง : ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่																
57	เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์	2559-2565	SDH	154	708.97	253.24	58.19	70	321.62	45.45	84	387.34	69	317.33	1	4.29	
	ที่ตั้ง : ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี																
58	เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	2561-2567	SDH	212	1,057.24	275.97	47.65	56	248.78	26.42	156	808.46	55	244.89	1	3.89	
	ที่ตั้ง : ต.บางเดื่อ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี																
59	โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง	2555-2562	SDH,DH	190	625.18	342.51	77.58	186	609.6	97.89	4	15.58	186	609.6	-	-	
	ที่ตั้ง : ต.คลองหลวงพ่วง อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา																
60	เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	2561-2567	SDH,DH	399	1,675.18	309.91	28.47	58	249.68	14.54	341	1,425.50	53	227.75	5	21.93	
	ที่ตั้ง : ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี																
61	เมโทร บิซทาวน์ บางบัวทอง 2	2560-2562	SHOP	8	34.76	16.25	96.03	6	25.75	75	2	9.01	6	25.75	-	-	
	ที่ตั้ง : ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี																
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-RN 9				1,169	5,105.42			439	1,773.81	34.74	730	3,331.60	432	1,743.70	7	30.11	
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน- PF ทั้งหมด				23,463	89,029.33			13,517	49,590.74	55.70	9,946	39,442.84	12,964	47,627.33	553	1,963.42	
	บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไชยสิทธิ์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้																
	(สัดส่วนการถือหุ้น ทางตรง 9.50% ทางอ้อม 39.29%)																
1	ไฮด์ สุชนวิท 11			478	4,526.94	1,686.52	100.00	346	2,946.19	65	129	1,547.64	346	2,946.19	3	33.11	
2	เดอะ เทรนด์			734	3,013.39	2,162.80	100.00	732	2,985.98	99.09	2	27.41	732	2,985.98	-	-	
3	หัวหิน บลู ลาгуน			145	1,285.13	1,031.93	100.00	144	1,277.63	99.42	1	7.50	144	1,277.63	-	-	
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-GRAND				1,357	8,825.46	4,881.25	100.00	1,222	7,209.80	81.69	132	1,582.55	1,222	7,209.80	3	33.11	
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-ทั้งหมด				24,820	97,854.79	4,881.25		14,739	56,800.54		10,078	41,025.39	14,186	54,837.13	556	1,996.53	

*หมายเหตุ จำนวนคงเหลือขายไม่ใช่สินค้าคงเหลือ แต่หมายถึง จำนวนทั้งหมด (มูลค่าโครงการ) หักด้วย ความคืบหน้าในการขาย

มูลค่าความคืบหน้าการก่อสร้าง หมายถึง ราคาทุนของค่าก่อสร้างซึ่งไม่รวมค่าที่ดิน

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 บริษัทได้พัฒนารูปแบบภายในบ้าน เพื่อให้ทุกคนที่อาศัยอยู่ในบ้านมีสุขภาพที่ดี โดยคำนึงถึงอากาศที่สะอาดบริสุทธิ์ และการถ่ายเทภายในบ้าน ด้วยระบบ Active Airflow หรือ ระบบ Airfactory (ขึ้นอยู่กับแต่ละแบรนด์) แบบบ้าน ทั้งหมด 4 รุ่น มีดังนี้

1. โครงการเพอร์เฟก มาเตอร์พีซ ได้พัฒนาแบบบ้านใหม่ 2 รูปแบบ ในแบบ
 - 1.1 Modern Classic เน้นความหรูหรา สง่างาม ร่วมสมัย คุณภาพขนาดใหญ่ 300 – 670 ตารางเมตร บนที่ดินขนาดใหญ่ 150 – 300 ตารางวา
 - 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 ทุกฟังก์ชัน รองรับการใช้ชีวิตแบบ New Normal
3. โครงการเพอร์เฟก พาร์ค พัฒนาแบบบ้านที่เน้นสไตล์โมเดิร์น เรียบง่าย เพดานสูง สมบูรณ์แบบครบฟังก์ชันสำหรับครอบครัวเริ่มต้น มีทั้งรุ่น 3 ห้องนอน และ 4 ห้องนอน
4. โครงการภายใต้การร่วมทุนกับพันธมิตรธุรกิจ มีการพัฒนารูปแบบบ้านเดี่ยวระดับไฮเอนด์ ที่มีความเป็นเอกลักษณ์ประกอบด้วย
 - 4.1 “บ้านนวัตกรรมอากาศบริสุทธิ์” ซึ่งเป็นความร่วมมือกับ **เชกิชู เคมิคอล** ในปี 2563 จะมีรูปแบบใหม่ในสไตล์ European Classic ที่เน้นความหรูยิ่งขึ้น
 - 4.2 โครงการ “เลค เลเจนด์” ภายใต้การร่วมทุนกับ **ฮอว์ก แลนด์** เป็นคุณภาพดีไซน์หรูในสไตล์ 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 บริษัทฯยังเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมานำเสนอและพิจารณาทางเลือกร่วมกันกับบริษัทฯ ถึงวิธีการก่อสร้าง อาทิเช่น พิจารณาทางเลือกระหว่างวิธีการก่อสร้างดั้งเดิม (Conventional System) หรือ การก่อสร้างสำเร็จรูป (Prefabrication หรือ Precast System) เพื่อให้ได้งานคุณภาพในงบประมาณที่บริษัทกำหนด

อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นถึงปัญหาความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างที่อาจเกิดขึ้น เช่น การขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น และกำหนดระยะเวลาการส่งมอบที่ล่าช้า บริษัทและบริษัทย่อยจึงลงทุนขยายกำลังการผลิตบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) และนำระบบ Tunnel Formwork¹ มาใช้เพื่อแก้ปัญหาข้างต้น ทำให้ในปัจจุบันบริษัทสามารถลดระยะเวลาก่อสร้างจากเดิม 6 - 8 เดือน เหลือเพียง 4 - 5 เดือนสำหรับโครงการที่มีการนำเทคโนโลยีดังกล่าวมาปรับใช้ บริษัทยังให้ความสำคัญด้านคุณภาพของวัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโดยการใช้อนุภัณฑ์วัสดุก่อสร้างหลักจาก บริษัท เอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด เพื่อสร้างความมั่นใจในความคงทนแข็งแรงและสวยงาม ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการบริหารต้นทุนการซื้อสินค้าและวัตถุดิบหลักโดยการเจรจาสั่งซื้อจำนวนมากเพื่อเพิ่มอำนาจการต่อรองและช่วยให้บริษัทสามารถกำหนดและคำนวณต้นทุนการพัฒนาโครงการได้ถูกต้องมากยิ่งขึ้น

หมายเหตุ

ระบบ Tunnel Formwork เป็นระบบก่อสร้างที่ใช้แบบหล่อเป็นรูปอุโมงค์ เพื่อทำการติดตั้งแบบหล่อเป็นห้องหรือเป็นแถวและเทคอนกรีตผนังรับน้ำหนักและพื้นพร้อมกันอย่างต่อเนื่อง

การนำเสนอขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อยนั้น จะนำเสนอในรูปแบบของบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย หรือบ้านพร้อมอยู่ โดยเป็นการสร้างบ้านตามแบบที่กำหนดให้เสร็จก่อนนำมาเปิดขายให้กับลูกค้า ซึ่งตอบโจทย์ลูกค้าที่ต้องการบ้านที่สามารถเข้าอยู่ได้ทันที ได้เห็นบ้านที่เสร็จสมบูรณ์ก่อนตัดสินใจซื้อ โดยลูกค้าสามารถทำการโอนกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่ได้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 เดือนหลังจากจองซื้อ

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการขยายงานโดยในอนาคตจะดำเนินการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ตลอดจนให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่น่าเชื่อถือ มีความพร้อมในการลงทุน และมีประสบการณ์ยาวนาน โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะจัดให้มีทีมประสานงานอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้

บริษัทและบริษัทย่อยยังได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา (Consult and Construction Management) ที่มีประสบการณ์ด้านอาคารสูงเพื่อกำกับดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมให้ได้งานที่มีคุณภาพ ส่งมอบตามเวลาที่กำหนดและมีความปลอดภัย ในช่วงระยะเวลา 2- 3 ปีที่ผ่านมา สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้เลือกใช้บริการ อิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรับเหมาชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นผู้รับเหมาหลัก โดยในระหว่างก่อสร้างโครงการ บริษัทจะมีทีมงานวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลางและวิศวกรที่ปรึกษาที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้างของทุกโครงการ มีการจัดฝึกอบรมและดูงานให้กับทั้งทีมงานวิศวกร ผู้ควบคุมการก่อสร้างของบริษัท และของผู้รับเหมา มีการจัดทำคู่มือระเบียบปฏิบัติงานก่อสร้าง และขั้นตอนการตรวจสอบงานก่อสร้างให้กับทีมงานของบริษัทและผู้รับเหมา

รูปแบบโครงการและสิ่งแวดล้อม (Environment Impact Assessment)

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

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

ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นด้านสถาปัตยกรรมประจำปี 2559 แบบบ้าน Verben V-Series โครงการเพอร์เฟค เฟลส3 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์

ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2559 แบบบ้าน Vernorica V-Series โครงการเพอร์เฟค เฟลส 3 รัตนาธิเบศร์-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










มีโครงการตั้งแต่มูลค่า 1.9 ล้านบาทขึ้นไปจนถึงโครงการหูละดับราคา 80 ล้านบาท ครอบคลุมความต้องการซื้อในทุก ๆ กลุ่มเป้าหมาย

คอนโดมิเนียม

มีโครงการตั้งแต่มูลค่า 899,000 บาทขึ้นไป จนถึงโครงการระดับราคา 150 ล้านบาท

ตารางแสดงระดับราคาคอสมิกภัณฑ์แบ่งตามแบรนด์

ประเภท	ระดับราคาคอสมิกภัณฑ์ (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)	 25-80 ล้านบาท					
	 LAKE LEGEND A WATERFRONT LEGACY 20-60 ล้านบาท					
	 15 - 60 ล้านบาท					
	 10-15 ล้านบาท					
	 5 - 10 ล้านบาท					
	 4 - 6 ล้านบาท					
	 3 - 4 ล้านบาท					
TH (ทาวน์เฮ้าส์)	 2.89 - 5 ล้านบาท					
	 1.9 - 3 ล้านบาท					

ประเภท	ระดับราคาผลิตภัณฑ์ (หน่วย : ล้านบาท)					
	1.0-2.0	2.0-3.0	3.0-4.0	4.0-5.0	5.0-9.0	สูงกว่า 9.0
CD (คอนโดมิเนียม)	<div> <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 โดยอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าหรือถนนตัดใหม่สายสำคัญ อาทิ

☐ โซนเหนือและตะวันตก

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง(บางซื่อ-บางใหญ่)ที่เปิดให้บริการแล้วเมื่อวันที่ 6 ส.ค. 59, รถไฟฟ้าสายสีแดง (บางซื่อ-รังสิต), รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนราชพฤกษ์ ถนนชัยพฤกษ์ ถนนรัตนธิเบศร์ 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, ห้างเซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ, ห้างเซ็นทรัล-รัตนธิเบศร์, 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 (กรุงเทพฯ-หาดใหญ่) ซึ่งเป็นถนนคู่ขนาน กับ ถนนมอเตอร์เวย์ เปิดใช้งานอย่างเป็นทางการเมื่อเดือนตุลาคม 2562 จะช่วยระบายรถจากมอเตอร์เวย์ ซึ่งจะทำให้สามารถเดินทางจากร่มเกล้า ไปสู่ New CBD พระราม 9 – รัชดา ได้ภายในเวลา 20 นาที

☐ โซนในเมือง

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

□ โซนต่างจังหวัด

บริษัทและบริษัทย่อย ได้ขยายโครงการออกไปในทำเลต่างจังหวัด โดยมุ่งเน้นไปที่จังหวัดที่มีศักยภาพในการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยสูง ซึ่งมีการเปิดโครงการแล้วจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเพอร์เฟค เพลส เมืองเชียงใหม่ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ บนทำเลใกล้เมือง และโครงการ เบลลา คอสต้า หัวหิน เป็นคอนโดมิเนียมติดทะเล ริมชายหาดเขาเต่าที่มีความสวยงาม ในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) นอกจากนั้นแล้ว ยังมีโครงการ Resort Residence เบลล่า เดล มอนเต้ ที่เขาใหญ่ อีกด้วย

□ กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการขาย (Promotion)

การโฆษณาประชาสัมพันธ์ (Advertising & PR)

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสานสำหรับทั้งโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยพิจารณาตามความเหมาะสมในการเลือกใช้สื่อต่าง ๆ ทั้ง Online และ Offline เช่น สื่อหนังสือพิมพ์ สื่อโทรทัศน์ สื่อวิทยุ บ้ายโฆษณากลางแจ้ง (Billboard) จดหมายแผ่นพับ (Direct Mail) ฯลฯ เน้นการใช้สื่อในแบบบูรณาการ ผสานกับการสื่อสารการตลาดทางตรง (Direct Marketing) โดยคัดเลือกรูปแบบการใช้สื่อให้เหมาะสมกับลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของการประชาสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมการตลาด และการทำการตลาดแบบการบริหารลูกค้าสัมพันธ์โดยเน้นการดูแล บริการกลุ่มลูกค้าที่อาศัยในโครงการต่างๆ ของบริษัทและมีการจัดกิจกรรมเพื่อเป็นการขอบคุณลูกค้าที่อาศัยอยู่ในโครงการต่าง ๆ ของบริษัทที่แนะนำเพื่อนให้มาซื้อโครงการบ้านหรือคอนโดมิเนียมของบริษัทซึ่งเป็นการขยายช่องทางในการเข้าถึงลูกค้าและช่วยให้บริษัทสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและมีต้นทุนต่ำ จากการวางกลยุทธ์การบริหารลูกค้าสัมพันธ์ที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้ในปัจจุบันอัตราส่วนการตัดสินใจซื้อสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยผ่านการแนะนำจากเพื่อนและญาติพี่น้องให้มาซื้อโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตามลำดับ

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 โดยคำนึงถึงปัจจัยสภาพแวดล้อมทาง

เศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา อาทิ ข้อเสนอพิเศษสำหรับลูกค้าที่ต้องการบ้านพร้อมอยู่ ด้วยเงื่อนไขทางการเงิน โดยร่วมกับสถาบันการเงินชั้นนำ เสนอเงื่อนไขพิเศษ เช่น สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ การขยายระยะเวลากู้ การผ่อนแบบขั้นบันได เป็นต้น การร่วมมือกับบริษัทผู้ผลิตเฟอร์นิเจอร์ชั้นนำ ให้ออกแบบตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ภายในบ้าน เพื่อให้ลูกค้าได้บ้านพร้อมเฟอร์นิเจอร์ในราคาพิเศษ เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า และลดภาระการจัดหาวัสดุตกแต่งบ้านรวมถึงการจัดหาสินค้า ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย

การสร้างตราสินค้า

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีแนวความคิดการพัฒนาตราสินค้าของบริษัทโดยการเน้นรูปแบบการอยู่อาศัยที่แตกต่างจากคู่แข่ง โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนากลยุทธ์การสร้างตราสินค้าของบริษัทภายใต้แนวความคิด มาตรฐานความสุขในการอยู่อาศัย (Happy Living) โดยคำนึงถึงความสุขในการใช้ชีวิตภายในโครงการของบริษัท

