

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

#### 1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมายหรือกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

หลังจาก บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้นในช่วงปลายปี 2555 โดยมี บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 50 และได้ตั้งเป้าหมายที่จะพลิกฟื้นผลประกอบการของบริษัทฯ ให้กลับมามีผลกำไรในปี 2558 นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินกลยุทธ์ตามแผนบันได 3 ขั้น เริ่มจากปี 2556 มีการปรับพื้นฐานขององค์กร (Rebuild Foundation) เพื่อให้มีความพร้อมต่อการขยายการเติบโตทางธุรกิจทั้งการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ และโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์ ต่อมาในปี 2557 บริษัทฯ ได้เน้นกลยุทธ์ในการสร้างคุณค่า (Unlocking Value) เพิ่มฐานในการขยายธุรกิจ โดยบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) เพื่อขยายการเติบโตในโครงการบ้านและทาวน์เฮ้าส์ พร้อมกับเร่งพัฒนาโครงการ FYI Center ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานและโรงแรม เพื่อให้พร้อมเปิดให้บริการและรับรู้รายได้จากค่าเช่าได้ในปี 2559 ทั้งนี้ จากผลของการปรับโครงสร้างและสร้างคุณค่าเพิ่มทางธุรกิจดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ สามารถกลับมามีผลประกอบการเป็นกำไรได้ตั้งแต่ปี 2557 และมีความพร้อมที่จะดำเนินกลยุทธ์ในการขยายธุรกิจให้ครบวงจร (Building Growth) ในปี 2558 เพื่อให้บริษัทฯ มีผลกำไรอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

โดยในปี 2558 บริษัทฯ ได้เร่งแผนการพัฒนาโครงการอาคารเชิงพาณิชย์ “เอฟวายไอ เซ็นเตอร์ (FYI CENTER – For Your Inspiration Workplace)” เพื่อให้พร้อมเปิดให้เข้าส่วนของอาคารสำนักงาน และเปิดให้บริการโรงแรมได้ภายในปี 2559 ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังได้ลงนามในสัญญาว่าจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมในกลุ่มเฟรเซอร์ เซ็นเตอร์พ้อยท์ (FCL) ประเทศสิงคโปร์ ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ชั้นนำของโลก เข้ามาเป็นผู้บริหารโรงแรมในโครงการ FYI ภายใต้แบรนด์โรงแรม Modena โดยคาดว่าจะพัฒนาแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการได้ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2559

ในส่วนของอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานชั้นนำตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจบนถนนสาทร บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงทัศนียภาพ และเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าและผู้ที่มาใช้บริการในอาคารอย่างต่อเนื่อง ทำให้ ณ สิ้นปี 2558 อาคารสาทร สแควร์ มีอัตราการเช่าสูงถึงร้อยละ 94 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และบริษัทฯ กำลังดำเนินการที่จะจัดตั้ง “กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวนเจอร์ (Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment - GVREIT)” ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่บริษัทฯ จะจัดตั้งขึ้นร่วมกับ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) และจะให้สิทธิการเช่าระยะยาวของที่ดินและอาคารของโครงการอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ ร่วมกับโครงการอาคารสำนักงานปาร์ค เวเนเซอร์ ของ บมจ. ยูนิเวนเจอร์ ให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะเข้าลงทุนในกองทรัสต์ด้วยในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 30 ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 โดยเมื่อดำเนินการแล้วเสร็จ จะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินจากการให้เช่าระยะยาวดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ขยายธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไป และยังได้รับผลตอบแทนจากการเข้าลงทุนในกองทรัสต์ตามสัดส่วนอย่างต่อเนื่อง

ในด้านการขยายธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ปี 2558 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ใหม่รวม 12 โครงการ มีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 11,000 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้า ทำให้บริษัทฯ มียอดขาย (Pre-Sale) มากกว่า 100 ล้านบาท ในช่วงสัปดาห์แรกที่เปิดขายแต่ละโครงการ โดยในช่วงปี 2558 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบที่อยู่ระหว่างพัฒนาและขายรวมทั้งสิ้น 31 โครงการ ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ในช่วงปี 2558 – 2560 จากศักยภาพดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีนโยบายที่จะขยายธุรกิจในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบอย่างต่อเนื่อง

สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลักในการประกอบธุรกิจ (Non-Core Assets) ในปี 2558 บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินติดชายทะเลอำเภอทับสะแก จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ทำให้มีเงินรับจากการขายประมาณ 126 ล้านบาท ในส่วนของบ้านและที่ดินที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง บริษัทฯ ได้จัดหาผู้บริหารโครงการที่มีศักยภาพ เพื่อเข้ามาช่วยในการพัฒนาและทยอยขายบ้านและที่ดินออกไปได้อย่างต่อเนื่อง ส่วนที่ดินเปล่าที่จังหวัดกระบี่ และสนามกอล์ฟพานาในราม่า บริษัทฯ ยังคงนโยบายที่จะขายให้แก่ผู้ลงทุนที่มีศักยภาพต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนงานในการขยายการเติบโตทางธุรกิจ บริษัทฯ ได้ขอมติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 ในเดือนธันวาคม เพื่ออนุมัติให้บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 7,780.6 ล้านบาท เป็น 11,037.7 ล้านบาท และเสนอขอจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนใหม่ดังกล่าวให้กับ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ FCL ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินเพิ่มทุนจำนวน 4,971 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้ในการขยายธุรกิจ นอกจากนี้ ยังได้ขออนุมัติให้บริษัทฯ เข้าร่วมลงทุนกับบริษัทในกลุ่มของบริษัท ทิพย์พัฒน์ อาร์เซต จำกัด ซึ่งได้สิทธิในการพัฒนาโครงการอาคารเชิงพาณิชย์บริเวณสามย่าน ในสัดส่วนร้อยละ 49 เพื่อที่จะได้เข้าไปเป็นผู้พัฒนาโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์บนที่ดินดังกล่าว ซึ่งจะประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคารชุดพักอาศัย ศูนย์การค้า และศูนย์แสดงสินค้า ที่มีเนื้อที่ในการพัฒนารวมประมาณ 222,000 ตารางเมตร

จากการเติบโตตามแผนงานและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจที่กล่าวข้างต้น ทำให้บริษัทฯ มีผลกำไรอย่างต่อเนื่อง และสามารถที่จะจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในปี 2558 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 81.90 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะยังคงนโยบายในการขยายธุรกิจเพื่อให้เติบโตได้อย่างต่อเนื่อง และก้าวไปเป็นผู้นำในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในด้านที่อยู่อาศัยและอาคารสูงเชิงพาณิชย์กรรมอย่างยั่งยืนต่อไป

