

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

#### 1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมายหรือกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

ภายหลังจาก บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้มีการปรับโครงสร้างของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในช่วงปลายปี 2555 คณะผู้บริหารใหม่ได้ประกาศวิสัยทัศน์ “ที่จะให้บริษัทฯ เป็นผู้นำในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในด้านที่อยู่อาศัยและอาคารสูงเชิงพาณิชย์รวมทั้งในประเทศและในระดับสากล” นอกจากนี้ ยังได้ตั้งเป้าหมายที่จะพลิกฟื้นผลประกอบการของบริษัทฯ ให้กลับมามีผลกำไรภายในปี 2558 โดยได้กำหนดกลยุทธ์เป็นบันได 3 ขั้น ที่บริษัทฯ จะดำเนินการในแต่ละปี ประกอบด้วย (1) ปี 2556 : ปรับพื้นฐาน (Rebuild Foundation) (2) ปี 2557 : ปลุกคุณค่า (Unlocking Value) และ (3) ปี 2558 : ก้าวขยายธุรกิจให้ครบวงจร (Growth Diversification)

ทั้งนี้ ในปี 2557 ที่ผ่านมา ซึ่งเป็นปีที่บริษัทฯ กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานด้วย “การสร้างคุณค่า (Unlocking Value)” แก่สินทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อให้มีการเติบโตและสามารถต่อยอดทางธุรกิจออกไปได้ในระยะยาวอย่างยั่งยืน เริ่มจากการพัฒนาโครงการอาคารเชิงพาณิชย์ “เอฟวายไอ เซ็นเตอร์ (FYI CENTER – For Your Inspiration Workplace)” ซึ่งจะเป็นอาคารสำนักงานและโรงแรมแห่งใหม่ตั้งอยู่บนหัวมุมของถนนพระราม 4 ตัดกับถนนรัชดาภิเษก บนที่ดินประมาณ 8 ไร่ แบ่งเป็นอาคารสำนักงาน 12 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่ใช้ก่อสร้างประมาณ 90,000 ตารางเมตร และโรงแรม 239 ห้อง โดยคาดว่าจะพัฒนาแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการในปี 2559

ในส่วนของอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานชั้นนำตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจบนถนนสาทร บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงทัศนียภาพ และเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าและผู้ที่ใช้บริการในอาคาร พร้อมกับเน้นเรื่องการเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน โดยในปี 2557 อาคารสาทร สแควร์ ได้เป็นอาคารสำนักงานแห่งเดียวของประเทศไทยที่ได้รับรางวัลด้านการอนุรักษ์พลังงาน โดยได้รางวัลรองชนะเลิศอันดับสอง ASEAN ENERGY AWARDS 2014 ประเภทอาคารใหม่ ซึ่งก่อนหน้านี้ อาคารสาทร สแควร์ ก็ได้รับรางวัล THAILAND ENERGY AWARDS 2014 ประเภทอาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน 2 ประเภท ได้แก่ อาคารใหม่ (New and Existing Building) และ อาคารเขียว (Green Building) มาแล้ว จากการปรับปรุงอาคารและพัฒนาด้านการบริการอย่างต่อเนื่อง ทำให้ปัจจุบันอาคารสาทร สแควร์ มีอัตราการเช่ามากถึงร้อยละ 90 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดแล้ว และบริษัทฯ มีแผนงานที่จะให้เข้าสิทธิการเช่าระยะยาวของที่ดินและอาคารสาทร สแควร์ แก่ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (Real Estate Investment - REIT)” ซึ่งเป็นกองทุนที่บริษัทฯ จะจัดตั้งขึ้นร่วมกับ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) เพื่อขายหน่วยลงทุนในกองทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ลงทุนโดยทั่วไปในปี 2558

ด้านการขยายธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ภายใต้การจัดการของ บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด ในปี 2557 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการบ้านและทาวน์เฮ้าส์ใหม่รวม 7 โครงการ มีมูลค่าโครงการรวมมากกว่า 7,500 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้า ทำให้บริษัทฯ มียอดขาย (Pre-Sale) ของทุกๆ โครงการมากกว่า 100 ล้านบาท ในช่วงสัปดาห์แรกที่เปิดขาย จากศักยภาพดังกล่าว เป็นแรงผลักดันให้บริษัทฯ มีนโยบายที่จะขยายธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงปลายปี 2557 บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นให้เข้าซื้อหุ้นของ บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) จากผู้ถือหุ้นเดิมทั้งหมดร้อยละ 100 เป็นการขยายตลาดบ้านจากฐานลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลางไปสู่ฐานลูกค้าที่มีรายได้ระดับบน ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าของ บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) และทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากบ้านที่ขายแล้วและอยู่ระหว่างรอโอนได้ทันทีในปี 2558 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้พัฒนาโครงการของ บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งตั้งอยู่ใน 5 ท่าเลที่มีศักยภาพ ทำให้บริษัทฯ มีการเติบโตได้อย่างต่อเนื่องและรวดเร็ว

สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลักในการประกอบธุรกิจ (Non-Core Assets) ในปี 2557 บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินบนถนนรามคำแหงโดยผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทำให้มีรายได้จากการขายประมาณ 980 ล้านบาท และยังคงจำหน่ายที่ดินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจังหวัดเชียงรายได้ทั้งหมด ทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขาย Non-Core Assets ได้มากกว่า 1,100 ล้านบาท ส่วนสินทรัพย์ที่ยังมีอยู่เป็นที่ดินเปล่าในต่างจังหวัด และสนามกอล์ฟพาโนรามา ซึ่งบริษัทฯ จะยังคงนโยบายที่จะขายทั้งหมดให้แล้วเสร็จภายในปี 2558

จากการเติบโตตามกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจที่กล่าวข้างต้น ทำให้บริษัทฯ กลับมามีผลกำไร (Turnaround) ได้เป็นครั้งแรกในรอบ 6 ปี เร็วกว่าเป้าหมายที่วางไว้ที่จะกำไรในปี 2558 ซึ่งบริษัทฯ จะยังคงเน้นกลยุทธ์ตามพันธกิจที่ได้ประกาศไว้ โดยจะ “ก้าวขยายธุรกิจให้ครบวงจร (Growth Diversification)” เพื่อให้บริษัทฯ สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง และก้าวไปเป็นผู้นำในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในด้านที่อยู่อาศัยและอาคารสูงเชิงพาณิชย์กรรมอย่างยั่งยืนต่อไป

## 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อปี 2521 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2537 และได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2537

ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัทฯ ในรอบ 3 ปี ที่ผ่านมา

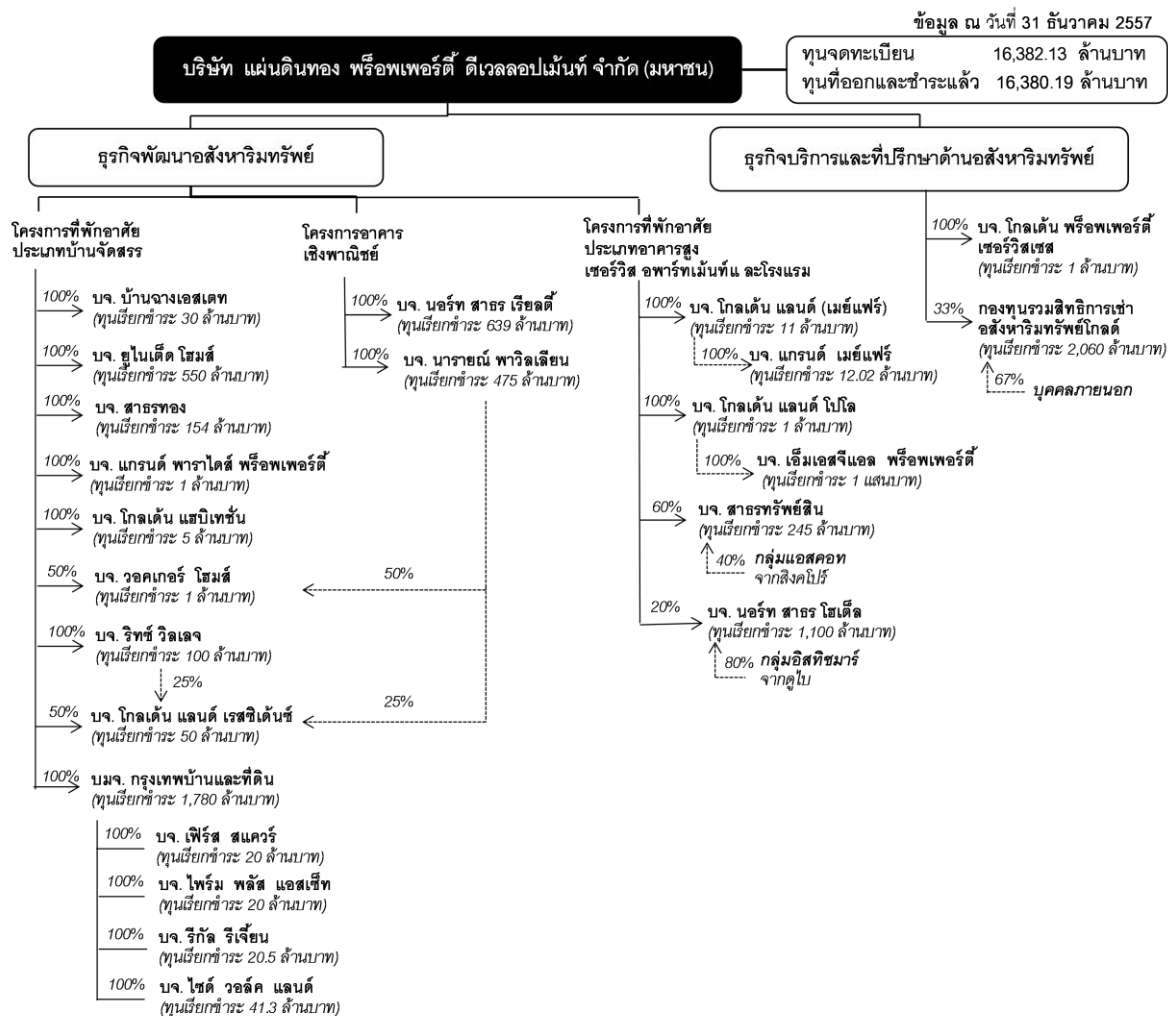
ปี	เหตุการณ์สำคัญ
มีนาคม 2554	<p>ณ วันที่ 3 มีนาคม 2554 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้มีมติ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 787.0 ล้านบาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 7,087.82 ล้านบาท เป็น 6,300.82 ล้านบาท โดยตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัทฯ จำนวน 78.70 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท</li> <li>- อนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ”) จำนวน 504.07 ล้านหน่วย โดยจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วนหุ้นสามัญที่ได้รับจัดสรรจากการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 1 หุ้นต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยราคาการใช้สิทธิอยู่ที่ 3 บาทต่อหุ้น</li> <li>- อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 10,081.31 ล้านบาท จากจำนวน 6,300.82 ล้านบาท เป็น 16,382.13 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 1,008.13 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท</li> <li>- อนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 1,008.13 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาทดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 504.07 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราจัดสรร 5 หุ้นเดิมต่อ 4 หุ้นใหม่ และกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ราคา 3 บาท</li> <li>(2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 504.07 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก และเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ รายที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ</li> </ul> </li> </ul>

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
มีนาคม 2554	ณ วันที่ 7 มีนาคม 2554 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ กับกระทรวงพาณิชย์ จำนวน 78.70 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และ ณ วันที่ 8 มีนาคม 2554 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ กับกระทรวงพาณิชย์ จำนวน 1,008.13 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
เมษายน 2554	ณ วันที่ 4 เมษายน 2554 บริษัทฯ ได้เสร็จสิ้นการจัดสรรหุ้นตามสิทธิจำนวน 504.07 ล้านหุ้น และหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้จดทะเบียนทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าทั้งจำนวนกับกระทรวงพาณิชย์เป็นจำนวนเงิน 1,512.20 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ”) จำนวน 504.07 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยราคาการใช้สิทธิอยู่ที่ 3 บาทต่อหุ้น
กันยายน 2554	ณ วันที่ 15 กันยายน 2554 โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ได้รับอนุญาตเปิดใช้อาคารจากกรุงเทพมหานครแล้ว
สิงหาคม 2555	ณ วันที่ 10 สิงหาคม 2555 อาคารโรงแรม “W Bangkok” ได้รับอนุญาตเปิดใช้อาคารจากกรุงเทพมหานครแล้ว
ตุลาคม 2555	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“UV”) ได้รับอนุมัติจากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยสมัครใจ (“Voluntary Tender Offer” หรือ “VTO”)
พฤศจิกายน 2555	<p>ณ วันที่ 12 พฤศจิกายน 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัท ยูไนटेด โฮมส์ จำกัด ซึ่งเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 500 ล้านบาท เป็น 550 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดย บริษัท ยูไนटेด โฮมส์ จำกัด เรียกชำระเต็มมูลค่าทั้งจำนวน ภายหลังจากที่บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว ยังคงทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของ บริษัท ยูไนटेด โฮมส์ จำกัด</p> <p>บริษัท เจวีเอส ที่ปรึกษาการเงิน จำกัด ได้จัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่ง บมจ. ยูนิเวนเจอร์ เป็นผู้ทำคำเสนอซื้อ ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</p> <p>ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2555 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยสมัครใจ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ได้เข้าถือหุ้นสามัญของบริษัทฯ รวมจำนวนทั้งสิ้น 574,369,645 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.64 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ (GOLD-W1) จำนวน 235,478,220 หน่วย ทำให้ยูนิเวนเจอร์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ลำดับที่ 1 ของบริษัทฯ</p>
ธันวาคม 2555	บริษัทฯ ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่ทดแทนกรรมการเดิมที่ลาออกไปรวม 7 ท่าน และมีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบใหม่
เมษายน 2556	บริษัทฯ ได้มีการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2556 และได้แต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่ทดแทนกรรมการเดิมที่ลาออกตามวาระจำนวน 1 ท่าน และได้แต่งตั้งกรรมการใหม่เพิ่มอีก 1 ท่าน รวมกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน
เมษายน 2556	บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ขึ้นภายใต้ชื่อ “บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด” โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นใหม่นี้จะเป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบโครงการใหม่ที่จะเกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นไป