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

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





- **ความปลอดภัย** คือ ความสุขจากความรู้สึกปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทเข้าใจความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการอยู่อาศัยในโครงการที่มีระบบรักษาความปลอดภัยสูงสุด บริษัทจึงได้มีการร่วมมือกับบริษัท ไทยซีเคียวตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรักษาความปลอดภัยชั้นนำจากประเทศญี่ปุ่น เพื่อให้บริการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ตั้งแต่ทางเข้าโครงการ ชุมประตู บัณฑิตยัม พื้นที่ภายในโครงการ ตลอดจนภายในตัวบ้านด้วยระบบรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน
- **การตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิต** คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสิ่งแวดล้อมและสังคมที่สามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน โดยบริษัทส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการบ้านและคอนโดของ บริษัท อาทิเช่น การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้กว้างขวาง จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สระว่ายน้ำบ้านขนาดใหญ่ พื้นที่สำหรับออกกำลังกาย ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องแอโรบิค ร้านค้าและบริการต่างๆ ตลอดจนการจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถใช้พักผ่อน สังสรรค์ และทำกิจกรรมสำหรับครอบครัวได้หลากหลาย โดยไม่จำเป็นต้องเดินทางออกไปหาภายนอกโครงการ
- **พื้นที่สีเขียว** คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสถานที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่ดี บริษัทจึงได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้มีทั้งสวนพักผ่อน และทะเลสาบขนาดใหญ่ ซึ่งช่วยให้ความร่มรื่นเย็นสบายและอากาศบริสุทธิ์ รวมไปถึงการเลือกใช้วัสดุที่ช่วยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น หลังคาบ้านที่ไม่เก็บกักความร้อน เติมน้ำแบบระบายความร้อน กระเบื้องเคลือบผิวกันความร้อน ตลอดจน

การใช้วัสดุทดแทนธรรมชาติ เพื่อช่วยรักษาสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้พื้นไม้ลามิเนตซึ่งเป็นวัสดุสังเคราะห์ที่แข็งแรงแต่สวยงามเหมือนไม้จริง การใช้วงกบอลูมิเนียมที่มีทั้งความทนทานและสวยงาม เป็นต้น


บริษัทเชื่อว่าการสร้างแบรนด์ที่ดีต้องเกิดจากประสบการณ์ของลูกค้าอันนำไปสู่ความมั่นคงของภาพพจน์บริษัท ดังนั้นบริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับคุณภาพของงานก่อสร้าง การออกแบบและวางผังโครงการที่ดี การจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาความปลอดภัย อีกทั้งยังได้มีการจัดกิจกรรมเชื่อมความสัมพันธ์สำหรับลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการ ทำให้เกิดเป็นสังคมที่มีคุณภาพ อบอุ่น และเป็นสุขส่งผลให้เกิดการบอกต่อกันของลูกค้าที่อยากให้เป็นเพื่อน/ญาติเข้ามาอยู่ร่วมเป็นสังคมเดียวกัน

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์

ประเภท	แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ¹
บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	 BELLA DEL MONTE KHAO YAI	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ ผู้บริหารระดับสูง ในองค์กรมหาชน	25-80 ล้านบาท
	 LAKE LEGEND A WATERFRONT LEGACY	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงใน องค์กร ข้าราชการระดับสูง งานบริการเฉพาะทาง อาชีพ แพทย์เฉพาะ ทาง ช่วงอายุ : 40 – 55 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 200,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 300,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 – 6 คน	20-60 ล้านบาท
	 PERFECT MASTERPIECE	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงใน องค์กร งานบริการเฉพาะทาง อาชีพ แพทย์เฉพาะทาง นักบิน ช่วงอายุ : 40 – 55 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 200,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 300,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 – 6 คน	15-60 ล้านบาท
	 PERFECT RESIDENCE	กลุ่มเป้าหมาย : ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร เจ้าของธุรกิจ- ขนาดกลาง แพทย์ นักบิน ช่วงอายุ : 35 – 50 ปี	10-15 ล้านบาท

ประเภท	แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ¹
		ระดับการศึกษา : ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 150,000 บาทขึ้นไป 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
		กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับผู้ช่วยผู้จัดการ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ช่วงอายุ: 30 – 35 ปี ระดับการศึกษา:ปริญญาตรี รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 20,000 – 40,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 40,000 – 80,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 2 – 3 คน	1.9-3 ล้านบาท

โครงการคอนโดมิเนียม

ประเภท	แบรนด์	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อ ตร.ม. ¹
คอนโดมิเนียม HIGH RISE		กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 200,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	200,000 - 310,000
		กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	100,000 - 150,000
		กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 70,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	78,000 - 109,000
คอนโดมิเนียม LOW RISE		กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ 1,000,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป และสามารถซื้อเงินสดได้ ไม่ประสงค์ขอสินเชื่อ	360,000 - 420,000
		กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 50,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	75,000 - 140,000 ²
		กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับต้น-กลาง กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 25,000 – 50,000 บาทต่อเดือน	50,000 - 65,000
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ 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

/2 ราคาเปิดตัวโครงการโดยประมาณ ทั้งนี้โครงการ Metroluxe บางส่วนถูกปรับเปลี่ยนรายละเอียด

โครงการมาจากโครงการ Metro Sky / เดอะ สกาย

การเพิ่มผลิตภัณฑ์บ้าน ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมให้ครอบคลุมทุกระดับราคาทำให้บริษัทสามารถตอบสนองกับความต้องการของลูกค้าได้อย่างกว้างขวางขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสทางการตลาดให้กับบริษัท รวมทั้งช่วยให้บริษัทสามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้แก่กลุ่มลูกค้ากลุ่มใหม่ สามารถเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด และลดการพึ่งพากลุ่มลูกค้าเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

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

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

2.2.2 แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2564 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ผ่านจุดต่ำสุดไปแล้ว จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่มีการ lockdown ในประเทศในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2563 และอยู่ในโหมดของการค่อยๆฟื้นตัว แต่จะยังไม่สามารถฟื้นตัวได้เต็มที่เท่ากับก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 และจะยังคงมีทิศทางไม่แตกต่างจากปลายปี 2563 ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่ผู้ประกอบการต้องพึ่งพากำลังซื้อภายในประเทศ กลยุทธ์ด้านราคาและโปรโมชั่นต่างๆ จะยังถูกนำมาใช้ต่อไป และการพัฒนาโครงการจะเน้นที่ลูกค้าสามารถซื้อได้เฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพเท่านั้น โดยในส่วนของที่อยู่อาศัยที่ขับเคลื่อนตลาดยังคงเป็นตลาดแนวราบที่ตอบโจทย์กลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ที่แม้ว่ากำลังซื้อเหล่านี้จะมีอย่างจำกัด กอปรกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลให้พฤติกรรมและมุมมองของผู้บริโภคในตลาดที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลง ทำให้เกิด New Normal เนื่องจากมีการทำงานจากที่บ้านมากขึ้นทำให้ความต้องการพื้นที่ใช้สอยในที่อยู่อาศัยมากขึ้น เพื่อการทำกิจกรรมที่บ้านมากขึ้นและการ work from home ซึ่งจากผลสำรวจของแผนกวิจัย ซีบีอาร์อีพบว่าผู้บริโภคกว่า 74% นำปัจจัยเรื่อง work from home มาเป็นส่วนในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

และนอกเหนือจากปัจจัยบวกจาก 1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจจากมาตรการกระตุ้นของรัฐบาล 2) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่องในเขตกรุงเทพและปริมณฑล (BMR) 3) การปรับตัวของผู้ประกอบการโดยเฉพาะในตลาดคอนโดมิเนียม ที่อุปทานปรับตัวลงมาแล้วถึง 40% ในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2563 จะทำให้เกิดการปรับตัวของอุปสงค์และอุปทาน และ 5) อัตราดอกเบี้ยระดับต่ำ ยังมีปัจจัยท้าทายที่ต้องเผชิญรอบด้าน อาทิ (ก) ความสามารถในการ

การชำระหนี้ของภาคธุรกิจและครัวเรือนที่ลดลงส่งผลให้การปฏิเสธสินเชื่อของสถาบันการเงินมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น (ข) ปัญหาหนี้ครัวเรือนและปัญหาการว่างงานที่พุ่งสูงขึ้นกดดันกำลังซื้อของผู้บริโภค (ค) การแข่งขันด้านราคาในตลาดคอนโดมิเนียม ซึ่งคาดว่าจะยังคงรุนแรงต่อเนื่องในครึ่งปีแรกของปี 2564 (ง) อุปสงค์จากนักลงทุน (ทั้งต่างชาติและผู้ซื้อลงทุน) ยังคงต้องใช้เวลาในการฟื้นตัวกลับมาอยู่ระดับก่อน โควิด-19 (จ) การระบาดระลอกใหม่ของโควิด-19 และ (ฉ) สถานการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมือง

โดยสรุป จากการคาดการณ์ของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) คาดว่าการเปิดโครงการใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ผู้ประกอบการจะมีการเปิดโครงการใหม่มากขึ้นโดยเน้นไปที่โครงการแนวราบ ที่จะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น 24.3% คิดเป็นมูลค่า 400,306 ล้านบาท โดยเป็นบ้านจัดสรร ประมาณ 52,044 หน่วย มูลค่า 268,178 ล้านบาท และอาคารชุด ประมาณ 36,784 หน่วย มูลค่า 154,065 ล้านบาท มีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 388,272 หน่วย มูลค่า 950,591 ล้านบาท

2.2.3 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การตลาด

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลให้การทำตลาดมีข้อจำกัดจากสภาวะการณัปกติ อย่างไรก็ตาม ในวิกฤตก็ยังมีโอกาส จาก

1. พฤติกรรมและมุมมองของผู้บริโภคในตลาดที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลง ทำให้เกิดตลาด New Normal เนื่องจากมีการทำงานจากที่บ้านมากขึ้น ผู้บริโภคมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยในที่อยู่อาศัยมากขึ้นเพื่อการทำกิจกรรมที่บ้านมากขึ้น และฟังก์ชันที่เอื้อต่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น
2. มีการเจาะหาลูกค้ากลุ่มใหม่ๆ สืบเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่ลดต่ำ ทำให้คนบางกลุ่มที่กำลังซื้อไม่ถึง แต่อัตราดอกเบี้ยต่ำทำให้สามารถซื้อได้ โดยการปรับแบบดีไซน์ที่อยู่อาศัยและทำราคาใหม่ให้ตรงความต้องการของตลาด
3. การลงทุนไปสู่ตลาดต่างจังหวัดมากขึ้น เพราะการแข่งขันในทำเลกรุงเทพฯ และพื้นที่โดยรอบรุนแรงขึ้น ราคาที่ดินพุ่งสูงไปหลายเท่าตัว ซึ่งล่าสุดในปี 2563 แม้จะเป็นปีที่เกิดวิกฤติจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 แต่ราคาที่ดินเฉลี่ยของกรุงเทพฯ และพื้นที่โดยรอบ ก็ยังปรับตัวขึ้นจากปี 2562 ที่ 8% ซึ่งในปีนี้ บริษัทฯ จะเปิดขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use) ในพื้นที่แหลมแม่พิมพ์ จังหวัดระยอง เพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่เขตอุตสาหกรรม EEC

การแข่งขัน

การแข่งขันยังคงอยู่ในระดับสูงจาก อุปทานคงค้างในระบบที่ยังอยู่ในระดับสูง ในส่วนของแนวราบ แม้จะได้รับผลกระทบน้อยกว่าแนวสูง แต่ผู้ประกอบการต่างหันไปให้ความสนใจในตลาดบนมากขึ้น จากปัญหาตลาดล่างถูกปฏิเสธสินเชื่อ โดยเฉพาะแนวราบระดับราคาสูงขึ้น ทำให้การแข่งขันทวีความรุนแรงขึ้น ในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียม ชัฟพลายในตลาดยังมีอยู่เป็นจำนวนมาก การแข่งขันก็ยิ่งจะเข้มข้นมากกว่าเดิม ท่ามกลางหนี้ครัวเรือนที่สูงถึงประมาณ 80% ของ GDP กดดันกำลังซื้อ ที่สำคัญมาตรการ LTV ยังสกัดกำลังซื้อบางส่วน ขณะที่กำลังซื้อจากต่างประเทศยังไม่น่าจะกลับมา เมื่อกำลังซื้ออยู่ในขาหลด อาจทำให้ราคาขายที่อยู่อาศัยโครงการใหม่ไม่สามารถขยับขึ้นได้

อย่างไรก็ดี ยังคงต้องเผชิญกับความไม่แน่นอนต่อไป จากความไม่แน่นอนการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ว่า แม้หลายประเทศรวมทั้งประเทศไทยสามารถควบคุมการแพร่ระบาดได้ในระดับหนึ่งแล้ว แต่ปัจจุบันก็ยังคงมีความเสี่ยงของการกลับมาแพร่ระบาดรอบใหม่ ส่วนวัคซีนป้องกันที่เริ่มมีการฉีดให้แล้ว แต่ก็ยังมีข้อกังวลเรื่องคุณภาพ เรื่องปริมาณการผลิตที่เพียงพอการเฝ้าระวังจะยังคงมีอยู่ เหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ ต่อธุรกิจ ทำให้เกิดความไม่แน่นอนอย่างไม่อาจหลีกเลี่ยง

ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจได้รับผลกระทบรุนแรงจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 จากมาตรการล็อกดาวน์และจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ และภายหลังที่ภาครัฐดำเนินมาตรการผ่อนปรนกิจกรรมทางสังคมและเศรษฐกิจมากขึ้น รวมถึงออกมาตรการฟื้นฟูเศรษฐกิจการท่องเที่ยว สถานะการณั้ก็เริ่มดีขึ้นแต่ก็ยังห่างไกลจากสภาวะปกติเดิม เพราะสามารถทำการตลาดได้เฉพาะตลาดในประเทศ แต่ตลาดต่างประเทศยังมีข้อจำกัดอยู่มาก สิ่งที่ได้ทำในขณะนี้การเตรียมความพร้อมเมื่อตลาดเปิดอีกครั้ง ซึ่งน่าจะเป็นไปในวิถีของ New normal ที่อาจจะมาเน้นในเรื่องของสุขอนามัยมากขึ้น ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ พยายามเพิ่มช่องทางการขายและจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายที่เน้นลูกค้าในประเทศ เช่น การขาย Voucher Online การจัด Work from hotel เป็นต้น ผนึกกำลังกลุ่มกิจการทั้งภายในและภายนอก และเข้าร่วมโครงการกับภาครัฐ เพื่อเพิ่มรายได้ เช่น การทำ ASQ ของโรงแรม และเราเที่ยวด้วยกัน เป็นต้น การเพิ่มกลุ่มลูกค้าในโรงแรมต่างจังหวัด เช่น สร้างอ่างอาบน้ำแบบออนเซน การเปิดห้องอาหารญี่ปุ่น เป็นต้น และถ้าภายหลังการฉีดวัคซีน จะสร้างความมั่นใจมากขึ้น คาดว่าจะมีการเปิดสนามบิน นักธุรกิจและลูกค้าชาวต่างชาติจะกลับมาเดินทางได้ ในช่วงนั้น ก็จะจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายให้สอดคล้องกับลูกค้า อย่างไรก็ตาม อาจจะต้องใช้เวลา 2-3 ปี กว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับคืนสู่ระดับก่อนการระบาด

ธุรกิจค้าปลีก

การตลาด

กลยุทธ์การตลาดของธุรกิจค้าปลีกคือพัฒนาศูนย์การค้าให้เป็นที่รู้จัก มีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ ด้วยรูปแบบกลยุทธ์การพัฒนาศูนย์การค้าในทำเลที่มีศักยภาพสูง และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าและการแข่งขันในแต่ละทำเลได้อย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ดี ผลกระทบการแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลกระทบอย่างรุนแรง ยอดผู้ใช้บริการลดลงอย่างมากและความเชื่อมั่นผู้บริโภคก็ลดลงเช่นกัน ทำให้ต้องมีการทบทวนแผนการดำเนินงานที่วางไว้ ซึ่งรวมถึงการเสนอสัญญาเช่าที่ยืดหยุ่นมากขึ้นให้กับผู้เช่า มีนวัตกรรมใหม่ๆ ภายในพื้นที่ศูนย์การค้า การปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับพฤติกรรมในยุค New normal เพราะในทางกลับกัน ผู้ค้าปลีกจะลดขนาดและปรับรูปแบบพื้นที่เช่าเพื่อลดค่าใช้จ่ายและทำให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น ธนาคารต่างกำลังย้ายไปสู่แพลตฟอร์มออนไลน์และต้องการพื้นที่สาขาน้อยลง ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มจะให้ความสำคัญกับบริการส่งอาหารมากขึ้น และร้านขายสินค้าแฟชั่นจะมีช่องทางการจัดจำหน่ายที่หลากหลายมากขึ้น นอกจากการเปลี่ยนสถานะการเช่าจากแบบถาวรมาเป็นแบบชั่วคราวแล้ว ผู้เช่าจะพัฒนาให้เป็นร้านค้ารูปแบบที่เล็กลง เช่น ป๊อปอัปสโตร์ เพื่อรักษาค่าเช่าในช่วงที่สถานการณ์ไม่แน่นอนเช่นนี้