## 1.2 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

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  |
|--------------|---|
| เมษายน 2556  | บริษัทฯ ได้มีการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2556 และได้แต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่แทนกรรมการเดิมที่ลาออกตามวาระจำนวน 1 ท่าน และได้แต่งตั้งกรรมการใหม่เพิ่มอีก 1 ท่าน รวมกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน  |
| เมษายน 2556  | บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ขึ้นภายใต้ชื่อ “บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด” โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นใหม่นี้จะเป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบโครงการใหม่ที่จะเกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นไป |
| เมษายน 2557  | บริษัทฯ ได้มีการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2557 และได้อนุมัติการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์บริษัทฯ (ที่ดินรวมค่าแห่ง) ให้แก่บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน   |
| กันยายน 2557 | บริษัทฯ ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อแต่งตั้งกรรมการและกรรมการตรวจสอบเข้าใหม่ทดแทนกรรมการเดิมที่ลาออก 1 ท่าน และมีการแต่งตั้งประธานกรรมการตรวจสอบ  |

| ปี           | เหตุการณ์สำคัญ  |
|--------------|---|
| 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 และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ของบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท แก่ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ และอนุมัติการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์</p>   |
| เมษายน 2558  | <p>ณ วันที่ 22 เมษายน 2558 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้มีมติ</p> <p>อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 1,943,760 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียนจำนวน 16,382,133,790 บาท เป็น 16,380,190,030 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นจำนวน 1,638,019,003 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมิได้ออกจำหน่าย จำนวน 194,376 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท</p> <p>อนุมัติโอนทุนสำรองตามกฎหมายของบริษัทฯ จำนวน 77,227,512 บาท เพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัทฯ โดยภายหลังการโอนทุนสำรองตามกฎหมายเพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมดังกล่าว บริษัทฯ จะคงเหลือผลขาดทุนสะสม จำนวน 1,256,955,461 บาท คำนวณจากงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีทุนสำรองอื่นใดนอกจากทุนสำรองตามกฎหมาย</p> <p>อนุมัติลดทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของบริษัทฯ จำนวน 8,599,599,765.75 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว จำนวน 16,380,190,030 บาท เป็น 7,780,590,264.25 บาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น จากเดิมมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท เพื่อชดเชยส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นของบริษัทฯ และผลขาดทุนสะสมของบริษัทฯ</p> |

| ปี           | เหตุการณ์สำคัญ   |
|--------------|--|
| ธันวาคม 2558 | <p>บริษัทฯ ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2558 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2558 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลของบริษัทฯ สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ งวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558 ในอัตรา 0.05 บาท ต่อหุ้น รวมเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น 81,900,950.15 บาท โดยกำหนดให้วันที่ 23 พฤศจิกายน 2558 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิได้รับเงินปันผล (Record Date) และวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเพื่อรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผล ตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2558 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 3 ธันวาคม 2558</p> <p>บริษัทฯ ได้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2558 โดยมีมติดังนี้</p> <p>อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 3,257,079,735.75 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 7,780,590,264.25 บาท เป็นจำนวน 11,037,670,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 685,700,997 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 7.75 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FCL ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ</p> <p>อนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 685,700,997 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FCL ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยมีราคาเสนอขายหุ้นละ 7.25 บาท รวมมูลค่าเท่ากับ 4,971,332,228.25 บาท</p> <p>อนุมัติผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ตามหลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ</p> <p>อนุมัติการเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมูลค่าผลประโยชน์ตอบแทนจากการใช้ที่ดิน และมูลค่าก่อสร้างโครงการรวมประมาณ 13,000 ล้านบาท โดยการลงทุนกับบริษัท ทิพย์พัฒน์ อาร์เซต จำกัด และ/หรือบริษัทในกลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ได้รับสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ด้วยการเข้าลงทุนในบริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่ กลุ่มผู้ได้รับสิทธิจะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 และบริษัทฯ จะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 จำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ โดยมูลค่าเงินลงทุนในส่วนของบริษัทฯ รวมประมาณ 1,960 ล้านบาท ภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ จากการที่บริษัทฯ เป็นผู้มีความควบคุมจากโครงสร้างกรรมการ และเป็นทีมงานที่จะเป็นผู้ดำเนินโครงการ</p> |

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

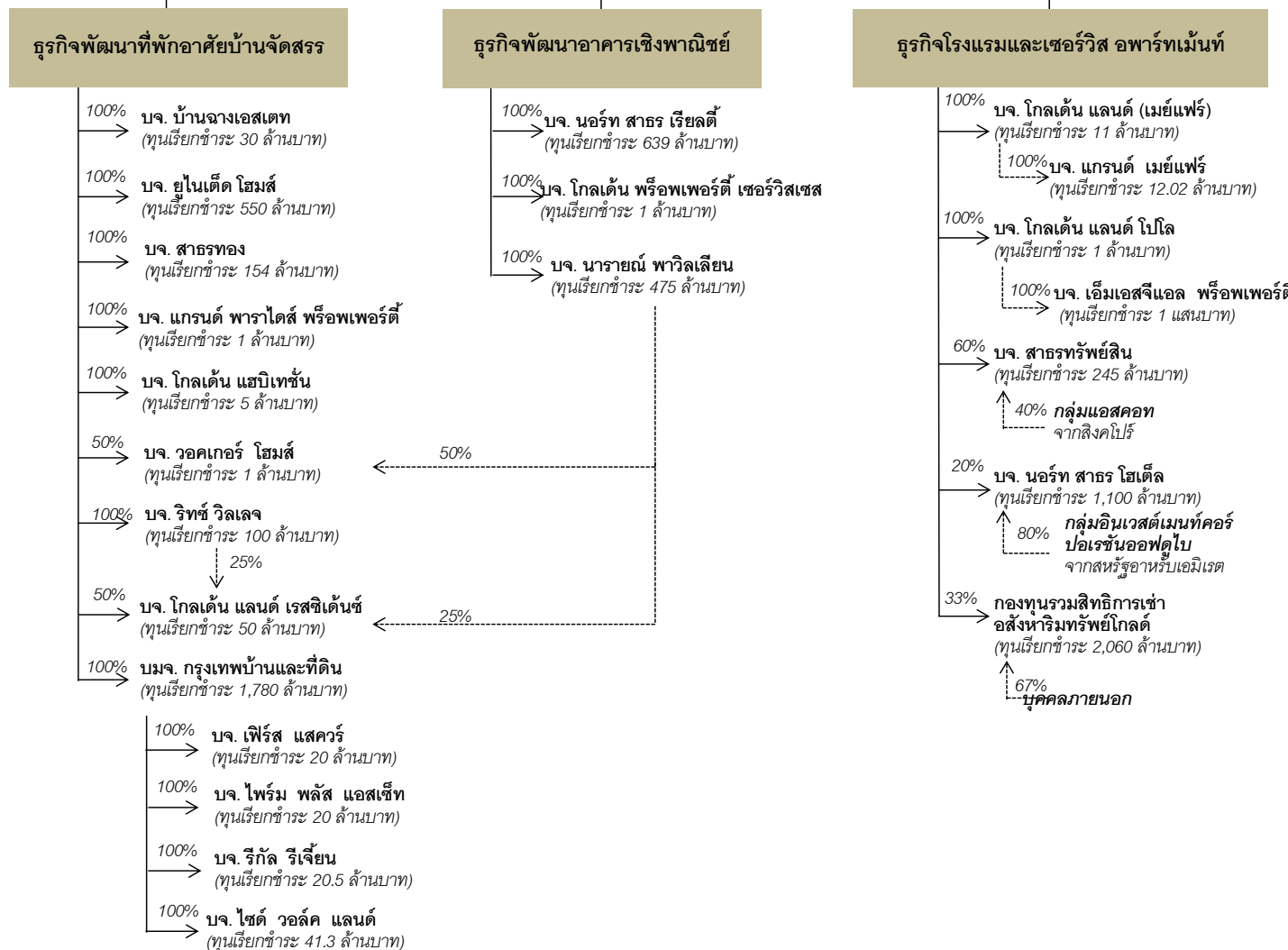
ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

#### บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทุนจดทะเบียน 11,037.67 ล้านบาท

ทุนที่ออกและชำระแล้ว 7,780.59 ล้านบาท



หมายเหตุ : เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2559 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จากเดิม 7,780,590,264.25 บาท เป็น 11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 4.75 บาท ตามมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2558

โครงการที่ดำเนินงานในระหว่างปี 2558 สรุปได้ดังนี้

| โครงการ  | ประเภทของโครงการ     | ดำเนินโครงการโดย            | ขนาดที่ดิน (ไร่) | ปีที่เปิดขาย | จำนวนหน่วย (หลัง/แปลง) | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) | ยอดขาย (%) | ยอดโอนกรรมสิทธิ์ (%) |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------|--------------|------------------------|-------------------------|------------|----------------------|
| <b>โครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรร:</b>         |                      |                             |                  |              |                        |                         |            |                      |
| 1. โกลเด้น เลเจนด์ สาทร – กัลปพฤกษ์ (ปิดโครงการ)   | บ้านเดี่ยว           | บจ.ยูไนเต็ด โฮมส์           | 10 – 0 - 27.5    | 2557         | 17                     | 518                     | 100%       | 100%                 |
| 2. โกลเด้น เพรสทีจ เอกชัย – วงแหวน                 | บ้านเดี่ยว           | บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ | 41 – 3 - 63.8    | 2558         | 91                     | 1,027                   | 21%        | 20%                  |
| 3. โกลเด้น วิลเลจ อ่อนนุช – พัฒนาการ               | บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด   | บจ.ยูไนเต็ด โฮมส์           | 54 – 1 – 58.5    | 2558         | 217                    | 1,232                   | 9%         | 6%                   |
| 4. โกลเด้น นีโอ อ่อนนุช – พัฒนาการ                 | บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด   | บจ.ยูไนเต็ด โฮมส์           | 21 – 0 - 42.2    | 2558         | 111                    | 498                     | 97%        | 35%                  |
| 5. โกลเด้น อเวนิว แจ้งวัฒนะ – ติวานนท์ ทาวน์เฮ้าส์ | บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด   | บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ | 51 – 3 – 11.9    | 2556         | 418                    | 1,397                   | 86%        | 76%                  |
| 6. โกลเด้น วิลเลจ บางนา-กิ่งแก้ว                   | บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด   | บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ | 44 – 1 - 76      | 2557         | 186                    | 1,100                   | 64%        | 62%                  |
| 7. โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า-จรัญฯ                   | ทาวน์เฮ้าส์ 2-3 ชั้น | บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ | 41 – 3 - 62.2    | 2557         | 418                    | 1,334                   | 97%        | 92%                  |
| 8. โกลเด้น ทาวน์ เกษตร-ลาดปลาเค้า (ปิดโครงการ)     | ทาวน์เฮ้าส์          | บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ | 6 – 3 - 0        | 2557         | 63                     | 219                     | 100%       | 100%                 |
| 9. โกลเด้น ทาวน์ สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา               | ทาวน์เฮ้าส์          | บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ | 16 – 0 – 75.9    | 2558         | 146                    | 547                     | 81%        | 80%                  |
| 10. โกลเด้น ทาวน์ รามคำแหง-วงแหวน                  | ทาวน์เฮ้าส์          | บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ | 22 - 3 - 93      | 2558         | 211                    | 695                     | 43%        | 16%                  |
| 11. โกลเด้น ซิตี้ ปิ่นเกล้า-จรัญฯ                  | ทาวน์เฮ้าส์ 2-3 ชั้น | บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ | 52 – 3 – 89      | 2558         | 495                    | 1,728                   | 12%        | 6%                   |
| 12. โกลเด้น ทาวน์ งามวงศ์วาน-ประชาชื่น             | ทาวน์เฮ้าส์          | บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ | 16 – 0 – 93.3    | 2558         | 148                    | 601                     | 90%        | 88%                  |
| 13. โกลเด้น ทาวน์ ลาดพร้าว-เกษตรนวมินทร์           | ทาวน์เฮ้าส์          | บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ | 43 – 1 - 59      | 2558         | 358                    | 1,067                   | 82%        | 22%                  |
| 14. โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช-พัฒนาการ                 | ทาวน์เฮ้าส์          | บจ.ยูไนเต็ด โฮมส์           | 53 – 1 – 6.4     | 2558         | 416                    | 1,081                   | 59%        | 20%                  |
| 15. โกลเด้น ซิตี้ อ่อนนุช-พัฒนาการ                 | ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น   | บจ.ยูไนเต็ด โฮมส์           | 10 – 2 – 64.2    | 2558         | 81                     | 306                     | 39%        | 18%                  |

| โครงการ  | ประเภทของโครงการ  | ดำเนินโครงการโดย                                  | ขนาดที่ดิน (ไร่) | ปีที่เปิดขาย | จำนวนหน่วย (หลัง/แปลง) | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) | ยอดขาย (%) | ยอดโอนกรรมสิทธิ์ (%) |
|--|-------------------|---|------------------|--------------|------------------------|-------------------------|------------|----------------------|
| 16. โกลเด้น เพรสทีจ วัชรพล - สุขุมวิท 5        | บ้านเดี่ยว 3 ชั้น | บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์                       | 44 - 0 - 62.2    | 2557         | 152                    | 1,440                   | 36%        | 35%                  |
| 17. โกลเด้น ทาวน์ รัตนวิเศษ-สถานีรถไฟฟ้าบางพลู | ทาวน์เฮ้าส์       | บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์                       | 20 - 1 - 9       | 2557         | 193                    | 609                     | 57%        | 53%                  |
| 18. โกลเด้น ทาวน์ วัชรพล-สุขุมวิท 5            | ทาวน์เฮ้าส์       | บจ.โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์                       | 25 - 3 - 88.4    | 2557         | 281                    | 870                     | 57%        | 53%                  |
| 19. เดอะ แกรนด์ พระราม 2 (มี 7 โครงการ)        | บ้านเดี่ยว        | บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน                          | 213 - 2 - 74.5   | 2548         | 733                    | 6,148                   | 70%        | 62%                  |
| 20. เดอะ แกรนด์ วงแหวน-ประชาอุทิศ              | บ้านเดี่ยว        | บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน<br>บจ.ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท | 66 - 0 - 0       | 2553         | 348                    | 2,124                   | 70%        | 69%                  |
| 21. เดอะ แกรนด์ บางนา-วงแหวน                   | บ้านเดี่ยว        | บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน                          | 35 - 0 - 70.9    | 2556         | 147                    | 1,898                   | 33%        | 29%                  |
| 22. เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า (มี 2 โครงการ)       | บ้านเดี่ยว        | บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน<br>บจ.เฟิร์ส แสควร์      | 116 - 0 - 0      | 2556         | 360                    | 6,234                   | 9%         | 8%                   |
| 23. โกลเด้น นีโอ พระราม 2                      | บ้านแฝด           | บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน<br>บจ.วอคเกอร์ โฮมส์     | 31 - 1 - 25.5    | 2558         | 184                    | 772                     | 22%        | 6%                   |
| 24. ไทม์ พระราม 5 (ปิดโครงการ)                 | ทาวน์เฮ้าส์       | บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน                          | 9 - 1 - 92.2     | 2557         | 158                    | 529                     | 83%        | 71%                  |

#### แผนการดำเนินงานโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทในปี 2559

ในปี 2559 นี้ บริษัทมีแผนการดำเนินงานการเปิดโครงการใหม่ 15 โครงการ มูลค่ารวมทั้งหมด 15,600 ล้านบาท

ทั้งนี้หากแบ่งตามประเภทของที่อยู่อาศัย จะจำแนกได้ดังนี้

- โครงการบ้านเดี่ยว - บ้านแฝด มีจำนวน 5 โครงการ
- โครงการทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 10 โครงการ

| โครงการ  | ประเภทของโครงการ                   | ดำเนินโครงการโดย                            | ขนาด                    |
|--|------------------------------------|---|-------------------------|
| <b>โครงการที่พักอาศัยประเภทอาคารสูง เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์และโรงแรม:</b> |                                    |   |                         |
| 25. เมย์แฟร์ แมริออท   | เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ / โรงแรม      | บจ.แกรนด์ เมย์แฟร์                          | 164 ห้อง                |
| 26. ดี แอสคอต สาทร แบงคอก  | เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ / โรงแรม      | บจ.สาทรทรีพียู                              | 177 ห้อง                |
| 27. สกาย วิลล่าส์  | ห้องชุดพักอาศัย                    | บจ.สาทรทรีพียู                              | 3 ห้อง                  |
| 28. ดับบลิว แบงคอก   | โรงแรม                             | บจ.นอร์ท สาทร ไฮเต็ล (บริษัทร่วม)           | 403 ห้อง                |
| <b>โครงการอาคารเชิงพาณิชย์:</b>  |                                    |   |                         |
| 29. โกลด์แลนด์ บิวดิ้ง   | อาคารสำนักงาน                      | บจ.นารายณ์ พาวิลเลียน                       | 11,000 ตรม.             |
| 30. สาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์  | อาคารสำนักงาน                      | บจ.นอร์ท สาทร เรียดดี้                      | 73,000 ตรม.             |
| 31. เอฟวายไอ เซ็นเตอร์ (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)                        | อาคารสำนักงานและ โรงแรม            | บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ | 48,000 ตรม.<br>239 ห้อง |
| <b>โครงการอื่นๆ :</b>  |                                    |   |                         |
| 32. โครงการพานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรี คลับ (เดิมชื่อ: วอยาจ พานอรามา) | ที่ดินจัดสรร รีสอร์ท และ สนามกอล์ฟ | บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ | 2,000 ไร่               |

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

ลักษณะการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จะแบ่งเป็น 2 ส่วนหลัก ดังนี้

- (1) โครงการที่อยู่อาศัย
- (2) โครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์

### โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

| ผลิตภัณฑ์หรือบริการ   | 2558            |               | 2557<br>(ปรับปรุงใหม่) |               | 2556            |               |
|---|-----------------|---------------|------------------------|---------------|-----------------|---------------|
|   | ล้านบาท         | ร้อยละ        | ล้านบาท                | ร้อยละ        | ล้านบาท         | ร้อยละ        |
| <b>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์:</b>                              |                 |               |                        |               |                 |               |
| - โครงการบ้านจัดสรรแนวราบ   | 7,304.89        | 85.1          | 3,071.94               | 69.1          | 622.23          | 39.0          |
| <b>รายได้จากการเช่าและบริการ:</b>                                   |                 |               |                        |               |                 |               |
| - อาคารสำนักงานให้เช่า  | 715.35          | 8.3           | 538.79                 | 12.1          | 439.65          | 27.6          |
| - เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรม                                      | 434.39          | 5.1           | 376.02                 | 8.5           | 412.17          | 25.9          |
| - อื่นๆ   | 48.22           | 0.6           | 51.64                  | 1.2           | 69.15           | 4.3           |
| <b>รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ:</b>                                    |                 |               |                        |               |                 |               |
| - โครงการพานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรี คลับ                           | 16.87           | 0.2           | 19.43                  | 0.4           | 22.17           | 1.4           |
| <b>รายได้อื่น:</b>  |                 |               |                        |               |                 |               |
| - กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย          | -               |               | 323.73                 | 7.3           | -               | -             |
| - กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลักในการประกอบธุรกิจ | 1.24            | -             | -                      | -             | -               | -             |
| - รายได้จากเงินลงทุน  | 20.59           | 0.2           | 21.46                  | 0.5           | 14.15           | 0.9           |
| - รายได้จากค่าบริหารโครงการ   | -               |               | -                      | -             | 8.25            | 0.5           |
| - รายได้อื่นๆ   | 50.53           | 0.6           | 41.84                  | 1.0           | 6.11            | 0.4           |
| <b>รวม</b>  | <b>8,592.08</b> | <b>100.00</b> | <b>4,444.85</b>        | <b>100.00</b> | <b>1,593.87</b> | <b>100.00</b> |

### 2.1 การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

#### (1) โครงการที่อยู่อาศัย

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

| ประเภทผลิตภัณฑ์                    | แบรนด์  | ระดับราคา       | โครงการปัจจุบัน   |
|------------------------------------|---|-----------------|---|
| บ้านเดี่ยว                         |    | 15 – 30 ล้านบาท | <ul style="list-style-type: none"> <li>• โกลเด้น เลเจนด์ สาทร – กัลปพฤกษ์</li> </ul>  |
| บ้านเดี่ยว                         |    | 10 – 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>   |
| บ้านเดี่ยว                         |    | 7 – 10 ล้านบาท  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• โกลเด้น เพรสทีจ วัชรพล – สุขุมวิท 5</li> <li>• โกลเด้น เพรสทีจ เอกชัย - วงแหวน</li> </ul>  |
| บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด               |    | 3.5 – 7 ล้านบาท | <ul style="list-style-type: none"> <li>• โกลเด้น วิลเลจ บางนา – กิ่งแก้ว</li> <li>• โกลเด้น วิลเลจ อ่อนนุช – พัฒนาการ</li> </ul>  |
| บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / ทาวน์เฮ้าส์ |   | 2 – 5 ล้านบาท   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• โกลเด้น อเวนิว แจ้งวัฒนะ – ดิوانนท์</li> </ul>   |
| บ้านแฝด                            |  | 3.5 – 4 ล้านบาท | <ul style="list-style-type: none"> <li>• โกลเด้น นีโอ อ่อนนุช - พัฒนาการ</li> <li>• โกลเด้น นีโอ พระราม 2</li> </ul>  |
| ทาวน์เฮ้าส์ 2 - 3 ชั้น             |  | 2 - 5 ล้านบาท   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• โกลเด้น ซิตี้ ปิ่นเกล้า – ราษฎร์นันทวงศ์</li> <li>• โกลเด้น ซิตี้ อ่อนนุช – พัฒนาการ</li> </ul>  |
| ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น                 |  | 2 – 3 ล้านบาท   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า – ราษฎร์นันทวงศ์</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ เกษตร – ลาตปลาเค้า</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ รัตนวิเศษ – สถานีรถไฟฟ้าบางพลู</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ วัชรพล – สุขุมวิท 5</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ สุขสวัสดิ์ – พุทธบูชา</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ นวมวงศ์วาน – ประชาชื่น</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช – พัฒนาการ</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ ลาตพร้าว-เกษตรนวมินทร์</li> <li>• โกลเด้น ทาวน์ รามคำแหง - วงแหวน</li> </ul> |
| ทาวน์เฮ้าส์                        |  | 2 – 3 ล้านบาท   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ไทม์ พระราม 5</li> </ul>   |