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
เมษายน 2557	บริษัทฯ ได้มีการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2557 และได้อนุมัติการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์บริษัท (ที่ดินรวมค่าแห่ง) ให้แก่บริษัท สิทธิทรัพย์พัฒนา จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
กันยายน 2557	บริษัทฯ ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อแต่งตั้งกรรมการและกรรมการตรวจสอบเข้าใหม่ทดแทนกรรมการเดิมที่ลาออก 1 ท่าน และมีการแต่งตั้งประธานกรรมการตรวจสอบ
ธันวาคม 2557	<p>บริษัทฯ ได้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) ("KLAND") จำนวน 1,780,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND หรือในจำนวนขั้นต่ำที่ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน KLAND ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND และทำให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมใน KLAND ในราคาหุ้นละ 2 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,560,000,000 บาท จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND</p> <p>และได้อนุมัติการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ("ทรัสต์") ของบริษัทฯ และธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ของบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ แก่ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ และอนุมัติการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์</p>

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม



โครงการที่ดำเนินงานในระหว่างปี 2557 สรุปได้ดังนี้

โครงการ	ประเภทของโครงการ	ดำเนินโครงการโดย	จำนวนหน่วย (หลัง/แปลง)	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
<b>โครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรร:</b>				
1. โกลเด้น เลเจนด์ – เฟส 1-4 (ปิดโครงการ) – เฟส 5	บ้านเดี่ยว	บจ.ยูไนเต็ด โฮมส์ และ บจ.ริทซ์ วิลเลจ	5 17	25 400
2. โกลเด้น นครา – เฟส 1 (ปิดโครงการ)	บ้านเดี่ยว	บจ.ยูไนเต็ด โฮมส์ และ บจ.ริทซ์ วิลเลจ	3	34
3. โกลเด้น เฮอริเทจ – เฟส 1-2 (ปิดโครงการ)	บ้านเดี่ยว	บจ.ยูไนเต็ด โฮมส์ และ บจ.ริทซ์ วิลเลจ	1	35
4. แกรนด์ โมนาโค – เฟส 1 (ปิดโครงการ)	บ้านเดี่ยว	บจ.ยูไนเต็ด โฮมส์ บจ.แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้	6	72
5. โกลเด้น วิลเลจ (ไม่มีรายการระหว่างปี 2557)	บ้านเดี่ยว ห้องชุดพักอาศัย อาคารพาณิชย์และที่ดินเปล่า	บจ.บ้านฉางเอสเตท	165	200
6. บ้านสวนสวย (ปิดโครงการ)	บ้านเดี่ยว	บจ.สารทอง	1	6
7. โกลเด้น อเวนิว แจ้หวงมะ-ติวานนท์	บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์	บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์	818	1,339
8. โกลเด้น วิลเลจ บางนา-กิ่งแก้ว	บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด	บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์	186	1,077
9. โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า-จรัญฯ	ทาวน์เฮ้าส์ 2-3 ชั้น	บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์	418	1,285
10. โกลเด้น ทาวน์ เกษตร-ลาดปลาเค้า	ทาวน์เฮ้าส์	บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์	63	230
11. โกลเด้น เพรสทีจ วัชรพล-สุขาภิบาล 5	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น	บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์	152	1,414

โครงการ	ประเภทของโครงการ	ดำเนินโครงการโดย	จำนวนหน่วย (หลัง/แปลง)	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
12. โกลเด้น ทาวน์ รัตนานิเบศร์-สถานีรถไฟฟ้าบางพลู	ทาวน์เฮ้าส์	บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์	193	530
13. โกลเด้น ทาวน์ วัชรพล-สุขาภิบาล5	ทาวน์เฮ้าส์	บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์	281	870
14. เดอะ แกรนด์ พระราม 2	บ้านเดี่ยว	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน	492	4,640
15. เดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศ	บ้านเดี่ยว	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน บจ.ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท	351	2,115
16. เดอะ แกรนด์ อุดมสุข	บ้านเดี่ยว	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน	153	1,903
17. เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า	บ้านเดี่ยว	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน บจ.เฟิร์ส สแควร์	360	5,974
18. ไทม์ พระราม 5	ทาวน์เฮ้าส์	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน	158	529
<b>เตรียมเปิดโครงการในปี 2558</b>				
19. โกลเด้น เพรสทีจ เอกชัย-วงแหวนฯ	บ้านเดี่ยว	บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์		
20. โกลเด้น ทาวน์ สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา	ทาวน์เฮ้าส์	บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์		
21. โกลเด้น ทาวน์ งามวงศ์วาน-แคราย	ทาวน์เฮ้าส์	บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์		
22. โกลเด้น ทาวน์ รามคำแหง-วงแหวน	ทาวน์เฮ้าส์	บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์		
23. โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า-จรัญฯ2	ทาวน์เฮ้าส์	บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์		
24. โกลเด้น ทาวน์ เกษตร-นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์	บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์		
25. โกลเด้น ทาวน์ บางนา-กิ่งแก้ว	ทาวน์เฮ้าส์	บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์		

โครงการ	ประเภทของโครงการ	ดำเนินโครงการโดย	ขนาด
<b>โครงการที่พักอาศัยประเภทอาคารสูง เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์และโรงแรม:</b>			
26. เมย์แฟร์ แมริออท	เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ / โรงแรม	บจ. แกรนด์ เมย์แฟร์	164 ห้อง
27. ดี แอสคอต สาทร แบงคอก	เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ / โรงแรม	บจ.สาทรทรีพีลีน	177 ห้อง
28. สกาย วิลล่าส์ (ไม่มีรายการระหว่างปี 2557)	ห้องชุดพักอาศัย	บจ.สาทรทรีพีลีน	3 ห้อง
29. ดับบลิว แบงคอก	โรงแรม	บจ.นอร์ท สาทร ไฮเดิล (บริษัทร่วม)	403 ห้อง
<b>โครงการอาคารเชิงพาณิชย์:</b>			
30. โกลเด็นแลนด์ บิวติ้ง	อาคารสำนักงาน	บจ.นารายณ์ พาววิลเลียน	11,000 ตรม.
31. สาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์	อาคารสำนักงาน	บจ.นอร์ท สาทร เรียลตี้	73,000 ตรม.
32. เอฟวายไอ เซ็นเตอร์ (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)	อาคารสำนักงานและ โรงแรม	บมจ.แผ่นดินทองฯ	48,000 ตรม. 239 ห้อง
<b>โครงการอื่น ๆ :</b>			
33. โครงการพานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรี่ คลับ (เดิมชื่อ: วอยาจ พานอรามา)	ที่ดินจัดสรร รีสอร์ท และ สนามกอล์ฟ	บมจ.แผ่นดินทองฯ	2,000 ไร่



## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

ลักษณะการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จะแบ่งเป็น 2 ส่วนหลัก ดังนี้

- (1) โครงการที่อยู่อาศัย
- (2) โครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์

### โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ผลิตภัณฑ์หรือบริการ	2557		2556		2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์:</b>						
- โครงการบ้านเดี่ยว	3,071.94	69.3	622.23	39.0	842.00	50.1
- โครงการอาคารชุด	-	-	-	-	3.88	0.2
- โครงการอื่นๆ	-	-	-	-	-	-
<b>รายได้จากการเช่าและบริการ:</b>						
- เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรม	376.02	8.5	412.17	25.9	393.15	23.5
- อาคารสำนักงานให้เช่า	532.81	12.0	439.65	27.6	318.10	18.9
- อื่นๆ	51.64	1.1	69.15	4.3	63.51	3.8
<b>รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ:</b>						
- โครงการพานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรี คลับ	19.43	0.4	22.17	1.4	22.76	1.3
<b>รายได้อื่น:</b>						
- กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย	323.73	7.3	-	-	-	-
- รายได้จากเงินลงทุน	17.71	0.4	14.15	0.9	23.38	1.4
- รายได้จากค่าบริหารโครงการ	-	-	8.25	0.5	5.81	0.3
- รายได้อื่นๆ	41.89	1.0	6.11	0.4	8.30	0.5
<b>รวม</b>	<b>4,435.17</b>	<b>100.0</b>	<b>1,593.87</b>	<b>100.0</b>	<b>1,680.89</b>	<b>100.0</b>

### 2.1 การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

#### (1) โครงการที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินเพื่อจำหน่ายหลากหลายรูปแบบภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยเป็นการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยในลักษณะแนวราบในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ พร้อมการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ ให้ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน โดยผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ มีแบรนด์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท ดังนี้

ซึ่งในปี 2557 ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้นภายใต้แบรนด์ดังกล่าว ดังนี้

**โครงการของบริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด**

ประเภทผลิตภัณฑ์	แบรนด์	ระดับราคา	โครงการปัจจุบัน
บ้านเดี่ยว		15 – 30 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>โกลเด้น เลเจนด์ สาทร – กัลปพฤกษ์</li> </ul>
บ้านเดี่ยว		7 – 10 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>โกลเด้น เพรสทีจ วัชรพล – สุขุมวิท 5</li> </ul>
บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด		3.5 – 7 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>โกลเด้น วิลเลจ บางนา – กิ่งแก้ว</li> </ul>
ทาวน์เฮ้าส์		2 – 3 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า – จรัญสนิทวงศ์</li> <li>โกลเด้น ทาวน์ เกษตร – ลาดปลาเค้า</li> <li>โกลเด้น ทาวน์ รัตนาธิเบศร์ – สถานีรถไฟฟ้าบางพลู</li> <li>โกลเด้น ทาวน์ วัชรพล – สุขุมวิท 5</li> </ul>
บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / ทาวน์เฮ้าส์		2 – 5 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>โกลเด้น อเวนิว แจ้งวัฒนะ – ดิوانนท์</li> </ul>

**โครงการของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย**

ประเภทผลิตภัณฑ์	แบรนด์	ระดับราคา	โครงการปัจจุบัน
บ้านเดี่ยว		5 – 30 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>เดอะ แกรนด์ พระราม 2</li> <li>เดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศ</li> <li>เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า</li> <li>เดอะ แกรนด์ อุดมสุข</li> </ul>
ทาวน์เฮ้าส์		2 – 3 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>ไทม์ พระราม 5</li> </ul>

## (2) โครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์

ในการดำเนินธุรกิจโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์ บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพในการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเสริมกิจกรรมต่างๆ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่า และทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์ซึ่งประกอบธุรกิจประเภท เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรม และอาคารสำนักงาน ดังนี้

### โครงการ ดี แอสคอต สาทร แบงคอก และสกาย วิลล่าส์

เป็นอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ทันสมัยตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจบนถนนสาทร ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าชองนนทรี มีความสูง 35 ชั้น มีห้องเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ให้เช่าจำนวน 177 ยูนิต บริหารอาคารโดย ดี แอสคอต กรุ๊ป จำกัด ที่เป็นผู้นำในการบริหารจัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ นอกจากนี้ พื้นที่ของอาคารระหว่างชั้น 21 ถึง 35 เป็นที่ตั้งของ สกาย วิลล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยให้เชาระยะยาวและออกแบบหรูหราโดยดีไซน์เนอร์ที่มีชื่อเสียง

### โครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์

เมย์แฟร์ แมริออท ถูกออกแบบให้เป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่หรูหราที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ โดยตัวอาคารสูง 25 ชั้น ปัจจุบันได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรมได้ และบริษัทได้ขายสิทธิการเช่าของอาคารดังกล่าวให้แก่กองทุนโกลด์พร็อพเพอร์ตี้ฟันด์ (บริษัทถือหุ้นอยู่ประมาณ 1 ใน 3) ตัวอาคารประกอบด้วยห้องพักจำนวน 164 ห้อง ห้องพักมีขนาดตั้งแต่ 1-3 ห้องนอน บริหารโครงการโดยแมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล ซึ่งเป็นบริษัทบริหารงานด้านการโรงแรมชั้นนำของโลก โครงการตั้งอยู่ใจกลางชอยหลังสวน ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส และใกล้สวนลุมพินี ซึ่งถือเป็นบริเวณที่เป็นสวนสาธารณะที่ใหญ่ที่สุดในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ

### โครงการสาทร สแควร์

เป็นอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้นและชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีพื้นที่เช่ากว่า 73,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญ ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสาทรและถนนราชมรรคาสามารถเข้าถึงอาคารได้โดยทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าชองนนทรี อาคารสาทร สแควร์ มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์ รวมถึงมีพื้นที่เช่าในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่เปิดโล่งไม่มีเสาและมีฝ้าเพดานสูงทำให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงานได้หลายแบบ อีกทั้งยังเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงานในระดับ LEED Gold Certificated จาก USGBC

### โครงการ โกลด์แลนด์ บิวดิ้ง

โครงการโกลด์แลนด์ บิวดิ้ง มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 11,000 ตารางเมตร ตัวอาคารสูง 8 ชั้นและใต้ดิน 1 ชั้น อาคารตั้งอยู่ใกล้กับย่านช้อปปิ้งใจกลางเมืองและโรงแรมที่สำคัญ เช่น Central World เกษรพลาซ่า เซ็นทรัลชิดลม โรงแรมโฟร์ ซีซั่น โรงแรมแกรนด์ไฮแอท เอราวัณ และโรงแรมอินเตอร์ คอนติเนนตัล นอกจากนี้โกลด์แลนด์ บิวดิ้งสามารถเดินทางจากสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานีราชดำริและสถานีชิดลมเพียงไม่กี่นาที โดยอาคารได้รับการออกแบบมาเพื่อให้สามารถมีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าอาคาร

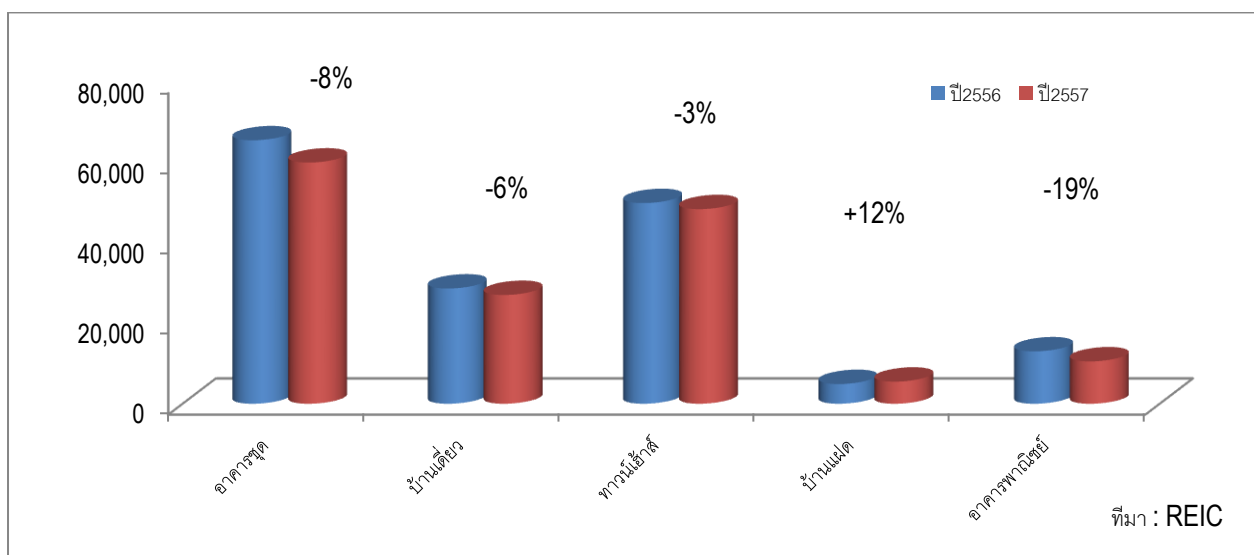
นอกจากนี้ ในปี 2557 บริษัทฯ ได้เริ่มแผนการพัฒนาโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์แห่งใหม่ซึ่งตั้งอยู่บนหัวมุมถนนพระราม 4 ติดกับถนนรัชดาภิเษก (ฝั่งสีต) โดยจะพัฒนาเป็นโครงการอาคารสำนักงานและโรงแรมภายใต้ชื่อ **โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center)** โดยมีขนาดของที่ดินประมาณ 8 ไร่ ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการก่อสร้างโดยบริษัท นันทวัน จำกัด (Thai Obayashi Corp., Ltd.) และมีกำหนดการจะก่อสร้างให้แล้วเสร็จประมาณ ปี 2559

## 2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

### (1) โครงการที่อยู่อาศัย

ภาวะอุตสาหกรรมของตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมในปี 2557 จากตัวเลขจำนวนยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย 11 เดือนแรก ปี2557 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมื่อเทียบกับ 11เดือนแรก ปี2556 พบว่ามีจำนวนยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทอยู่ที่ 151,555 หน่วย ลดลง ร้อยละ 7 (ปี2556=162,106 หน่วย) เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยแยกเป็นประเภทที่อยู่อาศัยต่างๆ ดังนี้

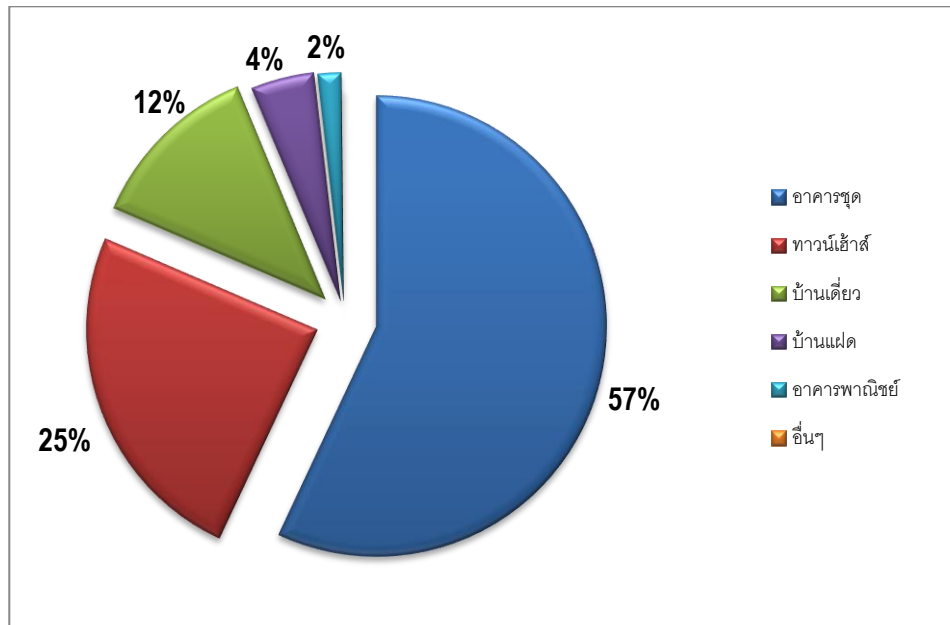
- อาคารชุด มียอดโอนกรรมสิทธิ์ 11เดือนแรก ปี2557 = 60,034 หน่วย ลดลงร้อยละ 8 (ปี2556=65,575 หน่วย)
- บ้านเดี่ยว มียอดโอนกรรมสิทธิ์ 11เดือนแรก ปี2557 = 27,061 หน่วย ลดลงร้อยละ 6 (ปี2556=28,667 หน่วย)
- ทาวน์เฮ้าส์ มียอดโอนกรรมสิทธิ์ 11เดือนแรก ปี2557 = 48,422 หน่วย ลดลงร้อยละ 3 (ปี2556=49,932 หน่วย)
- บ้านแฝด มียอดโอนกรรมสิทธิ์ 11เดือนแรก ปี2557 = 5,504 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 (ปี2556=4,902 หน่วย)
- อาคารพาณิชย์ มียอดโอนกรรมสิทธิ์ 11เดือนแรก ปี2557 = 10,534 หน่วย ลดลงร้อยละ 19 (ปี2556=13,030 หน่วย)



ส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในปี 2557 มีจำนวนทั้งหมด 103,078 หน่วย ลดลงร้อยละ 22 เมื่อเทียบกับปี 2556 โดยประเภทสินค้าที่มีหน่วยเปิดขายใหม่ลดลงมากที่สุดคือ อาคารชุด รองลงมาคือ อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว ตามลำดับ

- อาคารชุด มีหน่วยเปิดขายใหม่ 58,732 หน่วย ลดลงร้อยละ 30 (ปี2556=84,250 หน่วย)
- บ้านเดี่ยว มีหน่วยเปิดขายใหม่ 12,662 หน่วย ลดลงร้อยละ 1 (ปี2556=12,789 หน่วย)
- ทาวน์เฮ้าส์ มีหน่วยเปิดขายใหม่ 25,261 หน่วย ลดลงร้อยละ 10 (ปี2556=28,047 หน่วย)
- บ้านแฝด มีหน่วยเปิดขายใหม่ 4,536 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 (ปี2556=4,437 หน่วย)
- อาคารพาณิชย์ มีหน่วยเปิดขายใหม่ 1,719 หน่วย ลดลงร้อยละ 15 (ปี2556=2,027 หน่วย)

แต่เมื่อเทียบเป็นสัดส่วนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในปี 2557 ตลาดคอนโดมิเนียมก็ยังคงเป็นตลาดที่มีการเปิดโครงการมากที่สุด



จากสภาพตลาดที่อยู่อาศัยที่มีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก การแข่งขันสูง ประกอบกับพฤติกรรมและกระบวนการตัดสินใจของผู้บริโภคในปัจจุบันที่ใช้เหตุผลประกอบการตัดสินใจมากขึ้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดกลยุทธ์ในการแข่งขันไว้ดังนี้

- **กลยุทธ์ด้านแบบบ้านหรือสินค้า**

การออกแบบยังคงยึดหลักการสร้างประโยชน์ใช้สอยให้สูงที่สุด จากพื้นที่ที่มีอยู่ ซึ่งมีจุดเด่นที่สามารถปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ได้ตามความต้องการของลูกค้า เนื่องจากความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคในแต่ละระดับราคาหรือแต่ละแบรนด์สินค้า จะมีความต้องการที่แตกต่างกันออกไป บริษัทฯ จึงได้ให้ความสำคัญในการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภคในแต่ละกลุ่มอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำผลการศึกษาวิจัยที่ได้มาพัฒนาสินค้า หรือความต้องการต่างๆ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้เกิดแก่ลูกค้า

นอกเหนือจากนี้บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นถึงการให้ที่มากกว่าทั้งฟังก์ชันบ้าน , สภาพโครงการหรือนวัตกรรมอื่นๆ ที่เหนือกว่าคู่แข่งในย่านนั้นๆ และมีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นกว่าในราคาที่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย (An Affordable Stylish Living)

- **กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง**

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ ที่จะต้องตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในแต่ละระดับกลุ่มลูกค้าและตรงตามหลักเกณฑ์ที่ทางบริษัทกำหนดไว้ในการเลือกซื้อที่ดิน โดยโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จะตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ตั้งอยู่ในรัศมีที่ไม่ห่างจากย่านธุรกิจหรือเป็นชุมชน สามารถเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองได้สะดวกและใกล้สาธารณูปโภคต่างๆ โดยจะกระจายอยู่รอบกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อีกทั้งบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับทำเล ตามแนวโน้มการขยายตัวของชุมชน และแผนการขยายเครือข่ายคมนาคมในอนาคต อีกด้วย

- **กลยุทธ์ด้านราคา**

การตั้งราคาของสินค้าในโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของทางบริษัทนั้น จะมีการสำรวจ และวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดในตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำ เพื่อที่จะสามารถตั้งราคาขายในระดับที่สามารถแข่งขันได้ โดยสร้างแรงจูงใจและความคุ้มค่าตามลักษณะสินค้า ให้เหมาะสมกับสภาวะเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขัน โดยพิจารณาร่วมกับปัจจัยด้านต้นทุน ทำเล รูปแบบโครงการ เงื่อนไขการตลาด เปรียบเทียบกับคู่แข่ง โดยคำนึงถึงการยอมรับในมูลค่าของสินค้าเมื่อเทียบกับราคาที่คุณบริโภคต้องจ่าย (Value for Money) เช่น การตั้งราคาขายใกล้เคียงกับคู่แข่ง แต่เพิ่มคุณค่าด้านฟังก์ชันบ้านที่มีมากกว่าหรือสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่า เป็นต้น