การแข่งขัน

ภาวะการแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น ภายในปี 2568 จะมีโครงการอาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use) ขนาดใหญ่ ทอยแล้วเสร็จอีกหลายโครงการ รวมทั้งสิ้นมากกว่า 1 ล้านตารางเมตร ซึ่งจะทำให้พื้นที่ค้าปลีกเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นอีกจำนวนมาก ก่อปรกกับการเติบโตของธุรกิจ E-commerce อาจลดทอนความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกบางส่วน จึงอาจกดดันผู้ประกอบการทั้งด้านอัตราค่าเช่า ค่าเช่าและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจ

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 ก่อนนำเสนอรูปแบบและประเภทของโครงการต่อสหามิตรพิทักษ์ให้กับทีมงานเพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ก่อนจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อนำเสนอผู้บริหารในขั้นต่อไป
2. เมื่อบริษัทที่มีความสนใจที่จะดำเนินงานก่อสร้างและพัฒนาโครงการบริเวณใด บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยการสำรวจสภาพตลาด อุปทาน และความต้องการของลูกค้าในพื้นที่เป้าหมายที่จะดำเนินโครงการ หลังจากนั้นบริษัทจึงจะดำเนินการเจรจาซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินหรือนายหน้าขายที่ดิน

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

- ☐ 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 หลังจากได้รับอนุมัติงบประมาณแล้วจึงเริ่มจัดซื้อที่ดินแต่ละแห่งโดยผ่านกระบวนการการบริหารและคณะทำงานร่วม (ประกอบด้วยฝ่ายออกแบบ ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายการตลาด และฝ่ายงบประมาณ) โดยจะพิจารณาเรื่องทำเลและศักยภาพในการพัฒนาเป็นหลัก สำหรับการติดต่อซื้อที่ดินมีทั้งซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือผ่านตัวแทน โดยตัวแทนในการรวบรวมที่ดินของบริษัทนั้นมีทั้งตัวแทนที่เป็นบุคคลภายนอกและพนักงาน/ผู้บริหารของบริษัท เนื่องจากการรวบรวมที่ดินในการพัฒนาโครงการมีทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑลและต่างจังหวัด และตัวแทนแต่ละรายจะมีความชำนาญเฉพาะเขตพื้นที่ของตน การมีตัวแทนจัดซื้อที่ดินที่หลากหลายจึงช่วยให้บริษัทสามารถจัดซื้อที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการในราคาที่ไม่สูงจนเกินไป และเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและลดระยะเวลาในการจัดหาที่ดินอีกด้วย

การแข่งขันในปัจจุบันเป็นการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่ไม่มีข้อจำกัดทางการเงิน ดังนั้น แนวทางการปฏิบัติโดยทั่วไปของอุตสาหกรรมจึงนิยมทำสัญญาจะซื้อจะขายในนามของตัวแทนกับเจ้าของที่ดิน โดยเงื่อนไขในสัญญานั้นจะสามารถโอนให้กับบุคคล/นิติบุคคลอื่นได้ ทำให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์เป็นชื่อบริษัทเมื่อจ่ายเงินส่วนที่เหลือเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ตัวแทนในการรวบรวมที่ดินให้บริษัทเป็นบุคคลที่บริษัทไว้วางใจ และได้ทำธุรกิจต่อเนื่องให้บริษัทมาเป็นเวลานาน อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันกรณีนี้ที่ตัวแทนก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัท บริษัทจึงกำหนดให้มีการทำสัญญาระหว่างตัวแทนกับบริษัทเมื่อบริษัทหรือบริษัทย่อยจ่ายเงินทดรองจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีผลบังคับทางกฎหมายให้บริษัทสามารถเรียกร้องเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินคืนจากตัวแทนได้หากตัวแทนไม่ปฏิบัติตามสัญญาในการรวบรวมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งนี้ บริษัทจะจ่ายค่านายหน้าให้กับตัวแทนที่เป็นบุคคลภายนอกเท่านั้นในอัตราเท่ากับร้อยละ 3 ซึ่งเป็นอัตราตามปกติทั่วไป

วัสดุก่อสร้าง

โดยทั่วไปแล้ว ผู้รับเหมาโครงการจะเป็นผู้จัดหาซื้อเองโดยตรง ยกเว้นวัสดุบางชนิดที่ต้องใช้ปริมาณมาก หรือ วัสดุก่อสร้างที่มีราคาแพง ซึ่งบริษัทต้องการควบคุมคุณภาพและรูปแบบให้ได้มาตรฐานตามที่กำหนด และเพื่อประโยชน์ในการบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างจากการสั่งซื้อจำนวนมาก อาทิ เสาเข็ม ประตู-หน้าต่าง อลูมิเนียม ปูนซีเมนต์ หรือกระเบื้อง เป็นต้น โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการจัดซื้อวัสดุเองเพิ่มมากขึ้นได้แก่ การจัดซื้อ งานคอนกรีต, งานเหล็กเสริมคอนกรีต และงานสุขภัณฑ์เอง ซึ่งเราสามารถลดต้นทุนการก่อสร้างลงไปได้มาก โดยบริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุดังกล่าวเอง เพื่อลดภาระของผู้รับเหมาและจัดหาวัสดุในราคาที่ดีกว่าผู้รับเหมาจัดซื้อเอง วัสดุที่บริษัท สั่งซื้อส่วนใหญ่ มักจะใช้ในขั้นตอนการก่อสร้างที่สามารถแยกจากขั้นตอนการทำงานของผู้รับเหมาได้อย่างชัดเจน ทำให้บริษัทสามารถควบคุมงานก่อสร้างของผู้รับเหมาได้ด้วย

บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบาย เพื่อความลดความเสี่ยงของราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวน โดยดำเนินการจัดซื้อ วัสดุก่อสร้างประเภทเหล็กเสริมคอนกรีต วัสดุประเภทโครงสร้างสำเร็จรูป อุปกรณ์สำหรับงานคอนกรีต เป็นต้น โดยบริษัท ใช้กลยุทธ์ในการจัดซื้อจัดจ้างทั้งระยะสั้น และระยะยาว มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 เดือนจนถึง 1 ปีโดยมีการติดตามสถานการณ์ของวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ในตลาดอย่างใกล้ชิด ทำให้บริษัทสามารถควบคุมราคาและลดความเสี่ยงจากราคาวัสดุที่ผันผวนได้อีกทั้ง ปริมาณวัสดุที่จัดซื้อจัดจ้างโดยส่วนมากจะมีปริมาณมาก จึงทำให้บริษัทสามารถต่อรองราคา และลดต้นทุนค่าก่อสร้างให้ต่ำลงได้

2.3.2 การบริหารงานก่อสร้างและเทคโนโลยีการก่อสร้าง

ปัจจุบันบริษัทได้พิจารณาเลือกใช้ระบบการผลิตที่เหมาะสมในแต่ละโครงการตามลักษณะโครงการเพื่อความรวดเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขันในด้านการผลิต โดยสามารถแบ่งเป็น

โครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว บริษัทไม่มีข้อจำกัดใดในกระบวนการผลิตบ้านเดี่ยว โดยบริษัท ใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาภายนอกเป็นผู้ก่อสร้างงานโครงการของบริษัท การจัดหาผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมาขนาดกลาง และผู้รับเหมาขนาดใหญ่ เพื่อให้งานที่แต่ละผู้รับเหมารับผิดชอบมีความสอดคล้องกับขนาดและเงินลงทุน และเพื่อให้ได้บ้านที่มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนด บริษัทมีระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญมีประสบการณ์ และมีความพร้อมในการลงทุนโดยการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละแบบจะเป็นราคามาตรฐานเดียวกันสำหรับผู้รับเหมาแต่ละราย ตลอดจนมีการติดตามประเมินผลงานทั้งด้านคุณภาพและส่งมอบงานตรงเวลา เพื่อปรับขึ้นและเพิ่มวงเงินในการพิจารณาจ้างอย่างเท่าเทียมกัน

ตลอดปีที่ผ่านมาเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้างและปัญหาต้นทุนแรงงานที่อาจเกิดขึ้น บริษัท ได้ให้บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอ จำกัด (เพอร์เฟค พร็อพเพอ) ดำเนินการเพิ่มกำลังผลิต และ ประกอบติดตั้ง โครงสร้าง ระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของ บ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์ และ รั้วโครงการ และขึ้นส่วนสำหรับคอนโดมิเนียม นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้ บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท ซี แพนเนล จำกัด เป็นต้น ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปอีกด้วย

โครงการคอนโดมิเนียม บริษัทให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ มีความพร้อมในการลงทุน มีทีมงานที่มีประสิทธิภาพ โดยบริษัทที่มีประสบการณ์อย่างใกล้ชิด รวมทั้งบริษัทได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกมาทำหน้าที่ที่ปรึกษาการก่อสร้าง (Construction Consultant) ซึ่งจะทำหน้าที่ร่วมกับผู้จัดการโครงการ และวิศวกรโครงการเพื่อกำกับดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามหลัก วิศวกรรมศาสตร์และ มาตรฐาน ทั้งด้านคุณภาพ

ระยะเวลาการก่อสร้างและความปลอดภัย โดยโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท ได้เลือกใช้บริษัท อิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน) , บริษัท เจ ดับบลิว เอส คอนสตรัคชั่น จำกัด และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ฯลฯ ซึ่งเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงและมีระดับมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นผู้รับเหมาหลัก โดยในระหว่างการก่อสร้างโครงการบริษัทจะมีทีมงานวิศวกร และผู้ควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลางและวิศวกรที่ปรึกษาที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้าง โดยบริษัทได้รับมาตรฐานการรับรอง ISO 9001-2008 ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลและช่วยเพิ่มความมั่นใจว่าบริษัทจะสามารถส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า

เทคโนโลยีการก่อสร้าง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็วเป็นอย่างมากและการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการที่เพิ่มสูงในช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมาได้ส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนแรงงานฝีมือ 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 ในส่วนของรอยต่อของแผ่นผนัง คอนกรีตสำเร็จรูป จะมีการเทคอนกรีตและวัสดุกันซึมลงในร่องระหว่างผนัง ซึ่งถูกออกแบบมาให้ทำการถ่ายแรงระหว่างแผ่นผนัง และทำหน้าที่ในการป้องกันน้ำซึมผ่านไปในตัว

ด้านคุณภาพและความสวยงามสามารถทำได้อย่างดี เนื่องจากใช้แบบหล่อที่แข็งแรง เรียบ ตรง ประกอบกับการควบคุมคุณภาพที่ดีในโรงงาน ทำให้ชิ้นส่วนที่หล่อสำเร็จนั้นมีความเรียบ ได้แนว และขนาดถูกต้อง มีความคลาดเคลื่อนต่ำ เมื่อเทียบกับระบบการก่อสร้างทั่วไป

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

ในช่วงปลายปี 2559 บริษัทได้มีการเพิ่มสายการผลิต จากเดิม 3 สายการผลิตเป็น 4 สายการผลิต มีการเปิดใช้ตั้งแต่ปี 2560 โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการย้ายโรงงาน ช่วงปลายปี 2563 แล้วเสร็จต้นปี 2564 และอยู่ระหว่างขยายกำลังการผลิตเป็น 1,700-1,800 หลังต่อปีในปีหน้า นอกจากนี้จะเพิ่มชนิดของบ้าน แบบบ้าน เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า

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



2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องส่งมอบสินค้าให้กับผู้ซื้อบ้านและคอนโดมิเนียม ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายโดยแบ่งเป็นภาระผูกพันในแต่ละโครงการ ดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	งานค้างส่งมอบ	
		หน่วย	ล้านบาท
Brand Master Piece			
เพอร์เฟคมาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี รามคำแหง สุวรรณภูมิ	PF	2	46
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77 – สุวรรณภูมิ (4)	PF	5	163.8
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	PF	1	32.42
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ แจ้งวัฒนะ	PF	1	11.15
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รัตนาธิเบศร์	PF	4	74.79
Brand Perfect Resident			
เพอร์เฟค เรซิดเอนท์ พระราม 9-กรุงเทพมหานคร	PF	1	10.5
เพอร์เฟค เรซิดเอนท์ สุขุมวิท 77	EP	1	8.1
Brand Perfect Place			
เพอร์เฟค เพลส รังสิต – ทางด่วนบางพูน	PF	4	26.38
เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์ – สถานีไทรมา	PF	2	17.2
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา – วงแหวน (2)	PF	1	7
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง – สุวรรณภูมิ (3)	PF	5	27.68
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)	PF	2	14.9
เพอร์เฟค เพลส พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	PF	24	211.37
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ (8)	EP	28	195.08
Brand Perfect Park			
เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต (2)	PF	2	9.05
เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่	PF	2	11.01
เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร – รามคำแหง	PF	3	17.76
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	PF	2	9.3
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ (5)	EP	3	17.1
เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	RN 9	5	21.93
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์	RN 9	1	4.29
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	RN 9	1	3.89
Brand The Metro / Modi Villa¹			
เดอะ เมโทร แจ้งวัฒนะ	PF	2	7.28
เดอะ เมโทร เพชรเกษม 48	PF	19	96.27
เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์ ปทุมธานี	PF	2	5.18
เดอะ เมโทร งามวงศ์วาน	BD	6	28.47
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์	PF	2	5.18
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ – ดิوانนท์	PF	4	10.96
โมดิ วิลล่า รังสิต 2	PF	2	6.44

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	งานค้างส่งมอบ	
		หน่วย	ล้านบาท
โมดิ วิลล่า บางใหญ่	PF	4	11.08
โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7	PF	1	3.64
โมดิ วิลล่า พระราม 5 – กาญจนภิเษก	EP	6	19.72
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า - สาย 5	EP	4	16.49
โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม รังสิต คลอง 7	EP	1	2.15
โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม บางนา	EP	2	4.62
โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม ลาดกระบัง	EP	3	7.29
<u>Brand The Lake @ Metro Park / Metro Sky / Metro Luxe / Hyde ²</u>			
เดอะ สกาย สุขุมวิท	PF	2	7.85
เดอะ เลค กัลปพฤกษ์ - งามวงศ์มาศ (3)	PF	2	4.12
เมโทร สกาย ประชาชื่น	PF	18	45.51
เมโทร สกาย งามวงศ์มาศ	BD	167	423.01
เมโทรลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์	PF	2	7.09
เมโทรลักซ์ รัชดา	BD	4	14.51
ไฮด์ สุขุมวิท 11	GRAND	3	33.11
<u>Brand Bella Del Monte</u>			
เบลล่า เดล มอนเต้	PF	1	8
<u>Brand iCondo / อยู่รวย คอนโด ²</u>			
ไอคอนโด พัฒนาการ-ศรีนครินทร์	PF	84	173.31
ไอคอนโด เสรีไทย	BD	6	11.67
ไอคอนโด ศาลายา (2)	BD	4	7.81
อยู่รวย คอนโด	BD	105	95.07
รวม		556	1,996.53

1 ทาวน์เฮ้าส์ 2 คอนโดมิเนียม

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

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

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทฯ และแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยง สรุปได้ดังนี้

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้ออกหุ้นกู้

1.1 ความเสี่ยงที่รายได้จะไม่เป็นไปตามเป้า จากการแพร่ระบาดของ COVID - 19

บริษัทมีความเสี่ยงที่รายได้จะไม่เป็นไปตามเป้าที่วางไว้ จากการแพร่ระบาดของ COVID - 19 ที่ทำให้เศรษฐกิจโดยรวมชะลอตัว ส่งผลให้ลูกค้าบางรายมีกำลังซื้อลดลง หรือบางรายอาจตัดสินใจชะลอการใช้จ่ายและสำรองเงินสด รวมถึงลูกค้าต่างชาติที่ไม่สามารถเดินทางมาโอนกรรมสิทธิ์ ด้วยปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้มีอุปทานคงค้างในตลาดมากขึ้น และก่อให้เกิดการแข่งขันด้านราคาของผู้ประกอบการอย่างรุนแรง