ซึ่งในปี 2558 ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้นภายใต้แบรนด์ดังกล่าว ดังนี้

#### 1. โกลเด้น เพรสทีจ เอกชัย - วงแหวน

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว    |
| จำนวนหน่วย        | : 91 หน่วย      |
| มูลค่าโครงการ     | : 1,027 ล้านบาท |



#### 2. โกลเด้น วิลเลจ อ่อนนุช - พัฒนาการ

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด |
| จำนวนหน่วย        | : 217 หน่วย          |
| มูลค่าโครงการ     | : 1,232 ล้านบาท      |



#### 3. โกลเด้น นีโอ อ่อนนุช - พัฒนาการ

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด |
| จำนวนหน่วย        | : 111 หน่วย          |
| มูลค่าโครงการ     | : 498 ล้านบาท        |



#### 4. โกลเด้น ทาวน์ สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| รายละเอียดโครงการ | : ทาวน์โฮม 2 ชั้น |
| จำนวนหน่วย        | : 146 หน่วย       |
| มูลค่าโครงการ     | : 547 ล้านบาท     |



#### 5. โกลเด้น ทาวน์ รามคำแหง - วงแหวน

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| รายละเอียดโครงการ | : ทาวน์โฮม 2 ชั้น |
| จำนวนหน่วย        | : 211 หน่วย       |
| มูลค่าโครงการ     | : 695 ล้านบาท     |



#### 6. โกลเด้น ซิตี้ ปิ่นเกล้า - จรัญฯ

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| รายละเอียดโครงการ | : ทาวน์โฮม 2-3 ชั้น |
| จำนวนหน่วย        | : 495 หน่วย         |
| มูลค่าโครงการ     | : 1,728 ล้านบาท     |



**7. โกลเด้น ทาวน์ งามวงศ์วาน - ประชาชื่น**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| รายละเอียดโครงการ | : ทาวน์โฮม 2 ชั้น |
| จำนวนหน่วย        | : 148 หน่วย       |
| มูลค่าโครงการ     | : 601 ล้านบาท     |


**8. โกลเด้น ทาวน์ ลาดพร้าว - เกษตรนวมินทร์**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| รายละเอียดโครงการ | : ทาวน์โฮม 2 ชั้น |
| จำนวนหน่วย        | : 358 หน่วย       |
| มูลค่าโครงการ     | : 1,067 ล้านบาท   |


**9. โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช - พัฒนาการ**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| รายละเอียดโครงการ | : ทาวน์โฮม 2 ชั้น |
| จำนวนหน่วย        | : 416 หน่วย       |
| มูลค่าโครงการ     | : 1,081 ล้านบาท   |


**10. โกลเด้น ซิตี้ อ่อนนุช - พัฒนาการ**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| รายละเอียดโครงการ | : ทาวน์โฮม 3 ชั้น |
| จำนวนหน่วย        | : 81 หน่วย        |
| มูลค่าโครงการ     | : 306 ล้านบาท     |


**11. เดอะ แกรนด์ พระราม 2 – Bliss เฟส 12**

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว    |
| จำนวนหน่วย        | : 241 หน่วย     |
| มูลค่าโครงการ     | : 1,434 ล้านบาท |


**12. โกลเด้น นีโอ พระราม 2**

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด |
| จำนวนหน่วย        | : 184 หน่วย          |
| มูลค่าโครงการ     | : 772 ล้านบาท        |



## (2) โครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์

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

### โครงการ ดี แอสคอต สาทร แบงคอก และสกาย วิลล่าส์

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



### โครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์

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



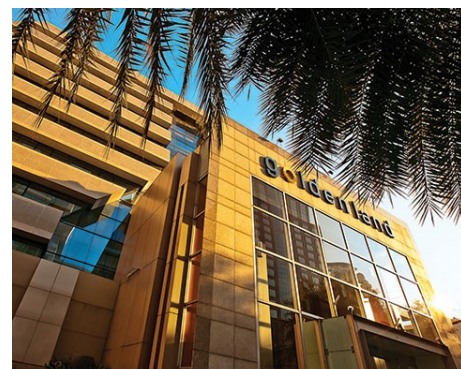
### โครงการสาทร สแควร์

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



### โครงการ โกลเด็นแลนด์ บิวคิง

โครงการโกลเด็นแลนด์ บิวคิง มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 11,000 ตารางเมตร ตัวอาคารสูง 8 ชั้นและใต้ดิน 1 ชั้น อาคารตั้งอยู่ใกล้กับย่านช้อปปิ้งใจกลางเมืองและโรงแรมที่สำคัญ เช่น Central World เกษรพลาซ่า เซ็นทรัล ซิตี้ โรงแรมโฟร์ ซีซั่น โรงแรมแกรนด์ไฮแอท เอราวัณ และโรงแรมอินเตอร์ คอนติเนนตัล นอกจากนี้โกลเด็นแลนด์ บิวคิง สามารถเดินทางจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีราชดำริและสถานีชิดลมเพียงไม่กี่นาที โดยอาคารได้รับการออกแบบมาเพื่อให้สามารถมีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าอาคาร



นอกจากนี้ในปี 2558 บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์แห่งใหม่ซึ่งตั้งอยู่บนหัวมุมถนนพระราม 4 ตัดกับถนนรัชดาภิเษก (ไผ่สิงโต) โดยจะพัฒนาเป็นโครงการอาคารสำนักงานและโรงแรมภายใต้ชื่อ **โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center)** โดยมีขนาดของที่ดิน 8 - 3 - 75.28 ไร่ ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการก่อสร้างโดยบริษัท นันทวัน จำกัด (Thai Obayashi Corp.,Ltd.) และมีกำหนดการจะก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการในปี 2559

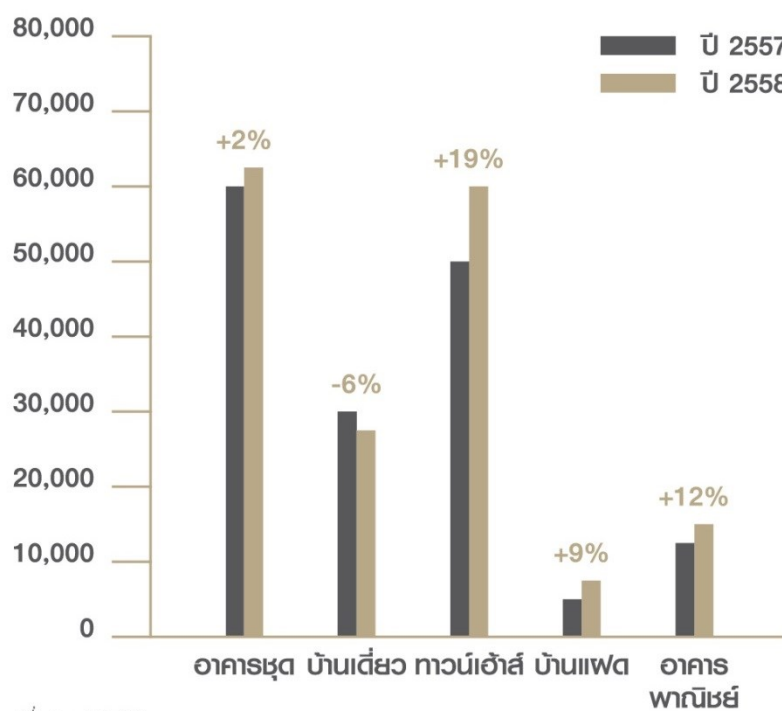


## 2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

### (1) โครงการที่อยู่อาศัย

ภาวะอุตสาหกรรมของตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมในปี 2558 จากตัวเลขจำนวนยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย 11 เดือนแรก ปี 2558 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมื่อเทียบกับ 11 เดือนแรก ปี 2557 พบว่ามีจำนวนยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทอยู่ที่ 166,157 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 (ปี 2557 = 155,622 หน่วย) เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยแยกเป็นประเภทที่อยู่อาศัยต่างๆ ดังนี้