- **กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด**

บริษัทฯ มีนโยบายในการทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสาน เพื่อให้การเข้าถึงข้อมูลโครงการของผู้บริโภคได้มากที่สุด ซึ่งจะครอบคลุมสื่อต่างๆ ดังนี้

- 1) การโฆษณาผ่านป้ายโฆษณา (Billboard) เพื่อโฆษณาโครงการของบริษัท
- 2) การโฆษณาตามสื่อ วิทยุ หนังสือพิมพ์ และนิตยสาร
- 3) การออกบูธต่างๆตามแหล่งกลุ่มเป้าหมาย เช่น ห้างสรรพสินค้า และงานมหกรรมบ้าน
- 4) ผ่านระบบ โทรศัพท์ มือถือ โดยการประชาสัมพันธ์โครงการผ่าน SMS ไปยังกลุ่มเป้าหมายในช่วงกิจกรรมต่างๆ
- 5) ผ่านระบบอินเทอร์เน็ต เช่น เว็บไซต์ ของบริษัท [www.goldenlandplc.co.th](http://www.goldenlandplc.co.th) เฟสบุ๊ก อินสตาแกรม รวมทั้ง Web Banner ตามเว็บไซต์อสังหาริมทรัพย์ หรือตามเว็บไซต์ ที่กลุ่มเป้าหมายใช้เป็นประจำ
- 6) ผ่านการบอกต่อของลูกค้า เช่น กิจกรรม Member Gets Members เพื่อให้ลูกค้าเดิมได้แนะนำให้ลูกค้าใหม่ซื้อโครงการ

- **กลยุทธ์ด้านการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์**

บริษัทจะบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง โดยงานก่อสร้างจะแบ่งงานออกเป็น ส่วนๆ เช่น งานฐานราก งานปูน งานติดตั้งชิ้นส่วน งานปูพื้นกระเบื้อง และงานหลังคา เป็นต้น โดยบริษัท จะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อรับผิดชอบงานดังกล่าว และ จะควบคุมการก่อสร้างเองโดยการจัดส่งเจ้าหน้าที่ของบริษัท อันได้แก่ วิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foremen) เข้าไปตรวจสอบให้เป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กำหนด ทั้งนี้ บริษัท จะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเอง ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- **กลยุทธ์ด้านการบริการหลังการขาย**

การสร้างความเชื่อมั่นต่อบริษัทฯ ด้านความแข็งแรงของงานก่อสร้างและคุณภาพของผลิตภัณฑ์ บริษัทฯ มีการรับประกันผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ ดังนี้

- รับประกันคุณภาพโครงสร้างของบ้านเป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์
- รับประกันคุณภาพของบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ในกรณีหากพบปัญหางานก่อสร้าง เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา เป็นต้น

## (2) โครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์

โดยภาพรวมของตลาดอาคารสูงเชิงพาณิชย์ที่รับรู้รายได้จากค่าเช่า โดยเฉพาะส่วนอาคารสำนักงานยังมีโอกาสเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าความต้องการพื้นที่สำนักงานเช่าและอัตราค่าเช่ายังมีแนวโน้มสูงขึ้น โดยเฉพาะในอาคารสำนักงานเกรด A ในย่าน Central Business District (CBD) ที่อยู่ในแนวรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ซึ่งเป็นผลมาจากนโยบายของรัฐบาลในการกระตุ้นเศรษฐกิจ การจดทะเบียนตั้งบริษัทใหม่ยังมีอัตราเติบโตเพิ่มขึ้น และการขยายตัวของธุรกิจของบริษัทจดทะเบียนเดิม นอกจากนี้บริษัทต่างชาติยังมีแนวโน้มจะเข้ามาจัดตั้งสำนักงานในประเทศไทย เพื่อรองรับการขยายตัวของตลาดอาเซียนจากการเปิดประชาคมอาเซียน (AEC)

ในส่วนของการแข่งขันของอาคารสำนักงานให้เช่า เนื่องจากปริมาณพื้นที่ของสำนักงานที่สร้างเสร็จมีประมาณ 8.27 ล้านตารางเมตร และอยู่ในระหว่างก่อสร้างอีก 0.37 ล้านตารางเมตร โดยจะมีพื้นที่ที่ทำการเช่าแล้ว 7.48 ล้านตารางเมตร หรือ เป็นอัตราการเช่า 90.5% ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมด ซึ่งเป็นอัตราการเช่าที่เติบโตต่อเนื่องมาหลายปี (ตั้งแต่ปี 2009)

หากแยกพิจารณาเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A จะพบว่าอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นเป็น 93.3% (ให้เช่าแล้ว 1.1 ล้านตารางเมตร จากพื้นที่รวม 1.23 ล้านตารางเมตร) และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงถึง 845 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งนับเป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดที่เคยมีมาของธุรกิจอาคารสำนักงาน ดังนั้น ในปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าจะไม่สูงมากนัก แต่ก็ต้องมีการดูแล ปรับปรุงอาคารให้อยู่สภาพดีเสมอ มีบริการพื้นฐานที่ผู้เช่าต้องการครบถ้วน พร้อมด้วยระบบรักษาความปลอดภัย

สำหรับอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันมี 2 โครงการ ได้แก่ อาคารโกลเด้น แลนด์ บิว딩 และอาคารสาทร สแควร์ ตั้งอยู่บนทำเลที่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าทั้ง 2 อาคาร ทำให้สะดวกในการเดินทาง โดยในส่วนของอาคาร โกลเด้น แลนด์ บิว딩 ปัจจุบันมีลูกค้าเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยทั้งปีมากกว่าร้อยละ 91.9 ส่วนอาคารสาทร สแควร์ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่แล้วมากกว่าร้อยละ 92

โดยในปี 2557 บริษัทฯ ได้เน้นการปรับปรุงคุณภาพของอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าในส่วน retail ที่เหมาะสมเช่น ร้านกาแฟสตาร์บัค S&P bakery Seven Eleven เป็นต้น และจัดกิจกรรมต่างๆ ให้แก่ผู้เช่า อย่างต่อเนื่องทั้งการขายของลดราคาของสินค้า กิจกรรมงานตามประเพณี กิจกรรมเพื่อช่วยสังคมต่างๆ รวมถึง การจัดแข่งขันประกวดร้องเพลง Vertical Run ฯลฯ เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายและสร้างสังคมที่น่าอยู่ในอาคาร นอกจากนี้ยังมีการเพิ่ม Victor Club at Sathorn Square ซึ่งเป็นการบริการสถานที่จัดประชุม, สัมมนาหรือจัดอีเวนท์ การแถลงข่าวต่างๆ ในอาคาร เพื่อเพิ่มความสะดวกให้แก่ลูกค้าในอาคารและอาคารใกล้เคียงด้วย

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอาคารสาทร สแควร์ จะมีทั้งกลุ่มบริษัทในประเทศ และบริษัทต่างชาติชั้นนำจำนวน ประมาณ 500 ราย โดยลูกค้าต้องการสร้างภาพลักษณ์ทางการตลาดบนทำเลกลางใจเมือง ซึ่งมีระบบขนส่ง สาธารณะ รวมถึงรถไฟฟ้าที่เข้าถึงอาคารสำนักงานได้โดยสะดวก การเป็นอาคารประหยัดพลังงานซึ่งมี สภาพแวดล้อมที่ดีต่อการทำงานของพนักงาน และพื้นที่เช่าที่มีความยืดหยุ่นในการจัดสำนักงานได้หลากหลาย รูปแบบ

ด้านกลยุทธ์ในการปล่อยเช่าพื้นที่ บริษัทฯ ดำเนินการผ่าน Agency ชำนาญ ซึ่งเป็นปรกติของอาคารสำนักงานที่ลูกค้า จะติดต่อผ่าน Agency ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องประสานงานกับ Agency อย่างใกล้ชิด พร้อมให้ข้อมูลที่ลูกค้าต้องการ รวมถึงติดตามผลจนถึงที่สุด ในด้านการปรับปรุงคุณภาพของอาคาร ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มี Rebranding โครงการ อาคารสำนักงานสาทรสแควร์ใหม่ มีการปรับเปลี่ยน Building Logo และ งาน signage อีกทั้งงานสวน Landscape โดยรอบอาคารให้สอดคล้องกับการ Rebranding มีการจัดกิจกรรมต่างๆ ภายในส่วนล็อบบี้หรือ ภายนอกอาคาร เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีแก่ผู้เช่าในช่วงเทศกาลต่างๆ มีการจัดแถลงข่าวแก่สื่อมวลชนเพื่อ ประชาสัมพันธ์อาคาร จัดให้มีการตรวจสอบงานระบบอาคารและปรับปรุงการบริหารอาคารอยู่เสมอ มีการปรับปรุง การติดต่อการสื่อสารผ่านทางอินเทอร์เน็ต ทั้งเว็บเพจ เฟสบุ๊ค ฯลฯ

ในส่วนของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในอาคารมีลิฟต์โดยสารความเร็วสูงจำนวน 18 ตัว ( 3 โชน ) ภายในพื้นที่เช่า ออกแบบเปิดโล่งอิสระ(Column Free) มีหน้าต่างขนาดใหญ่ ฝ้าเพดานสูง 2.95 เมตร ซึ่งทำให้พื้นที่สำนักงานที่อยู่ใน อาคารสามารถสัมผัสถึงแสงธรรมชาติสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีการทำงานและมองเห็นวิวทิวทัศน์รอบเมืองได้ นอกจากนี้ยังมีการรักษาความปลอดภัยโดยใช้บัตรเข้าออกอาคารที่ ควบคุมการเข้าออกลิฟต์ตลอด 24 ชั่วโมง มี กล้องวงจรปิด และระบบสัญญาณที่ประตู อีกทั้งสายโทรศัพท์และเคเบิลที่เข้าถึงทุกพื้นที่ ที่จอดรถชั้นใต้ดิน 5 ชั้น สะดวกสบายพร้อมระบบ Parking Guidance ที่ช่วยในการหาที่ว่างของที่จอดรถได้โดยสะดวก มีระบบ เครื่องปรับอากาศควบคุมอุณหภูมิในระบบ VAV (Variable Air Volume ) พร้อมด้วย CO2 Detector ที่จะเพิ่ม fresh air ตามปริมาณของ CO<sup>2</sup> การหมุนเวียนของระบบทำความเย็นโดยใช้ระบบน้ำเย็นไม่มีสารเคมี และระบบแสงสว่าง ในพื้นที่อาคารจะใช้หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดประหยัดไฟ T5 (T5 Fluorescent Lamp) เป็นต้น ทำให้โครงการ อาคารสำนักงานสาทร สแควร์ เป็นนวัตกรรมใหม่ของอาคารที่เน้นการออกแบบเพื่อสิ่งแวดล้อม

ในส่วนของผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้มีการออกแบบและว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อเตรียมการดังกล่าว รวมถึง การขออนุญาตขอความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อมเสียก่อนเริ่มขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และดำเนินการมาตรการต่างๆตามที่ระบุในรายงานฯ เพื่อลด ผลกระทบจากงานก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบโครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการออกแบบและก่อสร้างอาคารให้ อนุรักษ์พลังงานเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล “LEED (Leadership in Energy and Environment Design) Certificated” กับ USGBC ซึ่งบริษัทฯ ได้รับ LEED Gold Certificated เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2556 ที่ผ่านมา



## 2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### (1) การจัดหาวัตถุดิบ

#### 1) โครงการที่อยู่อาศัย

##### ที่ดิน

ที่ดินเพื่อในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ จะเลือกทำเลเดิมซึ่งมีฐานลูกค้าชัดเจน และในทำเลใหม่ที่แตกต่างกัน เพื่อกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเป็นอย่างมากเนื่องจากเป็นปัจจัยหลักในการแข่งขัน

ดังนั้นราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ต้นทุนโครงการเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พยายามจัดหาที่ดินที่ไม่ได้มีราคาสูงมากนัก ถึงแม้จะไม่อยู่ติดสถานีสถานีรถไฟฟ้า หรือทางด่วนมาก แต่ก็อยู่ในแหล่งที่เป็นชุมชนและสามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก โดยในขั้นตอนการจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีทีมวิจัยในการสำรวจสถานะตลาดและการแข่งขัน รวมทั้งพฤติกรรมผู้บริโภค จากนั้นจะทำการประมวลผลการศึกษาเพื่อนำมากำหนดแนวคิดรูปแบบ ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของโครงการ และประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ

##### วัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ ได้มีการเจรจาต่อรองกับผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างเพื่อให้ได้สินค้าที่มีคุณภาพดีในราคาที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเอง โดยวัสดุบางรายการมีการยืนยันราคาล่วงหน้าประมาณ 6 เดือนขึ้นไปกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งการสั่งซื้อเป็นจำนวนมากจะทำให้บริษัทฯ สามารถต่อรองราคาและเงื่อนไขกับผู้ขายและควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างได้ ทั้งนี้ฝ่ายจัดซื้อจะทำหน้าที่ติดตามการเคลื่อนไหวของราคาวัสดุก่อสร้างแล้วนำมาประเมินและคำนวณเป็นต้นทุนค่าก่อสร้าง ซึ่งโดยปกติราคาจะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ในรอบที่ประเมินไว้ แต่ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงเกินกว่าที่ประมาณไว้ บริษัทฯ จะจัดหาวัสดุอื่นที่มีคุณภาพใกล้เคียงกันทดแทน

##### ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบสาธารณูปโภคของโครงการให้ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายในโครงการตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อไม่ให้มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรอบและชุมชนข้างเคียง

#### 2) โครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์

##### ที่ดิน

เนื่องด้วยที่ดินที่จะพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์กรรมจะอยู่ในย่านธุรกิจ และการคมนาคมที่สะดวก ที่ดินจะต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะพัฒนาได้ ทำให้เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่จะทำประโยชน์โดยให้เช่าที่ดินมากกว่าการขายกรรมสิทธิ์ ทำให้ต้องรอให้สัญญาเดิมหมดอายุเสียก่อนหรือบางครั้งต้องขังไล่ผู้เช่าเดิมออก จึงจะทำการพัฒนาใหม่ได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีประสบการณ์และความพร้อมในการพัฒนาโครงการที่หลากหลายทั้งอาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นต์ ฯลฯ และ บริษัทฯ ได้ดำเนินการเช่าและพัฒนาที่ดินกับเจ้าของที่ดินรายใหญ่มาอย่างยาวนาน และได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาเช่ามาด้วยดีโดยตลอดจนเป็นผลให้บริษัทฯ ได้มีโอกาสในการพัฒนาที่ดินแปลงที่พร้อมในการพัฒนาเช่นที่ดินโครงการ FYI Center บริเวณสี่แยกรัชดาภิเษกตัดกับถนนพระราม 4 เป็นต้น ทำให้การจัดหาที่ดินของบริษัทฯ จะเป็นตัวเลือกอันดับต้นในการพิจารณาให้เช่า ซึ่งการเช่าที่ดินดังกล่าวบริษัทฯ จะทำสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปี หรืออาจมีเงื่อนไขในการเช่าต่ออีก 30 ปี ดังนั้นการพัฒนาโครงการจึงต้องเน้นพัฒนาในที่มีศักยภาพสูงอีกทั้ง โดยการจัดหาที่ดินดังกล่าว ทางฝ่ายบริหารจะเข้าไปดูพื้นที่เอง ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ โดยมีการศึกษาข้อดีข้อเสีย ข้อมูลด้านกฎหมายและผังเมืองและข้อมูลทางการตลาดอย่างละเอียด ก่อนจะอนุมัติซื้อที่ดินหรือเช่าที่ดินในแต่ละแปลง

##### วัสดุก่อสร้าง

ปัจจุบันผู้รับเหมาที่บริษัทฯ ว่าจ้างเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุสำหรับการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้ระบุรายละเอียดราคาของวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาจ้าง เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงปัญหาที่เกิดจากวัสดุก่อสร้างขาดแคลนในระหว่างก่อสร้าง



## (2) การพัฒนาโครงการ

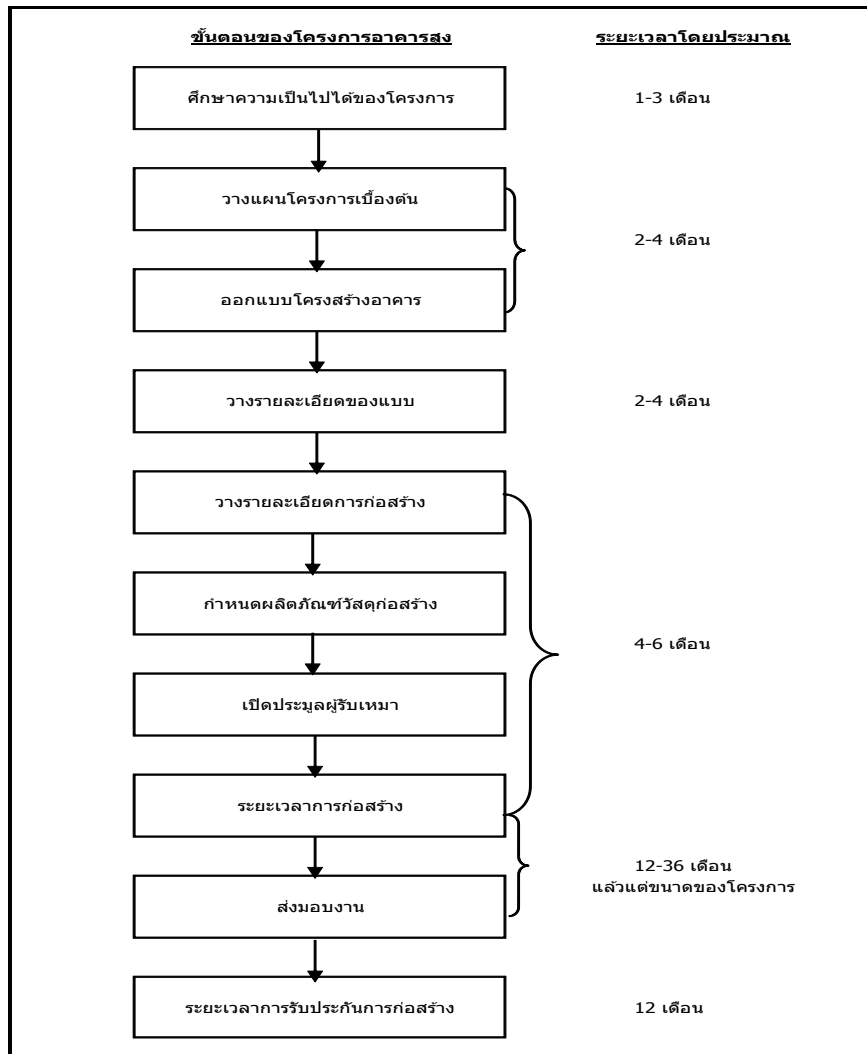
### 1) โครงการที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ จะศึกษาความเป็นไปได้ของการขายและพัฒนาโครงการ โดยฝ่ายขาย การตลาด และฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะทำงานร่วมกันในการสำรวจตลาด การออกแบบ การตั้งราคา หลังจากบริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินแล้ว และบริษัทฯ จะดำเนินการว่าจ้างบริษัทฯ ออกแบบสถาปัตยกรรมเพื่อให้ประสานงานร่วมกับทีมงานของบริษัทฯ ในการออกแบบรูปแบบของโครงการ การออกแบบตัวบ้าน และการออกแบบภายในบ้าน จากนั้นจะว่าจ้างผู้รับเหมา เพื่อวางแผน/ดำเนินการก่อสร้างบ้านและการตรวจสอบคุณภาพโดยมีขั้นตอนการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ขั้นตอน	ระยะเวลา (เดือน)											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
(1)	พัฒนาโครงการ												
	ถมดิน / สาธารณูปโภค / ออกแบบ / สร้างบ้านตัวอย่าง												
	ก่อสร้างบ้าน / ระบบไฟฟ้า / ประปา												
	ตรวจสอบ												
(2)	กฎหมาย												
	ขอคำที่ดิน / ขออนุญาตก่อสร้าง												
	ขออนุญาตจัดสรร												
	ออกโฉนดแปลงย่อย												
(3)	การขาย												
	เตรียมการขายและโฆษณา												
	ขออนุมัติเงินกู้ล่วงหน้า/ผ่อนดาวน์												

### 2) โครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์

บริษัทฯ จะเปิดประมูลราคาในส่วนของการรับเหมาโครงการ โดยผู้ที่ชนะการประมูลจึงจะทำสัญญาการก่อสร้างแบบทั้งโครงการและมีการรับประกันราคา โดยมีขั้นตอน ดังนี้



## 2.3 ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในส่วนของผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้มีการออกแบบและว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อเตรียมการดังกล่าว รวมถึงการขอ อนุญาตขอความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อมเสียก่อนเริ่มขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และดำเนินการมาตรการต่างๆตามที่ระบุในรายงานฯ เพื่อลดผลกระทบ จากงานก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบโครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการออกแบบและก่อสร้างอาคารให้อนุรักษ์พลังงาน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล “LEED (Leadership in Energy and Environment Design) Certificated” กับ USGBC เช่นโครงการอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ เป็นนวัตกรรมใหม่ของอาคารที่เน้นการออกแบบเพื่อสิ่งแวดล้อม เช่น มีระบบระบายอากาศ ควบคุมระดับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ การหมุนเวียนของระบบทำความเย็นโดยใช้ระบบนำ เย็นไม่มีสารเคมี และระบบแสงสว่างในพื้นที่อาคารจะใช้หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดประหยัดไฟ T5 (T5 Fluorescent Lamp) เป็นต้น

## 2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

### 1) โครงการที่อยู่อาศัย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มียอดขายบ้านที่ได้รับการจองแล้วและรอโอนใน 8 โครงการ จำนวนรวม 171 หน่วย คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 613 ล้านบาท

### 2) โครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์

ในปัจจุบันบริษัทฯ กำลังดำเนินการก่อสร้างโครงการ FYI Center บนที่ดินของ สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ ขนาดเนื้อที่ 8-3-75.28 ไร่ เพื่อทำอาคารสำนักงาน เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 12 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 89,396 ตรม. และ อาคารโรงแรม มีห้องพัก 239 ห้อง เป็นอาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก สูง 14 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 12,637 ตรม. โดยทั้งสองอาคารได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจาก หน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนเริ่มงานก่อสร้างเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และดำเนินการก่อสร้างโดยบริษัท นันทวัน จำกัด (Thai Obayashi Corp., Ltd.) โดยมีกำหนดการแล้วเสร็จของอาคารสำนักงานภายในเดือนมีนาคม ปี2559 และอาคารโรงแรม ภายในเดือนกรกฎาคม ปี2559 เช่นกัน

### 3. ปัจจัยเสี่ยง

#### 3.1 ปัจจัยเสี่ยงด้านการดำเนินงาน

##### (1) โครงการที่อยู่อาศัย

แบ่งออกได้เป็นปัจจัยหลัก ได้แก่

##### ก) ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน

บริษัทฯ เน้นการพัฒนาโครงการบ้าน และทาวน์เฮ้าส์ โดยเป็นกลุ่มลูกค้าระดับกลางและกลางล่าง ซึ่งได้เปลี่ยนการก่อสร้างจากระบบก่ออิฐ-ฉาบปูน มาเป็นระบบผนังสำเร็จรูป(Precast)สำหรับสินค้าบ้าน และระบบหล่อในที่ (Tunnel Form) สำหรับสินค้าทาวน์เฮ้าส์ เพื่อลดความเสี่ยงเกี่ยวกับระยะเวลาการส่งมอบบ้าน ซึ่งใช้การก่อสร้างประมาณ 3 - 4 เดือน ลดการใช้แรงงานลง แต่ทั้งนี้ยังคงมีความเสี่ยงเนื่องจากการผลิตแผ่นและการซื้อแบบหล่อในที่ที่มีความต่อเนื่อง จึงต้องมีการเลือกสินค้าที่เหมาะสม เป็นช่องว่างของตลาดและอยู่ในราคาที่ลูกค้าสามารถเข้าถึงได้ จึงต้องมีการควบคุมต้นทุน โดยการออกแบบสินค้าด้วยวัสดุที่เหมาะสม จ้างผู้รับเหมารายย่อยโดยตรงไม่ผ่านผู้รับเหมาใหญ่ และสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างเอง รวมถึงยังต้องมีการวางแผนการสั่งซื้อที่มีประสิทธิภาพเหมาะสมกับยอดขายในแต่ละปี