นอกจากนี้บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจโรงแรม ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID - 19 ค่อนข้างมาก เนื่องจากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่อยู๋ใจกลางเมือง และในจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญ โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือชาวต่างชาติ การปิดรับนักท่องเที่ยวจึงส่งผลกระทบต่อรายได้อย่างมาก

ในส่วนของธุรกิจแบรนด์ KIRORO ประเทศญี่ปุ่น ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและคอนโด ค่อนข้างได้รับผลกระทบมากจากการระบาดของโรค เนื่องจากช่วงต้นปี 2563 ที่เกิดการระบาดเป็นช่วง High Season ของการเล่นสกี จึงทำให้รายได้ไม่ว่าจะเป็นด้านโรงแรมหรือยอโดคอนโด ลดต่ำกว่าที่ประมาณการไว้

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทเน้นจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายโครงการบ้านประเภทสร้างเสร็จพร้อมอยู่ เนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID - 19 ทำให้เกิดวิถีชีวิตรูปแบบใหม่ ต้องการพื้นที่อยู่อาศัยมากขึ้นเพื่อสามารถทำงานที่บ้านได้ (Work form home) อุปสงค์ของบ้านพร้อมอยู่จึงลดลงในสัดส่วนที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับโครงการรูปแบบอื่น รายได้โครงการบ้านของบริษัทจึงต่ำกว่าประมาณการไม่มากนัก ในส่วนของธุรกิจคอนโด บริษัทเน้นกระตุ้นยอดขายด้วยการจัดโปรโมชั่นต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการลดราคา หรือมีของแถมเพื่อกระตุ้นยอดขาย นอกจากนี้บริษัทตัดสินใจชะลอการลงทุนในโครงการใหม่ในปี 2563 เหลือเพียงโครงการเดียว จากเดิมที่มีแผนลงทุน 9 โครงการ โดยเป็นโครงการในแบรนด์ เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ มีระดับราคาที่ 25 - 70 ล้านบาท ซึ่งลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจน้อยกว่ากลุ่มอื่นๆ นอกจากนี้หากพิจารณาถึง Reject rate ของโครงการแนวราบ พบว่ามีอัตราที่ลดลงจาก 33.82% ในปี 2562 เหลือ 29.83% ในปี 2563 ส่วนของโครงการคอนโดมีอัตราที่เพิ่มขึ้นจาก จาก 37.97% เป็น 46.26%

ในส่วนธุรกิจโรงแรม บริษัททำการควบคุม / ลดค่าใช้จ่ายให้มากที่สุด และเตรียมการเมื่อรัฐบาลยกเลิกการล็อกดาวน์ โดยหนึ่งในกลยุทธ์ที่แกรนด์เตรียมไว้คือการเสริมความมั่นใจให้กับผู้เข้าพักและผู้มาใช้บริการ โดยจะร่วมมือกับโรงพยาบาลในการคัดกรอง / ดูแลผู้เข้าพักตลอดระยะเวลาที่เข้ามาใช้บริการ จัดทำโปรโมชั่นแพ็คเกจลดราคาที่พัก โดยใช้กิจกรรมขาย Grand Asset Exclusive Cash Voucher เพื่อกระตุ้นและดึงดูดลูกค้ามาใช้บริการในเครือของ GRAND โดยร่วมกับภาคเอกชนอื่นๆ เช่น บริษัทบัตรเครดิต บริษัทประกัน โรงพยาบาล บริษัททัวร์ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทมองว่าต้นปี 2564 สถานการณ์โรคระบาดจะดีขึ้น อาจทำให้รายได้จากโรงแรม และคอนโดของแบรนด์ KIRORO พ้นกลับขึ้นมา

2. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

2.1 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุน

ผลการดำเนินงานในปี 2563 ของบริษัทขาดทุนสุทธิ 1,757.40 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ที่มีกำไรสุทธิ 1,010.27 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

1. รายได้จากการขาย หน่วยในชุดพักอาศัย (“คอนโด”) เท่ากับ 2,549.05 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 3,591.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.49 เนื่องจากบริษัทชะลอการลงทุนคอนโดตั้งแต่ปี 2561 จึงไม่มีคอนโดเปิดใหม่ที่โอนในปี 2563 รวมถึงมีสินค้าคงเหลือที่น้อยกว่าปี 2562
2. บริษัทเลื่อนแผนการขายที่ดิน เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวจากโรคระบาด COVID – 19 ทำให้อุปสงค์ของที่ดินลดลง ทำให้มีรายได้จากการขายที่ดินเพียง 390.77 ล้านบาท อีกทั้งในช่วงเดียวกันของปีก่อน มีการขายที่ดินผืนใหญ่ให้กับกิจการร่วมค้า จึงทำให้รายได้จากการขายที่ดินลดลง 2,109.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.37
3. รายได้จากโรงแรมเท่ากับ 1,469.82 ล้านบาท ลดลง 2,199.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.95 เนื่องจากโดนผลกระทบจากโรคระบาด COVID – 19 ที่ทำให้การท่องเที่ยวชะลอตัว รวมถึงมาตรการล็อกดาวน์จากภาครัฐ
4. มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางการเงินจำนวน 479.27 ล้านบาท เป็นผลจากการตั้งสำรองการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงินและลูกหนี้ ตามมาตรฐานทางการเงิน (TFRS 9) ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2563

ด้วยสาเหตุที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้บริษัทมีรายได้รวมในปี 2563 เท่ากับ 12,344.06 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 7,961.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.21 แม้ว่าบริษัทจะลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ได้มาก ไม่ว่าจะเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร แต่ก็ยังไม่เพียงพอเมื่อเทียบกับรายได้ที่ลดลง

แนวทางลดความเสี่ยง

ผลการดำเนินงานที่ด้อยลงนี้ สาเหตุหลักมาจากปัจจัยภายนอก คือ การแพร่ระบาดของ COVID – 19 ซึ่งหากประเทศไทยควบคุมการโรคระบาดได้ดี หรือมีวัคซีนที่ประกาศใช้อย่างเป็นทางการ คาดว่าผลการดำเนินงานจะกลับมาดีขึ้น ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงที่ยังไม่มีความแน่นอนของโรคระบาด บริษัทจะจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายต่างๆ เน้นระบายสินค้าคงเหลือ จัดทำโปรโมชั่นแพ็คเกจลดราคาที่พัก โดยใช้กิจกรรมขาย Grand Asset Exclusive Cash Voucher เพื่อกระตุ้นและดึงดูดลูกค้ามาใช้บริการในเครือของ GRAND โดยร่วมกับภาคเอกชนอื่นๆ เช่น บริษัทบัตรเครดิต บริษัทประกัน โรงพยาบาล บริษัททัวร์ เป็นต้น และชะลอการลงทุนเพื่อสำรองเงินสด ตลอดจนควบคุมและลดค่าใช้จ่ายให้มากที่สุด รวมถึงมีแผนขายหุ้นของโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน (ROH) ที่ถือโดยบริษัท แกรนด์ แอสเสท โกลบอล แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (“แกรนด์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และหากการขายสำเร็จจะทำให้งบการเงินรวมของบริษัทปรับตัวดีขึ้น

2.2 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

ด้วยสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปัจจุบัน รวมถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ส่งผลให้อุปสงค์ของสินค้าอสังหาริมทรัพย์ลดลง ในขณะที่อุปทานยังคงเท่าเดิม ทำให้มีสินค้าคงเหลือในสต็อกมาก เกิดการแข่งขันที่รุนแรงระหว่างผู้ประกอบการ จึงมีความเสี่ยงที่ยอดขายของบริษัทจะไม่เป็นไปตามเป้า และส่งผลให้รายได้ลดลง

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทเน้นศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายอย่างละเอียด พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ รวมถึงกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างชัดเจน โดยการสร้างแบรนด์ต่างๆ เช่น เพอร์เฟก มาสเตอร์พีซ, เพอร์เฟก เฟลส, เพอร์เฟก พาร์ค, โมดิ วิลล่า, เดอะ เมทโธ เป็นต้น ด้วยแบรนด์ที่หลากหลายรองรับลูกค้าได้ทุกระดับ จะช่วยลดความเสี่ยงด้านความผันผวนของรายได้ รวมถึงแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยพิจารณาความเหมาะสมของการเปิดโครงการใหม่ และชะลอการลงทุนในอาคารชุดพักอาศัยลง การขายที่ดินสำหรับโครงการที่ไม่ได้พัฒนาเพื่อเพิ่มรายได้และกระแสเงินสดของบริษัท ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินประมาณ 35-40%

2.3 ความเสี่ยงจากการสร้างสินค้าเสร็จก่อนขาย

บริษัทมีนโยบายสร้างสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ก่อนการขาย เนื่องจากลูกค้าส่วนมากที่เห็นบ้านพร้อมเข้าอยู่ภายใน 1 – 2 เดือน จะตัดสินใจซื้อขายและเร็วกว่า แต่ทั้งนี้ก็ตามมาด้วยความเสี่ยงที่ไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างการก่อสร้าง รวมทั้งความไม่แน่นอนของปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อาทิเช่น (1) ความเชื่อมั่นในการบริโภคและกำลังซื้อของผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนแปลงตามภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและเศรษฐกิจโลก (2) อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยและนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และ (3) การสนับสนุนจากภาครัฐ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้าเป้าหมาย เป็นต้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่จะ มีภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการสร้างกำไรของบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงได้กำหนดให้มีมาตรการต่างๆ ดังนี้

1. ก่อนจะเริ่มพัฒนาโครงการ บริษัทจะใช้ข้อมูลด้านพฤติกรรมของลูกค้าที่ได้จากการสำรวจความคิดเห็น, ใช้ข้อมูลการขายในอดีตในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เป็นต้น เพื่อจะสร้างสินค้าที่เป็นที่ต้องการลูกค้าให้ได้ หรือใกล้เคียงมากที่สุด
2. บริษัทจะแบ่งแผนงานก่อสร้างบ้าน และ/หรือทาวน์เฮ้าส์ เป็นเฟสย่อย และทยอยก่อสร้างให้ดำเนินการก่อสร้างตามที่บริษัทวางแผนงานไว้ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงหากสถานการณ์ต่างๆ ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ ยกตัวอย่างเช่น พฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนไปอย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถในการซื้อของลูกค้าเปลี่ยนไป หรือกรณีที่ยอดขายในทำเลนั้นๆ ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการ เป็นต้น บริษัทก็จะสามารถปรับแผนการก่อสร้างได้อย่างทันทั่วทั้งที่ อาจจะปรับขนาดของบ้านและทาวน์เฮ้าส์ให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า หรืออาจหยุดการก่อสร้างต่อหากยังไม่ทราบถึงสาเหตุที่ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้า เป็นต้น

นอกจากนี้โครงการส่วนมากที่อยู่ระหว่างก่อสร้างในปัจจุบันเป็นโครงการร่วมทุนโดยเน้นพัฒนาประเภทแนวราบกับบริษัทต่างๆ เช่น Sumitomo Forestry, Hong Kong Land, Sekisui Chemical เป็นต้น ซึ่งบริษัทได้ประโยชน์จากการร่วมทุนไม่ว่าจะเป็นการขายที่ดินที่ถืออยู่ให้โครงการร่วมทุน หรือให้บริษัทที่ร่วมทุนเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุน ซึ่งคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ถูกกว่า การร่วมทุนจึงเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ช่วยลดค่าใช้จ่ายให้แก่บริษัท

2.4 ความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท

บริษัทจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบคอนโดมิเนียม เนื่องจากเป็นโครงการที่ใช้ต้นทุนสูง และต้องสร้างเสร็จทั้งโครงการก่อนจึงจะสามารถเริ่มเปิดโอนเพื่อรับรู้อย่างได้ จึงมีความเสี่ยงหากเงินทุนไม่เพียงพอในระหว่างก่อสร้างโครงการ บริษัทลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยจัดเงินทุนการก่อสร้างระหว่างคอนโดประเภท High rise ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 18 – 24 เดือน กับคอนโดประเภท Low rise ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 12 – 14 เดือน ให้เหมาะสม สอดคล้องกับรายได้ที่ประมาณการว่าจะได้รับ รวมถึงจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทได้รับการสนับสนุนที่ดีจากสถาบันการเงินอย่างเต็มที่มาโดยตลอด นอกจากนี้โครงการร่วมทุนต่างๆ บริษัทจะให้ผู้ร่วมทุนเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุน ซึ่งคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า

2.5 ความเสี่ยงจากการทุจริตหรือล้าสมัยของบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมคงเหลือ

บริษัทประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งต้องพัฒนาโครงการใหม่ๆ ต่อเนื่องแม้ว่าโครงการเดิมอาจยังไม่ปิดการขาย เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ใช้ระยะเวลาเริ่มโครงการจนก่อสร้างเสร็จจนานถึง 3 – 5 ปี หากเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High rise หรือ 2 – 3 ปี หากเป็นคอนโดมิเนียมประเภท Low rise และโครงการแนวราบที่ทยอยสร้างทยอยขายที่ใช้ระยะเวลาประมาณ 6 เดือน ถึง 1 ปี เพราะฉะนั้นหากบริษัทไม่สามารถขายสินค้าได้ตามเป้าที่วางไว้ จะมีความเสี่ยงที่สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และหากระบายสินค้าคงเหลือได้ช้าก็มีความเสี่ยงที่จะเกิดการทุจริต หรือการออกแบบที่อาจจะเริ่มล้าสมัย ซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการตกแต่ง ซ่อมแซม บำรุงรักษาเพื่อให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย หรืออาจทำให้ขายได้ในราคาต่ำกว่าต้นทุน

แนวทางลดความเสี่ยง

สำหรับโครงการแนวราบ (บ้านและทาวน์เฮ้าส์) แม้ว่าบริษัทมีนโยบายสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย แต่ก็ยังเป็นเพียงการสร้างที่ละเฟสเท่านั้น เพราะฉะนั้นหากเกิดเหตุการณ์ที่ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้าที่วางไว้ บริษัทจะสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการได้ทันที จึงส่งผลให้สินค้าคงเหลือไม่มาก

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม ที่มีอายุเกิน 3 ปี นับจากวันก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทจะปรับกลยุทธ์การตลาดประชาสัมพันธ์ และเพิ่มโปรโมชั่นการขาย เช่น การลดราคาขายคืน การส่งเสริมการขายผ่านพนักงานขายประจำโครงการ หรือการให้ข้อเสนอของแถมเพิ่มเติม เป็นต้น ซึ่งบริษัทมองว่าการจัดโปรโมชั่นเพื่อเร่งยอดขาย คำนึงถึงความเสี่ยงจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ตกแต่งโครงการเดิม หรือการออกแบบที่อาจจะเริ่มล้าสมัยและเริ่มไม่เป็นที่ต้องการ เป็นต้น

2.6 ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การถูกจำกัดประโยชน์ในการใช้พื้นที่ในการก่อสร้างอาคารบางประเภท เขตจำกัดความสูง ระยะถอยร่นของอาคาร รวมทั้งปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนปัญหาการร้องเรียนระหว่างก่อสร้าง หรือการถูกเวนคืนที่ดินเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ หรือปัญหาอันเกิดจากการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดต่างๆ ของทางราชการที่มีผลบังคับใช้ในช่วงที่บริษัทถือครองที่ดิน แต่อยู่ระหว่างการเตรียมงานเพื่ออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทจะตรวจสอบกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบก่อนดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อลดความเสี่ยงจากปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทุกอาคาร บริษัทจะจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และจะต้องผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ก่อนดำเนินการก่อสร้าง

2.6.1 กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเริ่มมีผลบังคับใช้จริงวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 แทนการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยจะมีการแยกเก็บภาษีออกเป็น 4 หมวด คือ 1. ที่ดินเปล่า 2. ที่อยู่อาศัย 3. เกษตรกรรม 4. อื่นๆ ซึ่งจะกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่ครอบครองที่ดินรอการพัฒนา และ / หรือ อยู่ระหว่างพัฒนา โดยจะทำให้ต้นทุนโครงการสูงขึ้น แต่เนื่องจากเป็นกฎหมายที่เริ่มใช้ใหม่ รัฐบาลจึงมีข้อยืดหยุ่นให้แก่ผู้ประกอบการในช่วง 3 ปีแรก ดังนี้ 1. การพัฒนาบ้านแนวราบจะได้รับสิทธิลดหย่อนภาษีที่ดิน 90% ไม่เกิน 3 ปี หลังจากได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน 2. การพัฒนาคอนโดจะได้รับสิทธิลดหย่อนภาษีที่ดิน 90% ไม่เกิน 3 ปี หลังได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง 3. โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจะไม่ถูกเก็บภาษี 4. การพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางจะไม่ถูกเก็บภาษี และ 5. หากภาษีที่จ่ายภายใต้กฎหมายใหม่สูงกว่าภายใต้ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ผู้เสียภาษีจะจ่ายภาษี 25% ของค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มขึ้นในปี 2563 และทยอยเพิ่มเป็น 50%, 75% และ 100%