- อาคารชุด มียอดโอนกรรมสิทธิ์ 11เดือนแรก ปี2558 = 61,689 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 (ปี2557=60,660 หน่วย)
- บ้านเดี่ยว มียอดโอนกรรมสิทธิ์ 11เดือนแรก ปี2558 = 27,456 หน่วย ลดลงร้อยละ 6 (ปี2557=29,222 หน่วย)
- ทาวน์เฮ้าส์ มียอดโอนกรรมสิทธิ์ 11เดือนแรก ปี2558 = 58,098 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 19 (ปี2557=48,715 หน่วย)
- บ้านแฝด มียอดโอนกรรมสิทธิ์ 11เดือนแรก ปี2558 = 6,213 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 (ปี2557=5,700 หน่วย)
- อาคารพาณิชย์ มียอดโอนกรรมสิทธิ์ 11เดือนแรก ปี2558 = 12,701 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 (ปี2557=11,325 หน่วย)

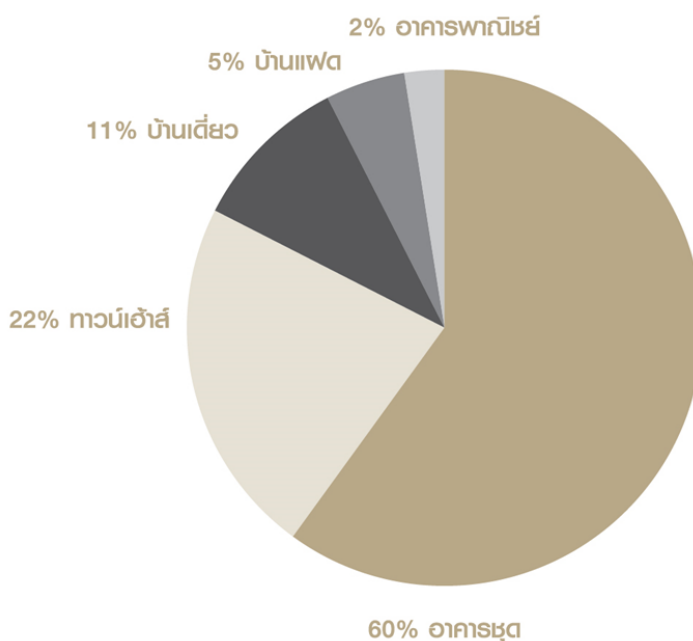


ที่มา : REIC

ส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในปี 2558 มีจำนวนทั้งหมด 102,775 หน่วย ซึ่งมีจำนวนหน่วยใกล้เคียงกับจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในปี 2557 ประเภทสินค้าที่มีหน่วยเปิดขายเพิ่มขึ้นมากที่สุดคืออาคารชุด และประเภทสินค้าที่มีหน่วยเปิดขายใหม่ลดลงมากที่สุดคือ ทาวน์เฮ้าส์ รองลงมาคือสินค้าประเภทบ้านเดี่ยว

- อาคารชุด มีหน่วยเปิดขายใหม่ 61,975 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 (ปี 2557=58,732 หน่วย)
- บ้านเดี่ยว มีหน่วยเปิดขายใหม่ 11,360 หน่วย ลดลงร้อยละ 10 (ปี 2557=12,662 หน่วย)
- ทาวน์เฮ้าส์ มีหน่วยเปิดขายใหม่ 22,979 หน่วย ลดลงร้อยละ 9 (ปี 2557=25,261 หน่วย)
- บ้านแฝด มีหน่วยเปิดขายใหม่ 4,731 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 (ปี 2557=4,536 หน่วย)
- อาคารพาณิชย์ มีหน่วยเปิดขายใหม่ 1,730 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 (ปี 2557=1,719 หน่วย)

แต่เมื่อเทียบเป็นสัดส่วนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในปี 2558 ตลาดคอนโดมิเนียมก็ยังคงเป็นตลาดที่มีการเปิดโครงการมากที่สุด



จากสภาพตลาดที่อยู่อาศัยที่มีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก การแข่งขันสูง ประกอบกับพฤติกรรมและกระบวนการตัดสินใจของผู้บริโภคในปัจจุบันที่ใช้เหตุผลประกอบการตัดสินใจมากขึ้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดกลยุทธ์ในการแข่งขันไว้ดังนี้

#### • กลยุทธ์ด้านแบบบ้านหรือสินค้า

การออกแบบยังคงยึดหลักการสร้างประโยชน์ใช้สอยให้สูงที่สุด จากพื้นที่ที่มีอยู่ ซึ่งมีจุดเด่นที่สามารถปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ได้ตามความต้องการของลูกค้า เนื่องจากความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคในแต่ละระดับราคาหรือแต่ละแบรนด์สินค้า จะมีความต้องการที่แตกต่างกันออกไป บริษัทฯ จึงได้ให้ความสำคัญในการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภคในแต่ละกลุ่มอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำผลการศึกษาวิจัยที่ได้มาพัฒนาสินค้า หรือความต้องการต่างๆ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้เกิดแก่ลูกค้า

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

- **กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง**

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ ที่จะต้องตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในแต่ละระดับกลุ่มลูกค้าและตรงตามหลักเกณฑ์ที่ทางบริษัทกำหนดไว้ในการเลือกซื้อที่ดิน โดยโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทจะตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ตั้งอยู่ในรัศมีที่ไม่ห่างจากย่านธุรกิจหรือเป็นชุมชน สามารถเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองได้สะดวกและใกล้สาธารณูปโภคต่างๆ โดยจะกระจายอยู่รอบกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อีกทั้งบริษัทยังให้ความสำคัญกับทำเล ตามแนวโน้มการขยายตัวของชุมชน และแผนการขยายเครือข่ายคมนาคมในอนาคตอีกด้วย

- **กลยุทธ์ด้านราคา**

การตั้งราคาของสินค้าในโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆของทางบริษัทฯ นั้น จะมีการสำรวจ และวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดในตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำ เพื่อที่จะสามารถตั้งราคาขายในระดับที่สามารถแข่งขันได้ โดยสร้างแรงจูงใจและความคุ้มค่าตามลักษณะสินค้า ให้เหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขัน โดยพิจารณาพร้อมกับปัจจัยด้านต้นทุน ทำเล รูปแบบโครงการ เงื่อนไขการตลาด เปรียบเทียบกับคู่แข่ง โดยคำนึงถึงการยอมรับในมูลค่าของสินค้าเมื่อเทียบกับราคาของผู้บริโภคต้องจ่าย (Value for Money) เช่น การตั้งราคาขายใกล้เคียงกับคู่แข่ง แต่เพิ่มคุณค่าด้านฟังก์ชันบ้านที่มีมากกว่าหรือสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่า เป็นต้น

**กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด**

บริษัทฯ มีนโยบายในการทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสาน เพื่อให้การเข้าถึงข้อมูลโครงการของผู้บริโภคได้มากที่สุด ซึ่งจะครอบคลุมสื่อต่างๆ ดังนี้

- 1) การโฆษณาผ่านป้ายโฆษณา (Billboard) เพื่อโฆษณาโครงการของบริษัท
- 2) การโฆษณาตามสื่อ วิทยุ หนังสือพิมพ์ และนิตยสาร
- 3) การออกบูธต่างๆ ตามแหล่งกลุ่มเป้าหมาย เช่น ห้างสรรพสินค้า และงานมหกรรมบ้าน
- 4) ผ่านระบบโทรศัพท์มือถือ โดยการประชาสัมพันธ์โครงการผ่าน SMS ไปยังกลุ่มเป้าหมายในช่วงกิจกรรมต่างๆ
- 5) ผ่านระบบอินเทอร์เน็ต เช่น เว็บไซต์ของบริษัท [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 โดยงานก่อสร้างจะแบ่งงานออกเป็นส่วน ๆ เช่น งานฐานราก งานปูน งานติดตั้งชิ้นส่วน งานปูพื้นกระเบื้อง และงานหลังคา เป็นต้น โดยบริษัท จะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อรับผิดชอบงานดังกล่าว และ จะควบคุมการก่อสร้างเองโดยการจัดส่งเจ้าหน้าที่ของบริษัท อันได้แก่ วิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foremen) เข้าไปตรวจสอบให้เป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กำหนด ทั้งนี้ บริษัท จะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเอง ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- **กลยุทธ์ด้านการบริการหลังการขาย**

การสร้างเชื่อมั่นต่อบริษัทฯ 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 และการขยายตัวของธุรกิจของบริษัทที่จดทะเบียนเดิม นอกจากนี้บริษัทต่างชาติยังมีแนวโน้มจะเข้ามาจัดตั้งสำนักงานในประเทศไทย เพื่อรองรับการขยายตัวของตลาดอาเซียนจากการเปิดประชาคมอาเซียน (AEC)

ในส่วนของการแข่งขันของอาคารสำนักงานให้เช่า เนื่องจากปริมาณพื้นที่ของสำนักงานที่สร้างเสร็จมีประมาณ 8.40 ล้านตารางเมตร และอยู่ในระหว่างก่อสร้างอีก 0.37 ล้านตารางเมตร โดยจะมีพื้นที่ที่ทำการเช่าแล้ว 7.66 ล้านตารางเมตร หรือ เป็นอัตราการเช่า 91.2% ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมด ซึ่งเป็นอัตราการเช่าที่เติบโตต่อเนื่องมาหลายปี (ตั้งแต่ปี 2552)

หากแยกพิจารณาเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A จะพบว่ามียอดอัตราการเช่าเป็น 89.1% (ให้เช่าแล้ว 1.11 ล้านตารางเมตร จากพื้นที่รวม 1.25 ล้านตารางเมตร) และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงถึง 880 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งนับเป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดที่เคยมีมาของธุรกิจอาคารสำนักงาน ดังนั้น ในปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าจะไม่สูงมากนัก แต่ก็ต้องมีการดูแล ปรับปรุงอาคารให้อยู่สภาพดีเสมอ มีบริการพื้นฐานที่ผู้เช่าต้องการครบถ้วน พร้อมด้วยระบบรักษาความปลอดภัย

สำหรับอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันมี 2 โครงการ ได้แก่ อาคารโกลเด้น แลนด์ บิวติ้ง และอาคารสาทรสแควร์ ตั้งอยู่บนทำเลที่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าทั้ง 2 อาคาร ทำให้สะดวกในการเดินทาง โดยในส่วนของอาคารโกลเด้น แลนด์ บิวติ้ง ปัจจุบันมีลูกค้าเช่าพื้นที่ร้อยละ 99 ส่วนอาคารสาทรสแควร์ ปัจจุบันมีผู้เช่าพื้นที่แล้วมากกว่าร้อยละ 94

โดยในปี 2558 บริษัทฯ ได้เน้นการจัดกิจกรรมต่างๆ ให้แก่ผู้เช่าอย่างต่อเนื่องทั้งการขายสินค้าลดราคา กิจกรรมงานตามประเพณี เช่น ตักบาตรรับปีใหม่, สงกรานต์ช่วงสงกรานต์ กิจกรรมเพื่อช่วยสังคมต่างๆ รวมถึงการจัดแข่งขันประกวดร้องเพลงของผู้เช่าในอาคาร การจัดกิจกรรมออกกำลังกาย Vertical Run การซ่อมอพยพคนของผู้เช่าในอาคารหากเกิดเหตุอัคคีภัยประจำปี ฯลฯ เพื่อเพิ่มความสะดวกสบาย,ปลอดภัยและสร้างสังคมที่น่าอยู่ในอาคาร นอกจากนี้ยังมีการเพิ่ม Victor Club at Sathorn Square ซึ่งเป็นการบริการสถานที่จัดประชุม,สัมมนาหรือจัดอีเวนท์ การแถลงข่าวต่างๆ ในอาคาร เพื่อเพิ่มความสะดวกให้แก่ลูกค้าในอาคารและอาคารใกล้เคียงด้วย

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอาคารสาทรสแควร์ จะมีทั้งกลุ่มบริษัทในประเทศ และบริษัทต่างชาติชั้นนำจำนวนประมาณ 500 ราย โดยลูกค้าต้องการสร้างภาพลักษณ์ทางการตลาดบนทำเลกลางใจเมือง ซึ่งมีระบบขนส่งสาธารณะ รวมถึงรถไฟฟ้าที่เข้าถึงอาคารสำนักงานได้โดยสะดวก การเป็นอาคารประหยัดพลังงานซึ่งมีสภาพแวดล้อมที่ดีต่อการทำงานของพนักงาน และพื้นที่เช่าที่มีความยืดหยุ่นในการจัดสำนักงานได้หลากหลายรูปแบบ

ด้านกลยุทธ์ในการปล่อยเช่าพื้นที่ บริษัทฯ ดำเนินการผ่าน Agency ชำนาญ ซึ่งเป็นปรกติของอาคารสำนักงานที่ลูกค้าจะติดต่อผ่าน Agency ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องประสานงานกับ Agency อย่างใกล้ชิด พร้อมให้ข้อมูลที่ลูกค้าต้องการ รวมถึงติดตามผลจนถึงที่สุด ในด้านการปรับปรุงคุณภาพของอาคาร ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มี Rebranding โครงการอาคารสำนักงานสาทรสแควร์ มีการปรับเปลี่ยน Building Logo และ งาน signage อีกทั้งงานสวน Landscape โดยรอบอาคารให้สอดคล้องกับการ Rebranding มีการจัดกิจกรรมต่างๆ ภายในส่วนล็อบบี้หรือภายนอกอาคาร เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีแก่ผู้เช่าในช่วงเทศกาลต่างๆ มีการจัดแถลงข่าวแก่สื่อมวลชนเพื่อประชาสัมพันธ์อาคาร จัดให้มีการตรวจสอบงานระบบอาคารและปรับปรุงการบริหารอาคารอยู่เสมอ มีการปรับปรุงการติดต่อสื่อสารผ่านทางอินเทอร์เน็ต ทั้งเว็บเพจ เฟสบุ๊ค ฯลฯ