##### ข) ความเสี่ยงด้านตลาด การขาย และลูกค้าไม่รับโอน

กลุ่มลูกค้าหลักคือในระดับราคาที่ 2 - 7 ล้านบาท จึงเน้นไปในการพัฒนาโครงการที่เป็นสินค้า ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวขนาดเล็ก ซึ่งมีฐานลูกค้าที่มากกว่า แต่ก็มีคู่แข่งที่มากเช่นเดียวกัน ทำให้บริษัทฯ ต้องเน้นทำเลโครงการ ฟังก์ชันสภาพแวดล้อมภายในโครงการที่ดีกว่าคู่แข่งแต่ยังคงเป็นราคาที่แข่งขันได้ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้บริหารจัดการงานด้านการตลาดและการขายดังกล่าว โดยมีการทำสำรวจทำเลและสภาพตลาดก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดินและเลือกสินค้าให้เหมาะสมกับความต้องการของตลาด เพื่อให้สามารถประมาณการยอดขายได้ใกล้เคียงความเป็นจริง รวมถึงสร้างระบบจัดเก็บฐานข้อมูลลูกค้าใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลในการทำตลาดและการขาย เพื่อให้สามารถจับกลุ่มลูกค้าได้ถูกต้องขึ้นและจัดโปรโมชั่นเร่งการขายได้ สำหรับในช่วงที่โอนบ้านให้กับลูกค้า ทางบริษัทฯ จะมีการแจ้งให้ลูกค้าเข้าตรวจรับล่วงหน้า และมีระบบการแก้ไขหรือซ่อมแซมให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าอย่างรวดเร็ว เพื่อให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจมากที่สุด นอกจากนี้ ยังช่วยลูกค้าประสานงานกับสถาบันการเงินในด้านวงเงินกู้เพื่อให้ได้รับการอนุมัติตรงตามวงจรรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งที่ผ่านมาลูกค้าที่ไม่รับโอนในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 5 ของลูกค้าทั้งหมด

##### ค) ความเสี่ยงด้านการเงิน

จากการก่อสร้างที่เป็นระบบผนังสำเร็จรูป และระบบหล่อในที่ เพื่อให้ควบคุมราคาต้นทุนได้ การออกแบบต้องทำไปพร้อมกับประมาณราคาก่อสร้างทั้งส่วนของสาธารณูปโภค และบ้านขาย จะต้องมีการเลือกและควบคุมวัสดุก่อสร้างให้มีความเหมาะสม มีสินค้าทดแทนในระดับราคาเดียวกัน เพื่อควบคุมต้นทุน ทั้งนี้ยังต้องพึงการวางแผนการก่อสร้างและการกำหนดค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมกับยอดขาย เพื่อวางแผนการใช้เงินที่เหมาะสมและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

##### ง) ความเสี่ยงด้านการบริหาร แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

- ฝ่ายโครงการ ต้องมีการบริหารโครงการโดยพัฒนาไม่ให้เกิดความเดือดร้อนต่อพื้นที่ข้างเคียง และชุมชนต้องมีการจัดการให้ได้สินค้าที่มีมาตรฐาน โดยการก่อสร้างให้ตรงตามแบบ กำหนดมาตรฐานวัสดุ กำหนดรายละเอียดการขายให้ชัดเจน รวมถึงชี้แจงเรื่องการรับประกันสินค้าต่างๆ เพื่อเป็นการเพิ่มความเชื่อมั่นของลูกค้า และ ต้องมีการจัดการบริการหลังการขายที่ดีสร้างความเข้าใจให้ลูกค้า
- ฝ่ายสนับสนุนโครงการ ต้องกำหนดระยะเวลาการทำงานให้สอดคล้อง และส่งเสริมกับแผนงานของโครงการ เพื่อให้เกิดการบริหารที่มีประสิทธิภาพ

จ) ความเสี่ยงด้านการจัดการซื้อที่ดินในการประกอบการ

1. ความเสี่ยงที่ไม่สามารถซื้อที่ดินได้ ในขั้นตอนการซื้อที่ดินนั้นบางครั้งบริษัท อาจจะไม่สามารถซื้อที่ดินแปลงที่ต้องการได้ อันเนื่องมาจากหลายสาเหตุดังนี้
  - มีผู้ซื้อรายอื่นเข้ามาซื้อแข่งกับบริษัท โดยให้ราคาหรือเงื่อนไขที่ดีกว่า
  - เจ้าของที่ดินเพิ่มราคาขายสูงกว่าราคาเดิมที่แจ้งไว้มาก
  - บริษัท ไม่สามารถรวบรวมที่ดินได้ต่อเนื่องเป็นผืนเดียวกันซึ่งอาจจะเกิดจากเจ้าของที่ดินบางรายเปลี่ยนเงื่อนไขการขายหรือมีผู้มาทำสัญญาซื้อขายที่ดินบางแปลงตกไว้ก่อนแล้ว
2. การซื้อที่ดินที่ผิดพลาด ถึงแม้ว่าในขั้นตอนการซื้อที่ดินของบริษัท จะมีการทำ Check list ทิ้งก่อนที่จะขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริหาร และมีการตรวจสอบอีกครั้งก่อนที่จะวางเงินมัดจำในการทำสัญญาซื้อที่ดิน แต่ก็อาจจะเกิดความผิดพลาดที่ไม่คาดคิดได้ โดยปัญหาอาจจะเกิดจากการตีความที่แตกต่างกันของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องในการใช้ประโยชน์พื้นที่ดิน หรือ การที่ไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบสภาพพื้นที่ได้อย่างละเอียดก่อนทำสัญญา เป็นต้น

ทั้งนี้ถ้าเกิดข้อผิดพลาดขึ้นมาจริง บริษัท ก็ได้วางแผนแนวทางแก้ปัญหาไว้โดยจะปรับเปลี่ยนรูปแบบในการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสภาพพื้นที่และการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ เพื่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทให้น้อยที่สุดหรือไม่กระทบเลย

3. ความเสี่ยงของความสามารถในการขายโครงการบนที่ดินที่จัดซื้อมาแล้วให้ได้รับผลตอบแทนตามเป้าหมายที่วางไว้ภายในระยะเวลาที่กำหนดได้หรือไม่ บริษัท ได้ควบคุมความเสี่ยงดังกล่าว โดยทำการวิเคราะห์สภาพตลาดทั้งด้านความต้องการและสินค้าคงเหลือจากผู้ประกอบการรายอื่นในแต่ละพื้นที่ เพื่อปรับปรุงข้อมูลทางด้านการตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในทำเลต่างๆ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งทำให้บริษัท สามารถปรับแนวทางในการพัฒนาโครงการ เพื่อตอบสนองต่อภาวะตลาดและเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลาได้ถูกต้อง การพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ข้างต้น ทำให้บริษัท สามารถลดความเสี่ยงในการซื้อที่ดินได้เป็นอย่างดี

ข) ความเสี่ยงเรื่องการค้าและการทางด้านการจัดสรรและกฎหมายจัดสรร

ความเสี่ยงที่เกิดจากความสามารถพัฒนาโครงการในรูปแบบที่กำหนดไว้โดยไม่ติดข้อกำหนด กฎหมาย หรือ ข้อบังคับใดๆ โดยบริษัท ได้ทำการควบคุมความเสี่ยงในด้านนี้ โดยการตรวจสอบข้อบัญญัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ ที่มีอยู่ในปัจจุบันรวมทั้งที่จะประกาศใช้ในอนาคตอันใกล้ เช่น ข้อบัญญัติเกี่ยวกับผังเมือง ข้อบัญญัติเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ข้อบัญญัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และข้อบัญญัติย่อยแต่ละท้องถิ่น ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาโครงการ รวมถึงการตรวจสอบกรรมสิทธิ์และการโอนสิทธิ์ต่างๆ บนที่ดินอย่างครบถ้วน ต่อจากนั้น บริษัท จะทดลองวางผังโครงการที่ผ่านการคำนึงถึงปัจจัยเหล่านี้แล้วบนที่ดินนั้นๆ ว่าได้ผลตรงตามความต้องการของบริษัทหรือไม่ ก่อนการซื้อที่ดิน

(2) โครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์

บริษัท ได้พัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์กรรมโดยเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในย่านกลางใจเมือง ซึ่งส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาเช่าที่ดิน 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าที่ดินเป็นมูลค่าปัจจุบันอยู่ในระหว่างร้อยละ 35 - 45 ของราคาตลาด สำหรับอายุการเช่า 30 ปี ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่ดินระยะยาวโดยปกติกับหน่วยงานราชการโดยทั่วไป และมีสัดส่วนของค่าเช่าตามมูลค่าปัจจุบันอยู่ในระหว่างร้อยละ 5 - 10 ของรายได้รวม โดยที่ดินที่เช่าจะพัฒนาเป็นโครงการเชิงพาณิชย์ เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม หรือเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ซึ่งการพัฒนาโครงการดังกล่าวอาจจะมีปัจจัยเสี่ยงที่ต้องใช้เงินลงทุนในการพัฒนาสูง แต่บริษัท จะได้รับ

ผลตอบแทนในระยะยาวจากค่าเช่าพื้นที่อาคาร โดยหากภาวะเศรษฐกิจมีการเติบโตในภาวะปกติอย่างต่อเนื่อง ความต้องการเช่าพื้นที่ในอาคารเชิงพาณิชย์จะเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นด้วย อย่างไรก็ตาม ในการพัฒนาอาคารเชิงพาณิชย์ดังกล่าว บริษัทฯ ก็ยังคงต้องระมัดระวังในการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาเช่าอย่างเคร่งครัด และต้องมีการวางแผนบริหารการเงินให้มีประสิทธิภาพสูงสุด มีการควบคุมต้นทุนทางการเงินอย่างเคร่งครัด ทั้งแหล่งเงินกู้และอัตราดอกเบี้ย โดยเฉพาะในระหว่างการพัฒนาโครงการจะต้องมีการควบคุมต้นทุนให้อยู่ในงบประมาณ และคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพเพื่อให้งานเสร็จตรงตามเวลาและแผนงานที่วางไว้

อีกทั้งการพัฒนาก่อสร้างโครงการดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเช่น ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากกรุงเทพมหานคร ได้รับความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ซึ่งต้องทำการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องและเตรียมการต่างๆ เป็นอย่างดี เพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ในด้านการตลาดก็ได้มีการศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและสำรวจตลาด ถึงแนวโน้มความต้องการด้านต่างๆ เพื่อดำเนินการออกแบบให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า และให้สามารถแข่งขันได้กับคู่แข่ง อีกทั้งต้องคอยติดตามความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นเพื่อจะได้ตอบสนองต่อสิ่งที่เกิดขึ้นได้ทันเวลาที่

นอกจากนี้ ยังอาจมีปัจจัยเสี่ยงที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ ที่มีผลกระทบต่อพัฒนาโครงการและการดำเนินธุรกิจ เช่น การเปลี่ยนแปลงนโยบายของส่วนราชการ การชุมนุมทางการเมือง ภัยธรรมชาติ และการขาดแคลนคนงานหรือวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ติดตามในกรณีที่เกิดเหตุการณ์เหล่านี้อย่างใกล้ชิดเพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้ในทันที

ในปี 2557 บริษัทฯ มีโครงการอาคารสูงที่กำลังพัฒนา คือ โครงการ FYI Center ซึ่งโครงการจะประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานและโรงแรม ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษกตัดกับถนนพระราม 4 (ใกล้ถนนคลองไผ่สิงโต) ตรงข้ามกับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยบริษัทฯ เช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และผู้รับเหมาก่อสร้างหลักคือ บริษัท นันทวัน จำกัด (Thai Obayashi Corp., Ltd.) ซึ่งได้มีการตกลงทำสัญญาเพื่อควบคุมต้นทุนโครงการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อีกทั้งได้มีการทำประกันภัย CAR (Construction All Risks) กับบริษัท อาคนะประกันภัย จำกัด(มหาชน) และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเปิดดำเนินงานได้ภายในปี 2559

### 3.2 ปัจจัยเสี่ยงด้านการหนี้สินกับสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธ.ค.ปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินเป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 10,527.24 ล้านบาท และเป็นหนี้สินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 4,508.82 ล้านบาท โดยเงินกู้ระยะสั้นนี้จำนวน 2,690 ล้านบาท เป็นวงเงินกู้ที่ได้กำหนดให้ชำระด้วยเงินรับจากการให้เช่าช่วงอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างจัดตั้งขึ้น อย่างไรก็ตาม ถ้าหากการจัดตั้งกองทรัสต์ดังกล่าว ไม่สามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จก่อนวงเงินกู้ดังกล่าวจะครบกำหนดในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทฯ ก็ได้มีการเจรจากับสถาบันการเงินที่เป็นผู้ให้สินเชื่อไว้เป็นการล่วงหน้าแล้วว่า จะขยายวงเงินกู้เป็นการกู้ระยะยาวโดยมีกำหนดทยอยชำระคืนภายใน 5 ปี ส่วนเงินกู้ยืมระยะสั้นที่เหลือทั้งหมดเป็นเงินกู้ที่มีหลักประกัน ซึ่งหลักประกันส่วนใหญ่เป็นบ้านและที่ดินเพื่อขายในโครงการของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ทยอยขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า พร้อมทั้งจ่ายชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน บางส่วนเป็นเงินกู้เพื่อจัดซื้อที่ดิน และจะแปลงเป็นเงินกู้ระยะยาวเพื่อพัฒนาโครงการต่อไป ส่วนเงินกู้เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการในส่วนของการอาคารสูงจะเป็นเงินกู้ระยะยาวมีระยะเวลาการกู้ประมาณ 10 ปี ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการวางแผนการบริหารจัดการทางการเงินโดยเฉพาะกระแสเงินสดให้มีประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากนี้ ยังมีการติดตามสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ภาวะอัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้ออย่างใกล้ชิด ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงในกรณีที่มิเหตุการณ์ไม่ปกติเกิดขึ้น บริษัทฯ ก็ยังสามารถชำระคืนหนี้ให้แก่สถาบันการเงินได้ตามสัญญาเงินกู้ และไม่มีผลกระทบต่อการทำงานในโครงการต่างๆ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้จัดตั้งทีมงานคอยติดตามและจัดทำข้อมูลทางการเงิน เปรียบเทียบกับเงื่อนไขทางการเงิน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ จะไม่ผิดเงื่อนไขการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน มีการรายงานให้ฝ่ายบริหารระดับสูงและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรับทราบอย่างต่อเนื่อง และกำหนดมาตรการการดำเนินการเมื่อเข้าใกล้ค่าเป้าหมาย ฝ่ายบริหารยังได้เริ่มทำการศึกษาและหาแนวทางระดมทุนจากตลาดทุนอีกทางหนึ่ง เพื่อลดการพึ่งพิงการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

การมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าเช่า และค่าบริการต่างๆ อย่างต่อเนื่อง และมีความหลากหลายทำให้บริษัทฯ สามารถชำระคืนเงินกู้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนด และมีความยืดหยุ่น เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจ ซึ่งจากการคาดการณ์ บริษัทฯ คาดว่า จะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากโครงการในอนาคต ที่เริ่มทยอยแล้วเสร็จอย่างต่อเนื่อง

### 3.3 ปัจจัยเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

ในปี 2557 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นของ บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) ทั้งหมดจากผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อขยายธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบ และบริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงคณะกรรมการใหม่ทั้งหมด โดยเป็นตัวแทนผู้บริหารจากบริษัทฯ จำนวน 7 ท่าน อย่างไรก็ตาม ในส่วนของผู้บริหารในระดับจัดการและพนักงานส่วนใหญ่ยังคงเป็นพนักงานเดิมที่ทำงานอยู่ใน บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) มาเป็นเวลานาน ดังนั้น จึงสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ทันที โดยไม่ต้องหยุดดำเนินการ และไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายหลักใดๆ อย่างมีนัยสำคัญที่จะเป็นผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ

### 3.4 ปัจจัยเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย

ในปี 2557 ต่อเนื่องปี 2558 รัฐบาลมีแนวนโยบายในการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจะออกมามีผลบังคับใช้แทนภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เนื่องจากรัฐบาลเห็นว่าภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนนั้นอาจจะไม่เหมาะสมกับสถานการณ์และสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน และเป็นภาษีที่มีการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่อย่างมากในการกำหนดการประเมินค่ารายปี รวมถึงการประเมินราคาที่ดินที่ไม่เป็นปัจจุบันนัก รัฐบาลโดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลังจึงได้ทำการยกร่างพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (“พรบ.”) ขึ้น โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการเสนอเพื่อให้คณะรัฐมนตรีอนุมัติร่าง พรบ. ฉบับนี้ เพื่อประกาศออกเป็นกฎหมายบังคับใช้ต่อไป จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาร่าง พรบ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้ หากมีการประกาศใช้เป็นกฎหมายโดยยึดตามร่างเดิม ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โครงการบ้านจัดสรรและโครงการอาคารสูง คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้ พรบ. ดังกล่าว เช่น การตีความกฎหมายเรื่องระยะเวลาการใช้ที่ดิน หากบริษัทได้ซื้อที่ดินมาเพื่อการพัฒนาและขาย จะมีช่วงเวลาที่ยังขายที่ดินและบ้านจัดสรรยังไม่ได้ จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นทันทีเลยหรือไม่ หรือจะมีข้อยกเว้นช่วงระยะเวลาที่เริ่มพัฒนาจนกว่าจะขายได้หรือไม่ ซึ่งยังไม่เป็นที่ชัดเจนว่า เนื้อหาของกฎหมายที่จะบังคับใช้จะออกมาอย่างไร กอปรกับอัตราภาษีที่จะจัดเก็บอาจมีการปรับเปลี่ยนซึ่งยังไม่ทราบว่า จะใช้อัตราใดจนกว่าจะได้ประกาศบังคับใช้ พรบ. ต่อไป ด้วยเหตุและปัจจัยดังกล่าวมาแล้วข้างต้นอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงทางด้านกฎหมายต่อบริษัทและบริษัทย่อยซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันอาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญต่อโครงการบ้านจัดสรรและโครงการอาคารสูง ทำให้ราคาขายหรืออัตราค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่เช่า มีการปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลกระทบต่อยอดขายและรายได้ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งอาจมีผลต่อแผนการตลาดที่วางไว้เดิมอันเกิดจากต้นทุนทางภาษีที่อาจเพิ่มขึ้นด้วย

## 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### 4.1 ลักษณะที่สำคัญของทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีดังนี้

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน	กรรมสิทธิ์ของ
พานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรี คลับ	กม. 199 ถ.มิตรภาพ อ.สีคิ้ว จ.นครราชสีมา	2,245 – 1 – 9 (ใช้ค้าประกัน 142-0-63)	468,587,796	10,000,000	หลักประกันหนังสือค้าประกัน	บมจ. แผ่นดินทองฯ
ที่ดิน	ตำบลหนองทะเล จ.กระบี่	118 – 3 – 20	148,472,350	-	-	บมจ. แผ่นดินทองฯ
ที่ดิน	อำเภอทับสะแก จ.ประจวบคีรีขันธ์	212 – 3 – 49.2	118,937,968	-	-	บมจ. แผ่นดินทองฯ
เอฟวายไอ เซ็นเตอร์	ช.ไผ่สิงห์โต ถ.พระราม 4 เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	8 – 3 – 75.28	1,524,923,153	2,540,000,000	หลักประกันเงินกู้	บมจ. แผ่นดินทองฯ
โกดัง เลเจนด์ เฟส 5	ถ.กัลปพฤกษ์ (สาทรตัดใหม่) เขตบางแค กรุงเทพฯ	4 – 3 – 4.3	220,006,271	140,853,800	หลักประกันเงินกู้	บจก. ยูไนเต็ดยิมส์
โกดัง เฮอริเทจ – รอพพัฒนา	ถ.ราชพฤกษ์ (เพชรเกษม - รัตนธิเบศร์) เขตตลิ่งชัน กรุงเทพฯ	3 - 2 – 15	14,400,484	55,000,000	หลักประกันหนังสือค้าประกันสาธารณูปโภค-	บจก. ยูไนเต็ดยิมส์
โกดัง นครา - เฟส 2 เดิม (เตรียมพัฒนาเป็น 4 โครงการ อ่อนนุช-พระราม 9) - โกดัง ทาวน์ - โกดัง ซิตี้ - โกดัง นีโอ - โกดัง วิลเลจ	ถ.สุขุมวิท 77 เขตประเวศ กรุงเทพฯ	151 - 3 – 90	657,614,262	450,000,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. ยูไนเต็ดยิมส์ บจก. วอคเกอร์ โฮมส์ บจก. แกรนด์ พาวาไดส์ พร็อพเพอร์ตี้



โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน	กรรมสิทธิ์ของ
แกรนด์ ไมนาโค เฟส 2	ถ.บางนา-ตราด กม.8 เขตประเวศ กรุงเทพฯ	74 -1 -0.9	307,017,681	20,000,000	หลักประกันหนังสือค้ำ ประกันสาธารณูปโภค	บจก. ยูไนเต็ดไฮมส์ บจก. ริทซ์ วิลเลจ บจก. แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ บจก. วอคเกอร์ ไฮมส์
โกลเด้น วิลเลจ บ้างขวาง	ถ.สุขุมวิท อ.บ้านขวาง จ. ระยอง	45 - 0 - 81 (ใช้ค้ำประกัน 15-2-70.8)	118,083,643	10,000,000	หลักประกันเงินกู้	บจก.บ้านขวางเอสเตท
โกลเด้น วิลเลจ บางนา – กิ่งแก้ว	ถ.กิ่งแก้ว ต.ราชเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	13 - 3 - 69.6	391,677,366	262,303,500	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลเด้น อเวนิว แจ้งวัฒนะ – ดิوانนท์	ถ.ติวานนท์ ต.บางพูด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	12 - 1 - 52.3	420,222,726	249,831,500	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า – จรัญสนิทวงศ์	ถ.บางกรวย – ไทรน้อย ต.บางกรวย อ.บางกรวย จ. นนทบุรี	13 - 3 - 71.7	442,683,702	348,231,200	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า – จรัญสนิทวงศ์ 2	ถ.บางกรวย – ไทรน้อย ต.บางกรวย อ.บางกรวย จ. นนทบุรี	47 - 0 - 21	436,740,875	635,000,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลเด้น ทาวน์ เกษตร – ลาดปลา เค้า	ซอยลาดปลาเค้า 72 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ	2 - 0 - 0.2	85,431,471	56,358,600	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลเด้น เพรสทีจ และโกลเด้น ทาวน์ วัชรพล – สุขุมวิท 5	ถนนสุขุมวิท 5 แขวงออกเงิน เขตสายไหม กรุงเทพฯ	35 - 0 - 7.6	864,183,921	779,911,500	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลเด้น ทาวน์ รัตนวิเบศร์ – สถานี รถไฟฟ้าบางพลู	ซอยวัดโมลี ต.บางรักใหญ่ อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	10 - 0 - 15.4	303,727,258	213,820,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์



โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน	กรรมสิทธิ์ของ
โกลดิน เพรสทีจ เอกชัย – วงแหวน	ถนนเอกชัย แขวงบางบอน เขตบางบอน กรุงเทพฯ	41 – 3 – 63.8	407,859,308	465,000,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลดิน แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลดิน ทาวน์ รามคำแหง – วงแหวน	ถนนราษฎร์พัฒนา แขวง สะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพฯ	24 – 2 – 96.7	208,010,912	101,900,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลดิน แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลดิน ทาวน์ งามวงศ์วาน – แคราย	ซอยดวงมณี ต.บางเขน อ.เมือง จ.นนทบุรี	16 – 1 – 38.4	231,709,661	271,000,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลดิน แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลดิน ทาวน์ สุขสวัสดิ์ – พุทธบูชา	ถนนสุขสวัสดิ์ ซอยสุขสวัสดิ์ 30 แขวงบางปะกอก เขต ราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ	16 – 0 – 75.9	279,487,583	224,000,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลดิน แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลดิน ทาวน์ บางนา – กิ่งแก้ว	ถ.กิ่งแก้ว ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	56 – 1 – 69	453,124,801	562,000,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลดิน แลนด์ เรสซิเดนซ์
โกลดิน ทาวน์ เกษตร – นวมินทร์	ซอยนวมินทร์ 42 แขวงคลอง กุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ	37 – 3 – 34	237,926,899	549,000,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. โกลดิน แลนด์ เรสซิเดนซ์
ที่ดิน ดิ แอสคอต แบงคอก	ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ	4 – 1 – 66.01	529,160,613	350,000,000	หลักประกันเงินกู้	บมจ. แผ่นดินทองฯ
สิทธิการเช่า ดิ แอสคอต แบงคอก			1,019,105,978	535,000,000		บจก. สาทรทรีพียูนิตี้
สกาย วิลล่าส์	อาคาร ดิ แอสคอต สาทร ถ. สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ	793.65 ตร.ม.	35,714,250	-	-	บจก. สาทรทรีพียูนิตี้
สาทร สแควร์ – สำนักงานให้เช่า	ถ.นราธิวาสราชนครินทร์ กรุงเทพฯ	5 – 0 – 60.32	3,869,850,174	2,460,000,000	หลักประกันเงินกู้	บจก. นอร์ท สาทร เรียดดี้
โกลดินแลนด์ บิวติ้ง	ถ.ราชดำริ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	3 – 1 – 37	205,245,918	-	-	บจก. นารายณ์ พาวิลเลียน
สราญพฤษ รามคำแหง ลาดพร้าว	ถ.รามคำแหง แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กทม.	0 – 1 – 54.60	3,936,522	-	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
ราชพฤษ วงแหวน เพชรเกษม	แขวงหนองแขม เขตภาษีเจริญ กทม.	9 – 3 – 56	17,800,000	-	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่าค้าประกัน (บาท)	ภาระผูกพัน	กรรมสิทธิ์ของ
เดอะแกรนด์ พระราม 2	ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมือง จ.สมุทรสาคร	247 - 3 - 0.9	2,033,822,161	2,499,688,696	หลักประกันเงินกู้	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน, บจ.ไฮด์ วอคส์ แลนด์
เดอะแกรนด์ วงแหวนประชาอุทิศ เฟส 1	ถ.ประชาอุทิศ แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพฯ	8 - 1 - 91.20	147,875,781	251,565,650	หลักประกันเงินกู้	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน, บจ.ไฮด์ วอคส์ แลนด์
เดอะแกรนด์ อุดมสุข	ถ.กาญจนาภิเษก แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพฯ	27 - 3 - 91.20	658,725,557	526,048,390	หลักประกันเงินกู้	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน, บจ.ไฮด์ วอคส์ แลนด์
เดอะแกรนด์ ปิ่นเกล้า เฟส 1 (อัลฟีน่า)	ถ.บรมราชชนนี แขวงศาลา ธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพฯ	52 - 1 - 19.20	942,085,682	1,216,883,830	หลักประกันเงินกู้	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน, บจ.รีกัล รีเจียน, บจ.ไฮด์ วอคส์ แลนด์
ไทม์ พระราม 5	ถ.นครอินทร์ ต.บางสีทอง ต. บางกรวย จ.นนทบุรี	6 - 3 - 46.20	236,317,396	258,762,700	หลักประกันเงินกู้	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน, บจ.ไฮด์ วอคส์ แลนด์
เดอะแกรนด์ ปิ่นเกล้า เฟส 2 (เดอะไพน์)	ถ.บรมราชชนนี แขวงศาลา ธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพฯ	57 - 3 - 81.10	885,516,700	1,037,560,352	หลักประกันเงินกู้	บจ. เฟิร์ส แสควร์, บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน
เดอะแกรนด์ วงแหวนประชาอุทิศ เฟส 2 (แกรนด์วิว)	ถ.ประชาอุทิศ แขวงทุ่งครุ เขต ทุ่งครุ กรุงเทพฯ	12 - 3 - 64.40	214,336,529	188,177,000	หลักประกันเงินกู้	บจ. ไพร์ม พลัส แอสเซ็ท, บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน, บจ.ไฮด์ วอคส์ แลนด์

### สาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว

โครงการ	คู่สัญญา		ปีที่สิ้นสุด ระยะเวลาเช่า	ภาระผูกพันค่าเช่าจ่ายในอนาคต (ล้านบาท)		
	ผู้ให้เช่า / ผู้ให้เช่าช่วง	ผู้เช่า / ผู้เช่าช่วง		ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	หลังจากปีที่ 5
โกldenแลนด์ บิวติ้ง	กรมพระคลังข้างที่	บจ. นารายณ์ พาววิลเลียน	2565	2.66	10.63	7.09
ดิ แอสคอต แบงคอก	บมจ. แผ่นดินทองฯ	บจ. สารท ทรัพย์สิน	2596	4.25	17.66	199.90
เมย์แฟร์ แมริออท	บจ. โกลเดนแลนด์ เมย์แฟร์	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (ผู้เช่าหลัก)	2580	-	-	-
	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์	บจ. แกรนด์ เมย์แฟร์ (ผู้เช่าช่วง)	2566	48.00	192.00	154.00
สาทร สแควร์	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	บจ. นอร์ท สารท เรียดตี้	2582	35.98	143.93	746.65
โรงแรม ดับบลิว แบงคอก	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	บจ. นอร์ท สารท เรียดตี้ (ผู้เช่าหลัก)	2582	14.00	56.00	290.50
	บจ. นอร์ท สารท เรียดตี้	บจ. นอร์ท สารท ไฮเต็ล (ผู้เช่าช่วง)	2582	14.00	56.00	290.50
พระราม 4	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	บมจ. แผ่นดินทองฯ	2590	19.80	117.66	906.64
เหม่งจ๋าย	กลุ่มนายเปี่ยม ลิ้มทอง	บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน	2569	3.30	19.80	38.50

## 4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า รวมทั้งธุรกิจที่ปรึกษาและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ เป็นต้น โดยคณะกรรมการของบริษัทฯ จะร่วมกันพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงความจำเป็น เหมาะสม และประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ กอปรกับสถานะเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น ๆ และต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในเรื่องการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท อย่างเคร่งครัด

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ถึงวันจัดเตรียมแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนผู้ถือหุ้น และไม่มีคดีที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญซึ่งไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ รวมทั้งไม่มีคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอันจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) GOLDEN LAND PROPERTY DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED
ชื่อย่อหลักทรัพย์	GOLD
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002273
ทุนจดทะเบียน	16,382,133,790 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	16,380,190,030 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557
จำนวนหุ้นจดทะเบียน (หุ้นสามัญ)	1,638,213,379 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557
จำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว (หุ้นสามัญ)	1,638,019,003 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	10 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	0-2620-6200
โทรสาร	0-2620-6222
เว็บไซต์	<a href="http://www.goldenlandplc.co.th">www.goldenlandplc.co.th</a>
อีเมล	<a href="mailto:ir@goldenlandplc.co.th">ir@goldenlandplc.co.th</a>

**ชื่อ สถานที่ตั้งของบุคคลอ้างอิงอื่นๆ**

<b>นักลงทุนสัมพันธ์ /</b> <b>เลขานุการบริษัท</b>	<b>นายกำพล ปุญโสณี</b> <b>โทรศัพท์:</b> 0-2620-6200 <b>โทรสาร:</b> 0-2620-6222 <b>อีเมล:</b> ir@goldenlandplc.co.th
<b>นายทะเบียน</b> <b>(หุ้นสามัญและใบสำคัญแสดงสิทธิ)</b>	<b>บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด</b> <b>62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b> <b>ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110</b> <b>โทรศัพท์:</b> 0-2229-2800 <b>โทรสาร:</b> 0-2654-5427 <b>ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์:</b> 0-2229-2888 <b>เว็บไซต์:</b> http://www.tsd.co.th
<b>ผู้สอบบัญชี</b>	<b>บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด</b> <b>ชั้น 48 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ เลขที่ 195 ถนนสาทรใต้</b> <b>แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120</b> <b>โทรศัพท์:</b> 0-2677-2000 <b>โทรสาร:</b> 0-2677-2222 <b>โดย นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4439</b>

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัทที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์ของบริษัท [www.goldenlandplc.co.th](http://www.goldenlandplc.co.th)

**ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม**
**1. บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด**

ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ 0-2620-6200 โทรสาร 0-2620-6222
ทุนจดทะเบียน :	50,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	10 บาท
ทุนชำระแล้ว :	50,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%
หมายเหตุ :	ถือหุ้นโดย บริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด 25% และ บริษัท ริทซ์ วิลเลจ 25%

**2. บริษัท บ้านฉางเอสเตท จำกัด**

ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	130/206 หมู่ที่ 5 ถนนสุขุมวิท กม.195 ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง โทรศัพท์ (038) 696-067 โทรสาร (038) 695-743
ทุนจดทะเบียน :	30,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	300,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	100 บาท
ทุนชำระแล้ว :	30,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%

**3. บริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด**

ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอาคารสำนักงาน
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	153/3 อาคารโกลเด้น พาววิลเลียน ชั้น 8 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ 0-2620-6200 โทรสาร 0-2620-6222
ทุนจดทะเบียน :	475,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	4,750,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	100 บาท
ทุนชำระแล้ว :	475,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%

#### 4. บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ 0-2620-6200 โทรสาร 0-2620-6222
ทุนจดทะเบียน :	550,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	55,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	10 บาท
ทุนชำระแล้ว :	550,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%

#### 5. บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด

ประเภทธุรกิจ :	การลงทุน
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	60 อาคารเมย์แฟร์เมริคฮิลล์เคหะภิวัตน์ฟอพาร์ทเมนต์ ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ 0-2620-6200 โทรสาร 0-2620-6222
ทุนจดทะเบียน :	11,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	1,100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	10 บาท
ทุนชำระแล้ว :	11,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%

#### 6. บริษัท นอร์ท साธร เรียลตี้ จำกัด

ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอาคารสำนักงาน
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ 0-2620-6200 โทรสาร 0-2620-6222
ทุนจดทะเบียน :	638,600,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	63,860,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	10 บาท
ทุนชำระแล้ว :	638,600,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%

**7. บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด**

ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ 0-2620-6200 โทรสาร 0-2620-6222
ทุนจดทะเบียน :	100,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	10,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	10 บาท
ทุนชำระแล้ว :	100,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%

**8. บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด**

ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ 0-2620-6200 โทรสาร 0-2620-6222
ทุนจดทะเบียน :	1,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	10 บาท
ทุนชำระแล้ว :	1,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%

**9. บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด**

ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ 0-2620-6200 โทรสาร 0-2620-6222
ทุนจดทะเบียน :	1,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	10 บาท
ทุนชำระแล้ว :	1,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%



**10. บริษัท โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิสเชส จำกัด**

ประเภทธุรกิจ :	บริการการบริหารอสังหาริมทรัพย์
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ 0-2620-6200 โทรสาร 0-2620-6222
ทุนจดทะเบียน :	1,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	10 บาท
ทุนชำระแล้ว :	1,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%

**11. บริษัท โกลเด้น แสบิเทชั่น จำกัด**

ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ 0-2620-6200 โทรสาร 0-2620-6222
ทุนจดทะเบียน :	5,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	10 บาท
ทุนชำระแล้ว :	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%

**12. บริษัท สาทรทอง จำกัด**

ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ 0-2620-6200 โทรสาร 0-2620-6222
ทุนจดทะเบียน :	220,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	22,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	10 บาท
ทุนชำระแล้ว :	154,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%

**13. บริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด**

ประเภทธุรกิจ :	ให้เช่าอาคารพักอาศัย
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	187 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 0-2620-6200 โทรสาร 0-2620-6222
ทุนจดทะเบียน :	245,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	24,500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	10 บาท
ทุนชำระแล้ว :	245,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	60%

**14. บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด**

ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ 0-2620-6200 โทรสาร 0-2620-6222
ทุนจดทะเบียน :	1,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	10 บาท
ทุนชำระแล้ว :	1,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%

หมายเหตุ : ถือหุ้นโดย บริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด ในสัดส่วน 50%

**15. บริษัท เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด**

ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ 0-2620-6200 โทรสาร 0-2620-6222
ทุนจดทะเบียน :	100,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	10,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	10 บาท
ทุนชำระแล้ว :	100,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%

หมายเหตุ : ถือหุ้น บริษัท เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทางอ้อม ผ่าน บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด

**16. บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด**

ประเภทธุรกิจ :	ให้เช่าอาคารพักอาศัย
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	60 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
	โทรศัพท์ 0-2620-6200
	โทรสาร 0-2620-6222
ทุนจดทะเบียน :	15,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	1,500,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	10 บาท
ทุนชำระแล้ว :	12,020,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%

หมายเหตุ : ถือหุ้น บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ทางอ้อม ผ่าน บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด

**17. บริษัท นอร์ท สแธร์ ไฮเต็ล จำกัด**

ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	106 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม
	เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
	โทรศัพท์ 0-2620-6200
	โทรสาร 0-2620-6222
ทุนจดทะเบียน :	1,100,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	11,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	100 บาท
ทุนชำระแล้ว :	1,100,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	20%

**18. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์**

ประเภทธุรกิจ :	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่า
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด
	อาคารธนาคารกสิกรไทย จำกัด ชั้น 6
	เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน
	แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
	โทรศัพท์ 0-2673-3999
	โทรสาร 0-2673-3988
ทุนจดทะเบียน :	2,060,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	206,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	10 บาท
ทุนชำระแล้ว :	2,060,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	33%

**19. บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)**

ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 21 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2645-0111 โทรสาร 0-2673-0380
ทุนจดทะเบียน :	2,400,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	1,780,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	1 บาท
ทุนชำระแล้ว :	1,780,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%

**20. บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท จำกัด**

ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 21 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2645-0111 โทรสาร 0-2673-0380
ทุนจดทะเบียน :	20,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	200,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	100 บาท
ทุนชำระแล้ว :	20,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%

หมายเหตุ : ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) 100%

**21. บริษัท เฟิร์ส สแควร์ จำกัด**

ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 21 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2645-0111 โทรสาร 0-2673-0380
ทุนจดทะเบียน :	20,000,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	200,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	100 บาท
ทุนชำระแล้ว :	20,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%

หมายเหตุ : ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) 100%

**22. บริษัท รีกัล รีเจียน จำกัด**

ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 21 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2645-0111 โทรสาร 0-2673-0380
ทุนจดทะเบียน :	20,500,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	205,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	100 บาท
ทุนชำระแล้ว :	20,500,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%

หมายเหตุ : ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) 100%

**23. บริษัท ไชค์ วอล์ค แลนด์ จำกัด**

ประเภทธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สถานที่ตั้งสำนักงาน :	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 21 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2645-0111 โทรสาร 0-2673-0380
ทุนจดทะเบียน :	41,300,000 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย :	4,130,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :	10 บาท
ทุนชำระแล้ว :	41,300,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น :	100%

หมายเหตุ : ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) 100%