ทั้งนี้หากหมดช่วงลดหย่อน 3 ปี บริษัทจะต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นจากที่ดินเปล่า โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และโครงการที่สร้างแล้วเสร็จ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการและอาจทำให้ผลการดำเนินงานลดลง

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทมีเป้าหมายที่จะระบายการถือครองที่ดินรอการพัฒนาที่มีอยู่ให้มีเพียงพอสำหรับการดำเนินงาน เพื่อลดภาระหนี้สินและเพิ่มกระแสเงินสด นอกจากนี้บริษัทวางแผนในการพัฒนาโครงการให้มีประสิทธิภาพดีขึ้นและเร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการเงิน ด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลงได้

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

3.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนในการก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างย่อมส่งผลกระทบต่อราคาต้นทุน และกระทบไปถึงกำไรของโครงการ บริษัทจึงลดความเสี่ยงด้วยวิธี จัดซื้อวัสดุบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง จัดให้มีการประกวดราคา ตรวจสอบคุณภาพ รวมถึงเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อเลือกวัสดุก่อสร้างที่คุณภาพเหมาะสมกับราคามากที่สุด ในช่วงวิกฤติโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) บริษัทได้ต่อรองราคาของวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิต หรือเปลี่ยนวัสดุทดแทนที่มีคุณภาพดีกว่า ราคาเหมาะสมกว่า โดยวัสดุเหล่านี้ต้องมีบริษัทผู้ผลิตอย่างน้อย 2-3 บริษัทขึ้นไปเพื่อป้องกันการโดนผูกขาด นอกจากนี้บริษัทถือว่าเป็นบริษัทที่ใหญ่ ติด 1 ใน 10 ของบริษัท

อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งพัฒนาหลายโครงการพร้อมกัน จึงได้รับประโยชน์จากการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณที่มาก สามารถต่อรองกับผู้ผลิตในการกำหนดราคาได้มากขึ้น

3.2 ความเสี่ยงจากผู้รับเหมาและแรงงาน

บริษัทมีเกณฑ์พิจารณาการจัดชั้นคุณภาพของผู้รับเหมาที่มีคุณภาพตามผลงาน ตลอดจนมีการปรับราคาค่าก่อสร้างตามสภาวะตลาดและวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลกระทบจากอัตราค่าจ้างแรงงานขึ้นต่ำโดยการพิจารณาอย่างเป็นธรรม และมีมาตรฐานการตรวจสอบให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด ปีละ 2 ครั้ง อีกทั้งมีการพิจารณาจำนวนงานที่จะจัดจ้างผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างโปร่งใส มีการจ่ายเงินตรงต่อเวลา เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง ปัจจุบันบริษัททำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งขนาดกลางและขนาดเล็กจำนวนรวมมากกว่า 100 ราย โดยมีการกำหนดคุณสมบัติผู้รับเหมาและราคาก่อนที่จะมีการตกลงทำสัญญาและกำหนดระยะเวลาการส่งมอบงานที่ชัดเจน ทำให้บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง

ปัญหาจากโรคระบาด COVID-19 ทำให้เกิดปัญหากับงานก่อสร้าง ทั้งจากห่วงโซ่อุปทาน และ แรงงานต่างด้าวในอุตสาหกรรมก่อสร้าง ในช่วงปีที่ผ่านมาบริษัทแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงาน โดยอำนวยความสะดวกให้ผู้รับเหมารายย่อย สามารถขึ้นทะเบียนแรงงานต่างด้าว และให้มีขบวนการคัดกรองโรคติดต่ออย่างถูกต้อง นอกจากนี้ยังดำเนินการตามมาตรการป้องกันโรคติดต่อในสถานที่ก่อสร้างอย่างเข้มงวด

ในขณะเดียวกันเพื่อป้องกันการเกิดภาวะการขาดแคลนแรงงาน บริษัทได้นำแนวคิดการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) หรือ การก่อสร้างแบบพรีคาสท์ (Precast Construction) มาใช้โดยเพิ่มสัดส่วนการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูปเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้าง ทั้งนี้การก่อสร้างแบบพรีคาสท์จะใช้ผนังและชิ้นงานสำเร็จรูปซึ่งผลิตจากโรงงานมาประกอบทำให้บริษัทลดการพึ่งพาแรงงานที่มีฝีมือลงไปได้ บริษัทได้จัดตั้ง บจ. เพอร์เฟค พรีแฟบ ตั้งแต่ปี 2554 และร่วมมือกับบริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรีคาสท์ จำกัด ดำเนินการผลิต ประกอบและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของบ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์และรั้วโครงการ ตลอดจนขึ้นส่วนสำเร็จรูปสำหรับโครงการ คอนโดมิเนียม มีกำลังการผลิตประมาณ 850 หลังต่อปี นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้ บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน), บริษัท ซีพีแอนด์ จำกัด และอื่นๆ ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป บริษัท เพอร์เฟค พรีแฟบ จำกัด ได้ดำเนินการย้ายโรงงานปลายปี 2563 แล้วเสร็จต้นปี 2564 และขยายกำลังการผลิตจาก 850 หลัง/ปี ไปเป็น 1,700-1,800 ในปีหน้า 2565 ค่าต่ำกว่าแผนเดิมอันเนื่องจากปัญหาโรคระบาด COVID-19

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

4. ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

4.1 ความเสี่ยงจากการค้าประกันบริษัทย่อย

บริษัทได้มีการค้าประกันวงเงินกู้ยืมให้แก่บริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับ 5,277 ล้านบาท

ทั้งนี้บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการค้าประกันให้แก่บริษัทย่อยดังกล่าว หากบริษัทย่อยไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้อื่นใดที่บริษัทได้เข้าไปค้าประกันเงินกู้ยืมได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยดังกล่าวต้องจัดหาเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทย่อย โดยบริษัทมีการกำหนดนโยบายในการควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด ซึ่งจะทำให้บริษัทย่อยมีผลกำไรจากผลประกอบการและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม ดังนั้น ความเสี่ยงจากการที่บริษัทให้การค้าประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยจึงอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ

5. ความเสี่ยงด้านการเงิน

5.1 ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินธุรกิจจากหลากหลายช่องทาง ไม่ว่าจะเป็น การกู้ยืมจากธนาคาร หรือการออกหุ้นกู้ เป็นต้น ซึ่งต้องจ่ายดอกเบี้ยตอบแทนในวันที่กำหนดไว้ในสัญญานั้นๆ บริษัทจึงจำเป็นต้องมีเงินสดเพียงพอเพื่อชำระค่าดอกเบี้ยดังกล่าว

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เท่ากับ 0.29 เท่า 2.90 เท่า และ 3.03 เท่าตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากสถานการณ์เศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง รวมถึงการแพร่ระบาดของโรค COVID – 19 ที่ส่งผลกระทบต่อกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมของบริษัท รวมถึงต้องเลื่อนแผนการขายที่ดิน ทำให้ EBITDA ของปี 2563 ต่ำกว่ามาตรฐานของบริษัท ซึ่งไม่เพียงพอสำหรับการชำระค่าใช้จ่ายทางการเงิน ทั้งนี้บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับ 2,006.88 ล้านบาท ซึ่งสามารถรองรับส่วนต่างระหว่าง EBITDA กับต้นทุนทางการเงิน จำนวน 947.98 ล้านบาทได้ นอกจากนี้บริษัทมองว่าสถานการณ์โรคระบาดเริ่มปรับตัวดีขึ้น ไม่ว่าจะเป็นทางด้านวัคซีนที่เริ่มมีการทดลองใช้ การควบคุมการแพร่ระบาดอย่างเคร่งครัด ซึ่งจะทำให้เศรษฐกิจเริ่มกลับสู่ภาวะปกติ และบริษัทคาดว่า EBITDA จะกลับสู่ระดับที่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายทางการเงินได้ในไม่ช้า

*อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หักด้วยต้นทุนทางการเงิน

5.2 ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 393.50 ล้านบาท และมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 12,335.80 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินจากสถาบันการเงินมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 12,335.80 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินจากสถาบันการเงินจำนวน 2,405.40 ล้านบาท หนี้หุ้นกู้จำนวน 9,522.71 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า 407.69 ล้านบาท โดยบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) เท่ากับ 0.03 เท่า ลดลง

จากสิ้นปี 2562 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 0.35 เท่า สาเหตุจากผลประกอบการที่ด้อยลงจากผลกระทบของโรคระบาด COVID – 19 ซึ่งแสดงให้เห็นว่ารายได้จากการดำเนินงานไม่สามารถชำระภาระผูกพันได้ จำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อมาชำระหนี้สินดังกล่าว บริษัทมียอดที่รอรับรู้อยู่รายได้จากงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog) ณ 31 ธันวาคม 2563 มูลค่า 1,996.53 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าบริษัทจะโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 จำนวน 1,996.53 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทยังมีแผนที่จะจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทในปี 2564 ประมาณ 12,220 ล้านบาท โดยคาดว่าจะรับรู้รายได้จากการขายที่ดินบริเวณถนนแจ้งวัฒนะ มูลค่าประมาณ 340 ล้านบาท, ที่ดินบริเวณรามอินทรา มูลค่าประมาณ 2,000 ล้านบาท, ที่ดินบริเวณรามคำแหง-นานาชาติ มูลค่าประมาณ 1,000 ล้านบาท, ที่ดินถนนรัชดาภิเษก 17 ประมาณ 880 ล้านบาท, สิทธิการเช่าและที่ดินถนนรัชดาภิเษก ประมาณ 2,500 ล้านบาท และจากการขายหุ้นของบมจ.โรงแรมรอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) มูลค่าประมาณ 5,500 ล้านบาท (การรับรู้รายได้ดังกล่าวอาจคลาดเคลื่อนจากแผนข้างต้นได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและความต้องการและการต่อรองของผู้ซื้อ)

5.3 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากการระดมทุนจากหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 22,758.47 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 67.8 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 33,583.16 ล้านบาท ที่ผ่านมามีบริษัทใช้หุ้นกู้เป็นแหล่งเงินทุนหลักในการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากหุ้นกู้มีข้อจำกัดการเบิกใช้ที่น้อยกว่าเงินกู้จากสถาบันการเงิน ทำให้แผนธุรกิจต่างๆ ของบริษัทดำเนินการได้สะดวกกว่า ซึ่งสัดส่วนระหว่างหนี้หุ้นกู้กับสถาบันการเงินสิ้นปี 2563 อยู่ที่ 72 : 28 โดยในแต่ละปีบริษัทจะมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระประมาณ 5,000 – 6,000 ล้านบาท ซึ่งการมีหนี้หุ้นกู้ในสัดส่วนที่มาก มีความเสี่ยงที่บริษัทจะผิดนัดชำระหนี้ได้ง่ายกว่าการมีหนี้สินจากสถาบันการเงินในสัดส่วนที่มาก เนื่องจากหนี้สินจากสถาบันการเงินส่วนมากเป็นรูปแบบของ Project loan มีเงื่อนไขการชำระเมื่อโอนโครงการได้ จึงเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ได้ยากกว่าหนี้หุ้นกู้ที่มีวันกำหนดชำระที่แน่นอน

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทรับรู้ถึงความเสี่ยง และเริ่มลดหนี้หุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2563 ที่ผ่านมามีบริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้ครบกำหนดชำระจำนวน 7,729.20 ล้านบาท และออกหุ้นกู้ใหม่จำนวน 3,940.00 ล้านบาท ซึ่งออกหุ้นกู้ใหม่ลดลงจากที่ครบกำหนดชำระจำนวน 3,789.20 ล้านบาท และพึ่งพาหนี้จากสถาบันการเงินมากขึ้น รวมถึงในปี 2564 บริษัทมีแผนออกหุ้นกู้ใหม่น้อยกว่าจำนวนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ โดยแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการชำระหนี้หุ้นกู้จะมาจากรายได้จากการดำเนินงานปี 2564 การขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนา และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งคาดว่าหนี้หุ้นกู้กับหนี้จากสถาบันการเงินจะมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันอีก 3 – 5 ปีข้างหน้า

5.4 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบที่สำคัญต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวของบริษัทจะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ตาม แต่เป็นการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หรือน้อยกว่านั้น นอกจากนี้บริษัทได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า

รวมถึงการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัทให้อยู่ในระดับเหมาะสม

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อขายที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคนั้น มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ยืมบ้านเป็นการกู้ยืมระยะยาว การปรับขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลกระทบต่อผ่อนชำระรายเดือนไม่มากนัก อีกทั้งผู้บริโภคได้มีการชำระเงินดาวน์ไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้บริษัทสามารถจัดซื้อเสนอฟีชีดด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อของผู้อยู่อาศัยจริงเป็นหลัก ก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ซื้อด้วย

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 33,583.16 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นหนี้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพราะฉะนั้นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะได้รับผลกระทบหากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น คือ เงินกู้ประเภท Project Finance ซึ่งมีจำนวน 9,007.87 ล้านบาท โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 บริษัทจะมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 90 ล้านบาท

5.5 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

การดำเนินงานของบริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุน ทั้งจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร สถาบันการเงินและการระดมทุนจากการออกหุ้นกู้ ซึ่งตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของ "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีไม่เกินอัตราส่วน 2.50 : 1 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.11 เท่า 1.86 เท่า และ 1.88 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดสิทธิที่กำหนดไว้ จะทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

*หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือดอกเบี้ยอยู่ได้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่น (แต่รวมบริษัทย่อย) ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นเกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งผู้ถือหุ้นกุนำไปเป็นหลักประกันให้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

ทั้งนี้ตามสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงินบางแห่งได้มีการกำหนดการดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ กล่าวคือ บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของ "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีไม่เกินอัตราส่วน 2.50 : 1 เป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ระบุไว้ในร่างข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ และบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงิน (Covenant) ได้ตามข้อกำหนดของสถาบันการเงิน

อย่างไรก็ตามหากบริษัทมีภาระหนี้เพิ่มขึ้น หรือมีผลการดำเนินงานลดลง อาจเกิดความเสี่ยงที่บริษัทจะไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดและเงื่อนไขกับสถาบันการเงินไว้ได้ หากสถาบันการเงินไม่ผ่อนผันการผิดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนให้ และสถาบันการเงินดังกล่าวเรียกชำระเงินกู้คืนก่อนกำหนด อาจทำให้บริษัทสูญเสียสภาพคล่องหรืออาจไม่สามารถชำระหนี้ได้ในวันดังกล่าว ซึ่งจะเข้าข่ายผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ (Cross Default)

แนวทางป้องกันไม่ให้อัตราส่วนหนี้สิน ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นมีดังนี้

1. เน้นการลงทุนในธุรกิจที่มี Turnover สูงได้แก่เน้นสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่าแนวสูง
2. ขายที่ดินที่ไม่มีแผนพัฒนาโครงการให้แก่ผู้ที่สนใจ
3. จำหน่ายสินทรัพย์และเงินลงทุน ของกลุ่มบริษัทให้ผู้ถือหุ้น เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องให้บริษัทเป็นการลดหนี้และเพิ่มกำไรในการดำเนินงาน อันจะทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้แนวทางดังกล่าวข้างต้น จะช่วยเพิ่มกระแสเงินสดให้แก่บริษัทมากกว่าการดำเนินธุรกิจตามปกติ และสามารถนำกระแสเงินสดส่วนนี้ไปลดภาระหนี้สินจากสถาบันการเงิน ตราสารหนี้ระยะสั้นและตราสารหนี้ระยะยาวได้ ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

5.6 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้

เนื่องจากบริษัทมีที่ดินที่รอการพัฒนาและสินทรัพย์ระหว่างการขายอยู่เป็นจำนวนมาก ประกอบกับการเริ่มใช้กฎหมายใหม่ในการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2563 นี้ บริษัทจึงมีนโยบายในการลดภาระการถือครองที่ดิน โดยการจำหน่ายให้กับผู้ซื้อรายใหญ่ที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยในวันทำธุรกรรมจะชำระเป็นเงินสด (ประมาณ 5-15%) และส่วนที่เหลือชำระด้วยตั๋วสัญญาใช้เงิน (ขึ้นกับการเจรจาเงื่อนไขการแบ่งจ่ายหรือจ่ายเต็มจำนวนในคราวเดียว) ซึ่งบริษัทจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในวันทำธุรกรรม โดยไม่ได้รับจนได้รับชำระเงินครบทั้งจำนวน และบันทึกยอดขายในงบการเงินเต็มจำนวนในวันทำธุรกรรมเช่นกันตามมาตรฐานบัญชี การให้ระยะเวลาในการชำระหนี้กับลูกหนี้ในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงินนี้ เปรียบเสมือนบริษัทให้ Credit term กับทางลูกหนี้ จึงมีความเสี่ยงในการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ดังกล่าว ซึ่งอาจจะส่งผลต่อกำไรขาดทุนของงวดปีนั้นๆ ได้อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นว่าเป็นนโยบายที่สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน อีกทั้งบริษัท ได้มีการขอหลักประกันจากลูกหนี้เพิ่มเติม เพื่อทำให้มั่นใจว่าจะสามารถได้รับการชำระหนี้คืนจากทางลูกหนี้ บริษัทจัดรูปแบบธุรกิจนี้เป็นธุรกรรมการค้าปกติของบริษัท โดยมีรายการที่เกิดขึ้นดังนี้

- ☐ ในปี 2562 บริษัทมี 14 ธุรกรรม กับผู้ซื้อ 14 ราย คิดเป็นมูลค่ารวม 3,926.4 ล้านบาท แบ่งเป็นรายการขายที่ดินจำนวน 3,790.4 ล้านบาท (การแสดงรายได้จากการขายที่ดินในงบการเงินรวม จะแสดงจำนวน 2,499.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดขายสุทธิหลังหักส่วนของบริษัท เนื่องจากมีกรณีที่ขายให้บริษัทร่วมค้าด้วย) และอาคารชุดจำนวน 136 ล้านบาท ซึ่งในวันทำธุรกรรมบริษัทได้รับชำระเป็นเงินสด จำนวน 596.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.2 และตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 3,329.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.8
- ณ สิ้นปี 2562 บริษัทได้รับชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงินแล้วจำนวน 2,529.2 ล้านบาท และเหลือการชำระหนี้ในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินอีก 3 ราย จำนวน 800.6 ล้านบาท
- ต่อมาในระหว่างปี 2563 บริษัทได้รับชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 317.0 ล้านบาท และมีดอกเบียรับจำนวน 2.5 ล้านบาท รวมเป็น 319.5 ล้านบาท ทำให้มียอดตั๋วสัญญาใช้เงินคงเหลือ ณ สิ้นปี 2563 จำนวน 481.1 ล้านบาท (ไม่รวมการรับรู้รายได้ดอกเบี้ย 15.7 ล้านบาท และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 386.4 ล้านบาท รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 12) ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 บริษัทได้รับชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงินอีกเป็นจำนวน 50.0 ล้านบาท ทำให้ยอดตั๋วสัญญาใช้เงินคงเหลือ ณ สิ้นเดือนกุมภาพันธ์ 2564 เหลือจำนวน 50.3 ล้านบาท
- ☐ นอกจากนี้ ในปี 2562 บริษัทยังมีการขายสิทธิในที่ดิน จำนวน 4 ราย มูลค่ารวม 785.8 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 785.8 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับชำระค่าตัวแล้วจำนวน 40 ล้านบาท แต่เนื่องจากการผิวนัดชำระหนี้ของลูกหนี้ บริษัทจึงได้ดำเนินการยึดเงินประกันตามสัญญา อีกจำนวน 20 ล้านบาท และยกเลิกสัญญา จำนวน 3 ราย มูลค่ารวม 691.2 ล้านบาท ทำให้มีลูกหนี้คงเหลือ 54.6 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ตั้งสำรองเต็มจำนวนแล้ว

ทั้งนี้ในปี 2563 บริษัทมีการขายสิทธิในที่ดิน จำนวน 46.1 ล้านบาท โดยได้รับชำระเงินสดทั้งหมดในวันทำธุรกรรม

ความเสี่ยงของตราสาร

1. ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

ผู้ถือหุ้นมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของผู้ถือหุ้นไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย หรือทรัพย์สินของผู้ถือหุ้น มิใช่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ดังนั้น ก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรพิจารณาฐานะการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ถือหุ้นจากข้อมูลที่ระบุไว้ในร่างหนังสือชี้ชวน ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนสามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ ถ้าการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นต่ำ แสดงว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นสูง ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับควรจะสูงด้วยเพื่อชดเชยความเสี่ยงที่สูงของผู้ถือหุ้นดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม การจัดอันดับความน่าเชื่อถือมิได้เป็นการให้คำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือครองหุ้นที่เสนอขายแต่อย่างใด และการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้น ผู้ลงทุนควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทผู้ถือหุ้นรวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เกี่ยวข้อง หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

2. ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)

ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหุ้นต้องการขายหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นอาจขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ตั้งมา ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กล่าวคือ หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ราคาหุ้นจะลดลง ทั้งนี้ โดยทั่วไปราคาของหุ้นที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดมากกว่า

3. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหุ้นประสงค์จะขายหุ้นในตลาดรองก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ผู้ถือหุ้นอาจไม่สามารถขายหุ้นได้ทันทีในราคาที่ตนต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นอาจไม่นำหุ้นไปซื้อขายในตลาดรองใดๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นสามารถซื้อขายหุ้นในตลาดรองได้กับผู้มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธนาคารพาณิชย์และบริษัท หลักทรัพย์ หากมีผู้ประสงค์จะซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นที่ต้องการขายหุ้นตัวเองผ่านผู้มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้นั้นๆ นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นจะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลใดๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามที่ผู้ถือหุ้นได้แจ้งข้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงาน ก.ล.ต. ให้จำกัดการโอนหุ้นเฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามความหมายในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 4/2560 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ ฉบับวันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2560 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่)

4. ความเสี่ยงจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนโดยผู้ออกหุ้นกู้

ความเสี่ยงจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิที่จะทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ภายหลังจากครบกำหนด 1 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ กล่าวคือ ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนได้ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป โดยจะต้องตรงกับวันครบกำหนดชำระดอกเบี้ยในแต่ละงวดเท่านั้น ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถคาดการณ์กระแสเงินสดที่ได้รับจากหุ้นกู้ดังกล่าวได้อย่างแน่นอน และหากผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดต่ำ อาจส่งผลกระทบต่อโอกาสในการได้รับผลตอบแทนของผู้ออกหุ้นกู้

ทั้งนี้สามารถศึกษารายละเอียดการใช้สิทธิการไถ่ถอนหุ้นกู้และการซื้อคืนหุ้นกู้ได้ในข้อ 10.4 ของข้อกำหนดสิทธิ (แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-DEBT-II&HNW) และร่างหนังสือชี้ชวนสำหรับหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้)

5. หลักประกันและความเสี่ยงของการลดลงของมูลค่าหลักประกัน

ความเสี่ยงในกรณีที่มีการบังคับจำหน่ายทรัพย์สินหลักประกันขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ตามเอกสารแนบท้ายของข้อกำหนดสิทธิ สัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มิเช่นนั้น สิทธิของผู้ออกหุ้นกู้ที่เกี่ยวข้องในการได้รับชำระหนี้ทั้งหมด หรือบางส่วนภายใต้หุ้นกู้ อาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

เนื่องจากมูลค่าหลักประกันประเภทอสังหาริมทรัพย์ต่อมูลค่าหนี้หุ้นกู้อยู่ที่ระดับ 1.50 เท่า ซึ่งมูลค่าประเมินเป็นเพียงความเห็นของผู้ประเมิน ณ วันที่ประเมินเท่านั้น หลักประกันที่อาจมีการถูกบังคับจำหน่ายในอนาคตจะมีการซื้อขายกันได้ ในราคาเท่าใดจะขึ้นอยู่กับภาวะตลาดในขณะนั้น ซึ่งกระบวนการบังคับจำหน่ายจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาล รวมถึงทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันในครั้งนี้มีมากกว่า 1 รายการ ดังนั้นกระบวนการบังคับจำหน่ายดังกล่าวอาจต้องใช้เวลาในการดำเนินการนานกว่าปกติทั่วไป นอกจากนี้ยังมีความเสี่ยงในการขายทอดตลาดหลักประกัน ซึ่งมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ หรือไม่มีผู้ซื้อ ทั้งนี้หากเงินที่ได้รับไม่เพียงพอกับมูลค่าหนี้ บริษัทจะต้องเป็นผู้ชำระหนี้ส่วนที่ยังคงค้างให้กับผู้ออกหุ้นกู้ทั้งหมด

ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันหรือหลักประกันอย่างอื่นได้ในข้อ 6 ในเอกสารแนบท้าย 3 ของข้อกำหนดสิทธิสำหรับหุ้นกู้ประเภทมีหลักประกัน (แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-DEBT-II&HNW) และร่างหนังสือชี้ชวนสำหรับหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้)

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ลักษณะสำคัญของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1.1 ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย

รายละเอียดทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หนี้กู้ยืมค้าง	หมายเหตุ
แบรนด์ "เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช"							
1	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รัตนานิเบศร์	บ้านเดี่ยว และที่ดินเปล่า ตั้งอยู่บน ถ. รัตนานิเบศร์ อ.เมือง จ. นนทบุรี	5.37	145.40	-	-	
2	เบลล่า เดล มอนเต้ เขาใหญ่	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บริเวณเขาใหญ่ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	171.66	843.22	-	-	
3	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รามคำแหง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	0.80	11.37	-	-	
4	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช (เซ็นจูรี) รามคำแหง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	16.65	362.44	-	-	KTB กู้ร่วม 10 โครงการ
5	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช แจ้งวัฒนะ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ. นนทบุรี	2.05	59.84	-	-	สถาบันการเงิน
6	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุขุมวิท 77 เฟส4	บ้านเดี่ยว ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ. สมุทรปราการ	22.89	443.49	750.00	60.91	KTB
7	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช พระราม 9 - กรุงเทพฯ กรีฑา	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.เคหะร่มเกล้า แขวง คลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง จ. กรุงเทพฯ	31.47	588.94	-	-	KTB กู้ร่วม 10 โครงการ
8	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รัตนานิเบศร์ ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งบนถนนราชพฤกษ์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	40.33	1,002.17	-	-	KTB กู้ร่วม 10 โครงการ

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
แบรนด์ "เพอร์เฟค เพลส"							
9	เพอร์เฟค เพลส รัตนานิเบศร์ 1- 3 ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รัตนานิเบศร์ อ. เมือง จ. นนทบุรี	2.58	42.58	-	-	
10	เพอร์เฟค เพลส รัตนานิเบศร์ สถานีไทรมา	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ. รัตนานิเบศร์ ต. ไทรมา อ.เมือง จ. นนทบุรี	11.85	315.35	425.00	-	KTB
11	เพอร์เฟค เพลส 2-3 รามคำแหง -สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขตมีน บุรี กรุงเทพฯ	22.33	349.95	791.90	8.61	สถาบันการเงิน
12	เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ 1-2	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปาก เกร็ด จ. นนทบุรี	38.23	520.68	830.00	47.14	KTB
13	เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	บ้านเดี่ยว ถ.นนทบุรี-ปทุมธานี (รอ พัฒนา) (วัดหนองปรัง-วัดโพธิ์ฟ้า)	41.89	500.22	-	116.73	TBANK กู้ร่วม 3 โครงการ
14	เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.เลียบวงแหวน กาญจนาภิเษก แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	0.23	8.27	-	-	
15	เพอร์เฟค เพลส วงแหวน รามคำแหง	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขต สะพานสูง กรุงเทพฯ	0.47	16.14	-	-	
16	เพอร์เฟค เพลส 3 รามอินทรา วงแหวน	บ้านเดี่ยว ถ.กาญจนาภิเษก 5 แยก 1 แขวงคลองสามวาตะวันตก เขตคลองสาม วา กรุงเทพฯ	40.91	489.16	850.00	71.31	KTB
17	เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - กรุงเทพ กรีฑา	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.กรุงเทพกรีฑา แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	2.61	96.17	-	-	KTB กู้ร่วม 10 โครงการ
18	เพอร์เฟค เพลส พระราม 9 -กรุงเทพกรีฑา	บ้านเดี่ยว ถ.เคหะร่มเกล้า ซ.เคหะร่มเกล้า 41 แขวงคลองสองต้นนุ่น	36.73	448.15	872.50	-	KTB

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
19	เพอร์เฟค เพลส รังสิต -ทางด่วนบางพูน	บ้านเดี่ยว จ.ปทุมธานี	20.43	277.75	530.00	74.85	สถาบันการเงิน
20	ที่ดิน 14 ไร่ บริเวณแจ้งวัฒนะ	ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	10.17	44.41	-	-	
แบรนด์ "เพอร์เฟค พาร์ค" (Rebrand มาจาก "มณีนรินทร์")							
21	มณีนรินทร์ เลค & พาร์ค ดิวนนท์ - วงแหวน	บ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่า ตั้งอยู่บน ถ. สะพานนนทบุรี-บางบัวทอง อ.เมือง จ.ปทุมธานี	4.72	58.96	-	-	
22	เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 -บางใหญ่	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ตั้งอยู่บน ถ. ประชาอุทิศ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	8.15	130.88	-	-	
23	เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต2	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รังสิต-ปทุม อ.เมือง จ.ปทุมธานี	11.02	158.47	-	-	KTb กู้ร่วม 10 โครงการ
24	เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 – บางใหญ่ 2	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ. ประชาอุทิศ อ. บางใหญ่ จ. นนทบุรี	80.18	364.04	720.40	200.40	KTb
25	เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร-รามคำแหง	ถ. ร่มเกล้า แขวงลาดกระบัง เขต ลาดกระบัง กรุงเทพฯ	28.08	386.26	546.50	142.44	KTb
26	เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ. แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	26.94	397.03	680.00	19.94	KTb
27	เพอร์เฟค พาร์ค พหลโยธิน-จตุโชติ	บ้านเดี่ยว ปทุมธานี	36.72	227.39	130.67	130.67	ตัวP/N KTb
28	เพอร์เฟค พาร์ค เอ็กคลูซีฟ แจ้งวัฒนะ1-3	ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	13.53	66.90	-	-	
แบรนด์ "เมโทร พาร์ค" และ "เมโทร กาย" และ "เมโทร ลักซ์"							
29	เมโทร พาร์ค สาทร เฟส 3 (Low - rise Condominium) **	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.กัลปพฤกษ์ เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	1,997.52	84.82	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
30	เดอะ สกาย สุขุมวิท **	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.สุขุมวิท เขต พระโขนง กรุงเทพฯ	12,475.94	1,119.29	-	-	
31	เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน 2**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.สุทธิสาร วินิจฉัย เขตพญาไท(บางซื่อ) กรุงเทพฯ	343.03	16.60	-	-	สถาบันการเงิน
32	เบลล่า คอสต้า**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ต.ปากน้ำปรมาณ อ.ปรมาณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์	10,329.23	616.88	-	-	
33	เมโทร สกาย ประชาชื่น**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.ประชาชื่น เขต บางซื่อ กรุงเทพฯ	13,182.24	737.66	1,140.24	799.72	สถาบันการเงิน
34	เมโทร ริเวอร์ ฟรอนท์**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.รัตนวิเบศร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	7,179.40	389.21	380.00	57.37	สถาบันการเงิน
35	เมโทร ลักซ์ พระราม 4**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.พระราม 4 เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	128.24	9.14	-	-	
36	ไอคอนโด พัฒนาการ	คอนโดมิเนียม แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ	11.84	776.12	-	-	
แบรนด์ "เดอะวิลล่า" "โมดิ วิลล่า" และ "เดอะ เมโทร"							
37	เดอะเมโทร รัตนวิเบศร์	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.รัตนวิเบศร์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	2.25	109.37	-	-	
38	โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ถ.บางกรวย ไทรน้อย อ.บางบัวทอง จ. นนทบุรี	3.07	97.25	2,800.00	1,023.19	KTB กู้ร่วม 10 โครงการ
39	โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม ชัยพฤกษ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ถ.บางกรวย ไทรน้อย อ.บางบัวทอง จ. นนทบุรี	0.36	13.19	-	-	KTB กู้ร่วม 10 โครงการ
40	โมดิ วิลล่า รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.ทางหลวงชนบท สาย 3309 ต.สวนพริกไทย อ.เมือง จ. ปทุมธานี	10.38	168.59	-	-	KTB กู้ร่วม 10 โครงการ

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
41	โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง7	บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ถ.รังสิตนครนายก ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	16.37	201.31	328.00	28.05	KTB
42	เดอะเมทโร แจ้งวัฒนะ	ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	13.30	315.38	443.00	69.48	KTB
43	เมทโร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	1.38	68.12	-	-	
44	เดอะเมทโร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.นนทบุรี-ปทุมธานี อ.เมือง จ.ปทุมธานี	21.24	289.57	970.00	133.08	TBANK
45	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.ติวานนท์ - ราชพฤกษ์ 345 อ.เมือง จ.ปทุมธานี	10.99	182.98	-	-	KTB กู้ร่วม 10 โครงการ
46	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	ต.บางเดื่อ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	25.76	317.34	474.50	107.83	ธ.อิสลาม
47	เมทโร บิซทาวน์ โฟร์ม พหลโยธิน-สุทธิสาร	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ถ. สุทธิสาร วินิจฉัย เขตพญาไท (บางซื่อ) กรุงเทพฯ	2.93	180.20	-	-	
48	เดอะเมทโร เพชรเกษม 48	ทาวน์เฮ้าส์ เขตบางด้วน แขวงภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	4.99	307.53	312.36	-	GSB
49	โมดิวิลล่า บางใหญ่	ทาวน์โฮม ตั้งอยู่บน ถ.ประชาอุทิศ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี (มีบ้านแฝด4หลัง)	5.21	119.13	-	-	

โครงการภายใต้ บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด

แบรนด์ "เพอร์เฟค เพลส"

51	เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77 -สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	62.48	828.05	-	380.00	KTB กู้ร่วม 10 โครงการ
----	---------------------------------------	--	-------	--------	---	--------	------------------------

แบรนด์ "เพอร์เฟค พาร์ค"

52	เพอร์เฟค พาร์ค ร่มเกล้า	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ร่มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	47.23	464.96	860.00	11.44	GSB
----	-------------------------	--	-------	--------	--------	-------	-----

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หนี้กู้ยืมค้าง	หมายเหตุ
53	เดอะวิลล่า ทาวนโฮม ลาดกระบัง	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.คลองหลวงแฟง อ.เมืองฉะเชิงเทรา จ.ฉะเชิงเทรา	9.10	97.92	-	-	
แบรนด์ "เดอะวิลล่า" และ "โมดิ วิลล่า"							
54	โมดิวิลล่า บางนา	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	0.09	7.07	-	-	
55	โมดิวิลล่า(ทาวน์โฮม) - บางนา	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	7.63	83.69	-	-	
57	โมดิวิลล่า(ทาวน์โฮม) รังสิต คลอง 7	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	19.60	252.43	450.00	52.43	KTB
58	โมดิวิลล่า พระราม 5 กาญจนภิเษก	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	23.87	349.64	546.00	145.86	KTB
59	โมดิวิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ต.บางระจิก อ.สามพราน จ.นครปฐม	2.76	60.42	-	-	
แบรนด์ "iCondo"							
60	iCondo สุขุมวิท 77**	คอนโดมิเนียม บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	46.89	1.62	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด							
61	เมโทร ลักซ์ รัชดา**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.รัชดาภิเษก จ. กรุงเทพฯ	2,944.00	220.29	930.00	47.32	สถาบันการเงิน
62	I Condo สุขุมวิท 105**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.สุขุมวิท (ซ. ลาดพร้าว) กรุงเทพฯ	46.72	0.65	-	-	
63	I Condo campus ศาลายา **	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน อ.ศาลายา จ. นครปฐม	7,672.10	278.51	-	-	สถาบันการเงิน (กู้ร่วมกับลำดับที่61)
64	I Condo ศาลายา**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน อ.ศาลายา จ. นครปฐม	663.98	21.21	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
65	เมโทร ลักซ์ เกษตร**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน เขตบางเขน กรุงเทพฯ	182.85	9.39	-	-	
66	เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	16.39	185.68	-	-	
67	เมโทร บีช ทาวน์ บางนา	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	10.08	133.65	-	-	
68	เดอะเมโทร งามวงศ์วาน	ตั้งอยู่บน ถ.ดวงมณี จ.นนทบุรี	2.39	136.88	-	-	
69	I Condo เสรีไทย**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน แขวงบึงกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ	3,328.44	162.97	373.00	58.51	สถาบันการเงิน (ผู้ร่วมกับลำดับที่31)
70	เมโทร สกาย วุฒากาศ	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กรุงเทพฯ	9.78	1,360.81	450.00	202.38	BOC
71	อยู่รวย คอนโด**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.เกษตรนวมินทร์	19,598.14	797.25	-	-	
72	โมดิ วิลล่า บางนา(2)	บ้านเดี่ยว,บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	21.21	136.83	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด							
78	โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว,บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ต.คลองหลวงแห่ง อ.เมืองฉะเชิงเทรา จ.ฉะเชิงเทรา	0.48	8.56	-	-	
79	เพอร์เฟค เฟส เชียงใหม่	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	22.75	224.90	-	-	KTB ผู้ร่วม 10 โครงการ
80	เพอร์เฟค พาร์ค - ชัยพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	9.45	153.00	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
81	เมทโร บีชทาวน์ บางบัวทอง 2	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	0.08	3.66	-	-	
82	เพอร์เฟค พาร์ค - เวสต์เกต	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บ้านใหม่ อ.บาง ใหญ่ จ.นนทบุรี	37.38	425.12	681.74	167.00	KTB
83	เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์ ปทุมธานี	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ตำบล บางเดื่อ อ. เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	19.60	311.09	425.00	69.47	TBANK
84	เพอร์เฟค พาร์ค 2 แจ้งวัฒนะ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปาก เกร็ด จ.นนทบุรี	23.05	195.05	521.00	259.21	สถาบันการเงิน
โครงการภายใต้ บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด							
85	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช แมริม	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ ต.แม่แรม อ.แมริม จ.เชียงใหม่	83.24	221.59	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย							
87	ไฮด์ สุขุมวิท ซอย 11**	คอนโดมิเนียม สุขุมวิทซอย 11 กรุงเทพฯ	6,526.85	752.09	-	732.00	KTB ติดจำนองจำนวน 1,068 ล้านบาท
88	ห้วยหิน บลู ลากูน รีสอร์ท**	คอนโดมิเนียม / ถนนเพชรเกษม อำเภอ ชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	148.00	5.50	-	-	ไม่มี
89	เดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม**	คอนโดมิเนียม / ถนนสุขุมวิท ซอย 13 กรุงเทพฯ	391.56	15.66	-	-	ไม่มี
90	โครงการ ระยอง วิลล่า	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ แกลง จ.ระยอง	32.15	705.93	-	-	เป็นหลักประกันสำหรับการ ออกหุ้นกู้บริษัท (บางส่วน)
91	โครงการ ระยอง คอนโด	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ แกลง จ.ระยอง	5.14	52.04	-	-	เป็นหลักประกันสำหรับการ ออกหุ้นกู้บริษัท (บางส่วน)
โครงการอื่นๆ							
92	Yu Kiroro**	เกาะชอกโกโด ประเทศญี่ปุ่น	3,588.83	1,002.54	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
93	บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้	โครงการสราญรมย์-รังสิต	1.26	3.84	-	-	
94	โครงการอื่น ๆ PF		24.22	294.97	-	-	
รวม (ยกเว้นอาคารชุดที่แสดงพื้นที่คงเหลือเป็นตารางเมตร)			1,350.47	18,199.49	16,388.57	3,522.42	
รวม (อาคารชุดเฉพาะที่แสดงพื้นที่คงเหลือเป็นตารางเมตร) **			90,773.96	6,241.28	2,823.24	1,694.92	
รวมทั้งหมด				24,440.77			

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 2563 มีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจำนวน	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
1	บริเวณรามคำแหง	ถ.รามคำแหง เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	4.78	20.78	33.04	D	กันยายน 2557	B	-	-	
2	บริเวณรัตนานิเบศร์	ช.ทำอิฐ ถ.รัตนานิเบศร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	0.95	3.42	N/A	-	-	-	-	-	สถาบันการเงิน
	บริเวณรัตนานิเบศร์	ช.ทำอิฐ ถ.รัตนานิเบศร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	17.12	120.18	137.57	F	ตุลาคม 2557	B	-	-	
		ช.ทำอิฐ ถ.รัตนานิเบศร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	1.08	20.20	21.11	F	ตุลาคม 2557	B	-	-	
3	บริเวณแจ้งวัฒนะ	ถ.สายสะพาน-บางบัวทอง 345 อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	99.46	342.62	N/A	-	-	-	-	-	
		ถนน 30 เมตรในโครงการ แจ้งวัฒนะ	-	46.88	N/A	-	-	-	-	-	
4	บริเวณรามอินทรา	แขวงคลองกุ่ม เขตบางกะปิ จ.กรุงเทพฯ	11.10	262.94	1,065.7	H	มกราคม 2563	B	-	-	
5	บริเวณเทพกษัตรี	ถ.รามคำแหง แขวงประเวศ เขตประเวศ และ แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	41.86	157.59	N/A	-	-	-	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจำนวน	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
7	เมโทร บิซทาวน์ ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	อาคารพาณิชย์ บริเวณถนนนนทบุรี-ปทุมธานี ช.วัดหนองปรัง-วัดไพรฟ้า จ.ปทุมธานี	2.22	7.53	0	B	กันยายน 2563	B	-	8.98	TBANK
8	บริเวณรังสิต - ปทุมธานี	ต.สวนพริกไทย อ.เมืองปทุมธานี(เขียงราก) จ.ปทุมธานี	2.10	6.35	N/A	-	-	-	-	-	
9	ที่ดินบริเวณจ.นนทบุรี	ถ. รัตนวิเศษ อ.เมือง จ. นนทบุรี	10.00	108.37	N/A	-	-	-	-	-	CIMB
		ต.ไทรม้า อ.เมือง นนทบุรี จ.นนทบุรี	2.62	36.68	42.00	D	กันยายน 2557	B	-	-	
		ถ.สายบ้านบางขุนทอง-บ้านวัดไทยเจริญ ต.บางขุนทอง อ.บางกรวย จ. นนทบุรี	0.97	11.70	13.92	D	กุมภาพันธ์ 2563	B	-	-	KTb
10	บริเวณรามคำแหง - นานาชาติ	ถ. รามคำแหง เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	108.07	469.05	N/A	-	-	-	-	-	
11	ที่ดินบริเวณ บางพลีสมุทรปราการ	จ. สมุทรปราการ	4.86	22.36	N/A	-	-	-	-	-	-
12	บริเวณถนนกาญจนาภิเษก	ตั้งอยู่บน ถ.กาญจนาภิเษก	108.75	215.37	N/A	-	-	-	-	-	หนังสือค้ำประกัน L/G
13	ที่ดินบริเวณมีนบุรี (คลองสอง)	บริเวณมีนบุรี (คลองสอง)	17.80	97.92	-	-	-	-	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจำนวน	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
14	เพอร์เฟคเพลส ราชพฤกษ์	ถ. ราชพฤกษ์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	12.54	40.29	55.63	C	ตุลาคม 2557	-	-	-	
15	บริเวณกิ่งแก้ว ซอย 39	ต.คลองราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ)	16.47	148.14	171	D	เมษายน 2563	-	-	-	
16	ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ถนนรัชดาภิเษก จันทรม	5.70	380.69	390	D	มีนาคม 2563		216.11	216.11	ตัว P/N KTB
17	ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ถ.รัชดาภิเษก อ.ดินแดง กทม.	3.43	849.73	-	-	-	-	493.31	493.31	ตัว P/N KTB
โครงการภายใต้ บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด											
18	บริเวณถนนร่มเกล้า	ตั้งอยู่บน ถ.ร่มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร	19.83	96.22	-	-	-	-	-	-	
19	บริเวณถนนอ่อนนุช	ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	6.00	72.90	364.68	G	ธันวาคม 2560	C	-	-	สถาบันการเงิน
โครงการภายใต้ บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด											
20	บริเวณ รัตนวิเบศร์	ตั้งอยู่บน ต.บางรักน้อย อ.ตลาดขวัญ จ.นนทบุรี	5.80	168.55	172	D	ธันวาคม 2562	B	-	-	
21	เมโทรสกาย จรัญท่าพระ	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่กรุงเทพฯ	3.70	664.32	-	-	-	-	350	350	ติดค้ำประกันหุ้นกู้
22	บริเวณพัฒนาการ 37	ตั้งอยู่บน ซ.พัฒนาการ 37	0.04	-	-	-	-	-	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจำนวน	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
23	บริเวณรัชดา	อินทมหาระ 47	0.14	7.76	-	-	-	-	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด											
24	บริเวณ บางบัวทอง	ตั้งอยู่บน ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	0.57	1.78	6.21	E	สิงหาคม 2552	B	-	-	
25	โครงการโมดิ วิลล่า บางใหญ่ 2	ตั้งอยู่บน ตำบล บ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี	40.53	159.62	-	-	-	-	84.76	84.76	ตัว P/N KTB
26	ที่ดินเพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	ต.บางมะเดื่อ อ.เมือง ปทุมธานี จ.ปทุมธานี	0.26	1.25	-	-	-	-	-	-	-
27	ที่ดินบริเวณจังหวัดตราด	ตั้งอยู่บน ต.ไม้รูด อ.คลองใหญ่ จ.ตราด	59.87	127.49	164.40	D	ธันวาคม 2562	B	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด											
28	ที่ดินบริเวณเชียงใหม่	ตั้งอยู่บน ต.แม่แรม อ.แมริม จ.เชียงใหม่	165.03	236.55	315.12	D	ธันวาคม 2562	G	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)											
29	ที่ดินบริเวณระยอง	ถนนสายแพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบล ชากพง อำเภอกาหลง จังหวัดระยอง	16.34	129.49	-	-	-	-	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจำนวน	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง	หมายเหตุ
โครงการภายใต้ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.											
30	Kiroro	เกาะฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	343.34	160.98	-	-	-	-	-	-	
บริเวณอื่น ๆ			4.53	(32.77)	-	-	-	-	-	-	
รวมบริษัทและบริษัทย่อย			1,137.86	5,162.93					1,144.18	1,153.16	

หมายเหตุ

(1) วงเงินจำนวนร่วมกัน 250 ลบ.สำหรับ บริเวณรัตนานิเบสร์

วิธีการประเมิน

ประเมินราคาเป็นการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งได้ปรับราคาประเมินให้เป็นปัจจุบันโดยการนำมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน บวกค่าที่ดิน ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด

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

รหัส ชื่อบริษัทประเมิน

- A บริษัท บรูค เรียวเอสเตท จำกัด
- B บริษัท เอเจนซี ฟอว์เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
- C บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด
- D บริษัท เอส.แอล สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซัล จำกัด
- E บริษัท ไนท์ แฟรงก์ ชาร์เตอร์

-
- F บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด
- G บจก. ไทยประเมิณราคา ดินน์ฟิลลิปส์
- H บจก.สยามอิมพีเรียล แอฟเพรชชัล จำกัด

4.1.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ ประกอบด้วย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	โครงการต่าง ๆ	82.55	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อาคารสำนักงานและสโมสร	โครงการต่าง ๆ	47.11	เป็นเจ้าของ	ไม่มี / สโมสรเพื่อให้บริการ ลูกค้าในโครงการ
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สโมสร	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	38.17	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
เครื่องมือและอุปกรณ์	โครงการต่าง ๆ	105.15	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
ยานพาหนะ	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	4.11	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	โครงการต่าง ๆ	83.05	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
สินทรัพย์อื่น ๆ	โครงการต่าง ๆ	5.44	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		365.58	ล้านบาท	

ธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานในประเทศไทย

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ที่ดิน				
- โรงแรมเดอะแวลทิน แกรนด์ 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	ติดจำนองเงินกู้กับสถาบัน การเงิน (KTB) ลำดับที่ 1 ของวงเงิน 1,434 ลบ.และ ลำดับที่ 2 ของวงเงิน 1,400 ลบ.
- โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ อ.แกลง จ.ระยอง	256.93	เป็นเจ้าของ	เป็นหลักประกันสำหรับการ ออกหุ้นกู้บริษัท (บางส่วน)
- 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 - โรงแรมเชรราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า - โรงแรมเชรราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถ.เลียบชายหาดปราณบุรี ปากน้ำปราณ ประจวบคีรีขันธ์ ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	1.74 1.39	เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ	ไม่มี ไม่มี
2.2 อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท - โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท - โรงแรมเชรราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า - โรงแรมเชรราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา - โรงแรมรอยัล ออคิด เชรราตัน	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร ถ.สุขุมวิท ซอย13 กรุงเทพมหานคร ถ.เลียบชายหาดปราณบุรีปากน้ำปราณ ประจวบคีรีขันธ์ ถ.เพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ถ.เจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	78.21 2,492.22 45.63 1.98 1,430	เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ	ไม่มี ติดจำนองเงินกู้กับสถาบันการเงิน (KTB) ลำดับที่ 1 จำนวน 1,434 ล้านบาทและลำดับที่ 2 ของวงเงิน 1,400 ล้านบาท ไม่มี ไม่มี
2.3 ส่วนปรับปรุงอาคาร 2.4 อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง 2.5 งานระหว่างก่อสร้าง 2.6 อุปกรณ์สำนักงานและ เครื่องใช้ในการดำเนินงาน อื่นๆ 2.7 ยานพาหนะ	สำนักงานใหญ่ โครงการต่างๆ โครงการต่างๆ โครงการต่างๆ โครงการต่างๆ	5.34 655.87 38.02 56.80 1.36	เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ	ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี
รวมส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		4,808.56		
รวม		7,852.46	ล้านบาท	

ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	156.55	เป็นเจ้าของ	ที่ดิน อาคารโรงแรม ส่วน
อาคารโรงแรม	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	2,845.81	เป็นเจ้าของ	ปรับปรุงอาคารโรงแรม และ
ส่วนปรับปรุงอาคารโรงแรม	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	1,628.40	เป็นเจ้าของ	เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	2,096.70	เป็นเจ้าของ	4,535.17 ล้านบาท
ยานพาหนะ	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	7.35	เป็นเจ้าของ	ประกันเงินกู้
งานระหว่างก่อสร้าง	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	54.03	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
สินทรัพย์อื่น ๆ	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	7.60	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม		6,796.44		
คิดเป็นเงินไทยบาท มีมูลค่า		1,975.59	ล้านบาท	
รวม ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2563		10,193.63	ล้านบาท	

หมายเหตุ อัตราแลกเปลี่ยนตัวเฉลี่ย ณ วันที่การสุดท้าย 31 ธันวาคม 2563 : 100 เยน เท่ากับ 29.0680 บาท

4.1.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่ โครงการ (ไร่-งาน-ตร. วา)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	มูลค่า (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการสีลม	พื้นที่เชิงพาณิชย์	0-0-56	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	138.77	ค้ำประกัน ตัวสัญญาใช้เงิน มูลค่า 20 ล้านบาท
ค.ม.ณียา 3 (โรงเรียน อนุบาลมณียา)	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2-0-03	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	7.87	ไม่มี
ที่ดินบริเวณต.สามเสน นอกฝั่งเหนือ เขตห้วย ขวาง กทม. (เหม่งจ๋าย)	ที่ดิน	9-1-81	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	36.21	ไม่มี
ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ที่ดิน	2-3-42	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	19.72	ไม่มี
โครงการ ยูนิลอฟท์ เชียงใหม่	อาคารห้องพัก 4 อาคาร	7-1-48	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด	359.52	ค้ำประกันเงินกู้ ธนาคารกรุงศรี อยุธยา จำนวน 48.07 ล้านบาท
โครงการ Bangkok Midtown ฝั่งตะวันออก (ถนนรัชดาภิเษก ใกล้ศูนย์ วัฒนธรรม)	พื้นที่เชิงพาณิชย์และ อาคารสำนักงาน	7-3-62*	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด มี สิทธิการเช่าที่ดินเช่า 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ ประมาณ 16 ปี)	381.28	ติดจำนองกับ สถาบันการเงิน
		1-0-7	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด		

โครงการ Bangkok Midtown ฝั่งตะวันตก (ถนนรัชดาภิเษก ใกล้ศูนย์วัฒนธรรม)	ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 150,000 ตร.ม. (อยู่ระหว่างก่อสร้าง)	13-2-36	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซุปเปอร์มาร์เก็ต จำกัด มีสิทธิการเช่าที่ดินเช่า 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี)	1,535.01	
โครงการ Metro Town (ถนนสาทร-กัลปพฤกษ์)	พื้นที่เชิงพาณิชย์ พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 15,000 ตร.ม.	6-0-59	บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี 3 เดือน)	597.70	เปลี่ยนชื่อโครงการจาก “เมโทร เวสต์ ทาวน์” เป็น “เมโทร ทาวน์”
		5-0-75	บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)		
โครงการแจ้งวัฒนะ	ที่ดินเปล่า	3-3-96	บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 17 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 16 ปี 7 เดือน)	5.77	
อาคารโรงแรมเดอะ เวสทินแกรนด์ สุขุมวิท (เฉพาะส่วนห้างโรบินสัน)	สถานประกอบการห้างสรรพสินค้า	25,572*	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 3 เดือน)	6.66	ไม่มี
โครงการดิ ออลล์**	ศูนย์รวมร้านค้าให้เช่า	2,261.92*	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	211.32	ค่าประกันเงินกู้ของบริษัทฯ จำนวน 1,434 ล้านบาทและของวงเงิน 1,400 ล้านบาท
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าภายในโครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11**	ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่า	277.79*	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	27.76	ค่าประกันเงินกู้จำนวน 1,068 ล้านบาทและของวงเงิน 1,400 ล้านบาท
Yuu Kiroro**	ร้านอาหาร	281.73	Kiroro Resort Holdings Company Limit	37.19	
รวม				3,364.78	

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 เพอร์เฟค จำกัด
- 3) บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซุปเปอร์มาร์เก็ต 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 ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และถือหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

4.1.5 สิทธิพยานสิทธิการเช่า

รายละเอียดสิทธิการเช่าของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

บริษัท

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัท ผู้ให้เช่า: กรมธนารักษ์
อายุสัญญา	50 ปี เริ่มตั้งแต่ 23 พฤศจิกายน 2559 ถึง 22 พฤศจิกายน 2609
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	895-0-44 บริเวณตำบลไม้รูด อำเภอคลองใหญ่ จังหวัดตราด
ค่าเช่า	คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี เป็นระยะเวลา 50 ปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุก ๆ 5 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	347.43 ล้านบาท

บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สดัมพ์)

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สดัมพ์) ผู้ให้เช่า: บุคคลธรรมดา
อายุสัญญา	33 ปี เริ่มตั้งแต่ 9 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2589 ¹
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	34-0-0 บริเวณตำบลลาดพร้าว อำเภอบางกะปิ กรุงเทพฯ
ค่าเช่า	ระยะเวลาก่อสร้าง 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 จะไม่มีการเก็บค่าเช่า หลังจากนั้น คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุก ๆ 3 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	295.03 ล้านบาท

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

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สดัมพ์) ผู้ให้เช่า: บุคคลธรรมดา
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 ถึง 31 มกราคม 2590
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	9-1-92.30 บริเวณตำบลคลองกุ่ม อำเภอบางกะปิ กรุงเทพฯ
ค่าเช่า	ระยะเวลาก่อสร้าง 29 เดือน ตั้งแต่วันที่ 24 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 จะไม่มีการเก็บค่าเช่า หลังจากนั้น คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุก ๆ 3 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	52.13 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 เป็นที่ตั้งโรงแรมเดอะแวลลีน แกรนด์ สุขุมวิท และห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สาขาสุขุมวิท
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	82.96 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 บริเวณถนนเลียบริมชายหาดปรานบุรี ตำบลปากน้ำปราน อำเภอบางบาล จังหวัด พระจวบคีรีขันธ์
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	286.31 ล้านบาท

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. ฮอนเนอร์ บิวซิเนส ผู้ให้เช่า: บริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
อายุสัญญา	6 ปี เริ่มตั้งแต่ 12 ตุลาคม 2560 ถึง 11 ตุลาคม 2566
วัตถุประสงค์	เช่าโรงแรม เซอวตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	260.94 ล้านบาท

บมจ. โรงแรม รอยัลคอคคิต (ประเทศไทย)

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บมจ. โรงแรม รอยัลคอคคิต (ประเทศไทย) ผู้ให้เช่า: สถานเอกอัครราชทูต โปรตุเกส
อายุสัญญา	10 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2572
วัตถุประสงค์	เช่าเพื่อเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของโรงแรม รอยัล คอคคิต เซอวตัน โฮเทล และทาวเวอร์ส
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	116.04 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 ไร่ในโครงการศูนย์การค้าพลาเดียม เวิลด์ ซุปเปอร์ ประตูนํ้า กรุงเทพฯ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1.28 ล้านบาท

อื่นๆ

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัทฯและบริษัทลูก ผู้ให้เช่า: บริษัทหลายแห่ง
อายุสัญญา	อยู่ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2538 ถึง 31 กรกฎาคม 2575
วัตถุประสงค์	เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน ,เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์,อุปกรณ์และยานพาหนะ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	261.38 ล้านบาท

มูลค่ารวมสิทธิการเช่าสุทธิตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 1,703.50 ล้านบาท

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายในการลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการที่มีลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันจะทำให้บริษัทมีผลประกอบการเพิ่มมากขึ้น หรือธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัท โดยคณะกรรมการของบริษัทจะร่วมกันพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทโดยคำนึงถึงความจำเป็นเหมาะสม และประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม บริษัทมีนโยบายส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการและผู้บริหาร หรือคัดเลือกผู้บริหารที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจเพื่อเป็นตัวแทนในการบริหารงานและกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อ บริษัทและบริษัทย่อย แต่ไม่มีข้อพิพาทที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

- ก) บริษัทถูกกลุ่มของผู้พักอาศัยยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่ต้องผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ปัจจุบันศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายกฟ้องโจทก์ 261 ราย และอยู่ในระหว่างโจทก์ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและฎีกา (ในคดีดังกล่าวได้มีการฟ้องร้องตั้งแต่ในปี พ.ศ. 2558 โดยมีกลุ่มลูกบ้านจำนวน 8 ราย ยื่นฟ้องเรียกร้องความเสียหายเป็นจำนวน 154 ล้านบาท ต่อมาในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2560 มีกลุ่มลูกบ้านอีกกลุ่มยื่นฟ้องเรียกร้องความเสียหายเป็นจำนวน 44 ล้านบาท โดยต่อมาในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2560 มีลูกบ้านยื่นฟ้องร้องเพิ่มเติม ซึ่งบริษัทได้รับจำนวนคำฟ้องในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 รวม 261 ราย รวมคดีเป็นฉบับเดียว โดยมีมูลฟ้องเรียกค่าความเสียหายเป็นจำนวนเงินโดยประมาณ 2,600 ล้านบาท ซึ่งจำนวนดังกล่าวมีมูลค่าสูงกว่าราคาบ้านและที่ดินซึ่งลูกบ้านได้ซื้อจากบริษัทเป็นจำนวนมาก 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 โดยคำเช่าดังกล่าวได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จทำให้คดีไม่มีประเด็นค่าเสียหายตามที่โจทก์ทั้งหมดฟ้อง รายละเอียดตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 31 ธันวาคม 2562 ข้อ 36.6 (ก) ปัจจุบันศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายกฟ้องโจทก์ 261 ราย และอยู่ในระหว่างโจทก์ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและฎีกา
- ข) บริษัทถูกกลุ่มลูกบ้านของโครงการ จำนวน 173 คน และ 162 คน ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของกลุ่มโครงการ ซึ่งบริษัทได้ยกพื้นที่ส่วนหนึ่งให้เป็นทางสาธารณะ กลุ่มลูกบ้านยื่นฟ้องเรียกร้องค่าเสียหาย รวมเป็นทุนทรัพย์ 450 ล้านบาท และ 340 ล้านบาท ตามลำดับ ปัจจุบันคดีของกลุ่มลูกบ้าน 173 คน ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาให้กลับคำพิพากษาของศาลชั้นต้นโดยพิพากษากลับให้ยกฟ้องโจทก์ รายละเอียดตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 31 ธันวาคม 2562 ข้อ 36.6 (ข) ปัจจุบัน โจทก์อยู่ระหว่างยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและฎีกา สำหรับคดีของกลุ่มลูกบ้าน 162 คน ศาลปกครองมีคำสั่งให้บริษัทเข้ามาเป็นผู้ร้องสอด เรื่องยกที่ดินให้เป็นสาธารณะประโยชน์ ซึ่งหลังจากนี้ศาลปกครองจะนัดพิจารณาคดีต่อไป
- ค) บริษัทย่อยถูกนิติบุคคลของอีกฝ่ายของโครงการ ยื่นฟ้องในประเด็นเดียวกัน โดยเรียกร้องค่าเสียหายรวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 754.27 ล้านบาท รายละเอียดตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 31 ธันวาคม 2562 ข้อ 36.6 (ง) ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีในศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารของกลุ่มกิจการเห็นว่ากลุ่มผู้ฟ้องดังกล่าวไม่ได้มีผลเสียหายตามจำนวนเงินที่ฟ้องจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความดังกล่าว
- ง) บริษัทและบริษัทย่อยถูกกลุ่มลูกบ้านโครงการหนึ่งฟ้องร้อง ปัจจุบันกลุ่มลูกบ้าน 267 รายได้ถอนฟ้อง และกลุ่มลูกบ้านอีก 275 ราย (มีกลุ่มลูกบ้านฟ้องเพิ่มอีก 4 ราย) ยังคงอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลชั้นต้น

รายละเอียดตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 31 ธันวาคม 2562 ข้อ 36.6 (จ) ฝ่ายบริหารบริษัทเห็นว่า
ลูกบ้านดังกล่าวไม่ได้รับผลเสียหายตามจำนวนที่ฟ้องจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความ

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 9,534,584,066 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 1 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 9,534,584,066 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 ฟอर्सเทส จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 4,500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 450,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 19.60%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	: 9%
ชื่อบริษัท	: บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์
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 2,490,585,084 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 1.05 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 2,615,114,338.20 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.97%
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 พร็อพเพอ 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 : 100%

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
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 พีเอฟเอชเคแอล 1 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนพื้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
จำนวนพื้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 3 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนพื้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 4 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้นที่ 20 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
จำนวนพื้นที่เรียกชำระแล้ว	: 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	: 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 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 โซนแอลซี 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 ซีโอปปิง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.วีริสเทล)
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	: 94.97%
ชื่อบริษัท	: บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุนของ บมจ.วีริสเทล)
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 อาคารชาญอิสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 115,100,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,151,100,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.60%
ชื่อบริษัท	: บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน
ที่ตั้ง	: 2922/305-306 อาคารชาญอิสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.60%
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	: 94.60%

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	: 37.17%
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	: 46.67%
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	: 46.67%
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	: 46.67%

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 5,500,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 50,500,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 45%

ข้อมูลสำคัญอื่น

ผู้สอบบัญชี

นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์

นายพิสิฐ ทางธนกุล

นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร

บริษัท ไพรวอดเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด

เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์ 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

ธนาคารธนชาต 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 ฟอว์ เรียวเอสเตท 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 แอฟไพร์ซัล 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 อาคารสำนักงานเพ็ญชาติ 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