ในส่วนของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในอาคารมีลิฟต์โดยสารความเร็วสูงจำนวน 18 ตัว (3 โซน) ภายในพื้นที่เช่า ออกแบบเปิดโล่งอิสระ (Column Free) มีหน้าต่างขนาดใหญ่ ฝ้าเพดานสูง 2.95 เมตร ซึ่งทำให้พื้นที่สำนักงานที่อยู่ในอาคารสามารถสัมผัสถึงแสงธรรมชาติสร้างสภาพแวดล้อม การทำงานที่ดี และมองเห็นวิวทิวทัศน์รอบเมืองได้ นอกจากนี้ยังมีการรักษาความปลอดภัยโดยใช้บัตรเข้าออกอาคารที่ ควบคุมการเข้าออกลิฟต์ตลอด 24 ชั่วโมง มีกล้องวงจรปิด และระบบสัญญาณที่ประตู อีกทั้งสายโทรศัพท์และเคเบิลที่เข้าถึงทุกพื้นที่ ที่จอดรถชั้นใต้ดิน 5 ชั้น สะดวกสบายพร้อมระบบ Parking Guidance ที่ช่วยในการหาที่ว่างของที่จอดรถได้โดยสะดวก มีระบบเครื่องปรับอากาศควบคุมอุณหภูมิในระบบ VAV (Variable Air Volume ) พร้อมด้วย CO2 Detector ที่จะเพิ่ม fresh air ตามปริมาณของ CO<sub>2</sub> การหมุนเวียนของระบบทำความเย็นโดยใช้ระบบน้ำเย็นไม่มีสารเคมี และระบบแสงสว่าง ในพื้นที่อาคารจะใช้หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดประหยัดไฟ T5 (T5 Fluorescent Lamp) เป็นต้น ทำให้โครงการอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ เป็นนวัตกรรมใหม่ของอาคารที่เน้นการออกแบบเพื่อสิ่งแวดล้อม

ในส่วนของผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้มีการออกแบบและว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อเตรียมการดังกล่าว รวมถึงการขออนุญาตขอความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเสียก่อนเริ่มขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และดำเนินมาตรการต่างๆ ตามที่ระบุในรายงานฯ เพื่อลดผลกระทบจากงานก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบโครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการออกแบบและก่อสร้างอาคารให้อนุรักษ์พลังงานเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล “LEED (Leadership in Energy and Environment Design) Certificated” กับ USGBC ซึ่งอาคารสาทร สแควร์ได้รับ LEED Gold Certificated เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2558

## 2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### (1) การจัดหาวัตถุดิบ

#### 1) โครงการที่อยู่อาศัย

##### ที่ดิน

ที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ จะเลือกทำเลเดิมซึ่งมีฐานลูกค้าชัดเจนเพื่อทดแทนสินค้าในโครงการเดิมที่กำลังจะหมดไป และในทำเลใหม่ที่แตกต่างกัน เพื่อกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเป็นอย่างมากเนื่องจากเป็นปัจจัยหลักในการแข่งขัน

ดังนั้นราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ต้นทุนโครงการเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พยายามจัดหาที่ดินในทำเลที่เหมาะสมกับราคา ถึงแม้จะไม่อยู่ติดสถานีรถไฟฟ้า หรือทางด่วนมาก แต่ก็อยู่ในแหล่งที่เป็นชุมชนและสามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก โดยในขั้นตอนการจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีทีมวิจัยในการสำรวจสถานะตลาดและการแข่งขัน รวมทั้งพฤติกรรมผู้บริโภค จากนั้นจะทำการประเมินผลการศึกษาเพื่อนำมากำหนดแนวคิดรูปแบบ ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของโครงการ และประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ

##### วัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ ได้มีการเจรจาต่อรองกับผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างเพื่อให้ได้สินค้าที่มีคุณภาพดีในราคาที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเอง โดยวัสดุบางรายการมีการยืนยันราคาล่วงหน้าประมาณ 6 เดือนขึ้นไปกับผู้นำรายวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งการสั่งซื้อเป็นจำนวนมากจะทำให้บริษัทฯ สามารถต่อรองราคาและเงื่อนไขกับผู้ขายและควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างได้ ทั้งนี้ฝ่ายจัดซื้อจะทำหน้าที่ติดตามการเคลื่อนไหวของราคาวัสดุก่อสร้าง แล้วนำมาประเมินและคำนวณเป็นต้นทุนค่าก่อสร้าง ซึ่งโดยปกติราคาจะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ในรอบที่ประเมินไว้ แต่ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงเกินกว่าที่ประมาณไว้ บริษัทฯ จะจัดหาวัสดุอื่นที่มีคุณภาพใกล้เคียงกันทดแทน

##### ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบสาธารณูปโภคของโครงการให้ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมภายในโครงการตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อไม่ให้มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรอบและชุมชนข้างเคียง

## 2) โครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์

### ที่ดิน

เนื่องด้วยที่ดินที่จะพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์กรรมจะอยู่ในย่านธุรกิจ และการคมนาคมที่สะดวก ที่ดินจะต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะพัฒนาได้ ทำให้เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่จะทำประโยชน์โดยให้เช่าที่ดินมากกว่าการขายกรรมสิทธิ์ ทำให้ต้องรอให้สัญญาเดิมหมดอายุเสียก่อนหรือบางครั้งต้องขับไล่ผู้เช่าเดิมออก จึงจะทำการพัฒนาใหม่ได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีประสบการณ์และความพร้อมในการพัฒนาโครงการที่หลากหลายทั้งอาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ฯลฯ และ บริษัทฯ ได้ดำเนินการเช่าและพัฒนาที่ดินกับเจ้าของที่ดินรายใหญ่มาอย่างยาวนาน และได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาเช่ามาด้วยดีโดยตลอดจนเป็นผลให้บริษัทฯ ได้มีโอกาสในการพัฒนาที่ดินแปลงที่พร้อมในการพัฒนาเช่นที่ดินโครงการ FYI Center บริเวณสี่แยกรัชดาภิเษกตัดกับถนนพระราม 4 เป็นต้น ทำให้การจัดหาที่ดินของบริษัทฯ จะเป็นตัวเลือกอันดับต้นในการพิจารณาให้เช่า ซึ่งการเช่าที่ดินดังกล่าวบริษัทฯ จะทำสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปี หรืออาจมีเงื่อนไขในการเช่าต่ออีก 30 ปี ดังนั้นการพัฒนาโครงการจึงต้องเน้นพัฒนาในที่มีศักยภาพสูง อีกทั้งการจัดหาที่ดินดังกล่าว ทางฝ่ายบริหารจะเข้าไปดูพื้นที่เองก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ โดยมีการศึกษาข้อดีข้อเสีย ข้อมูลด้านกฎหมายและผังเมืองและข้อมูลทางการตลาดอย่างละเอียด ก่อนจะอนุมัติซื้อที่ดินหรือเช่าที่ดินในแต่ละแปลง

### วัสดุก่อสร้าง

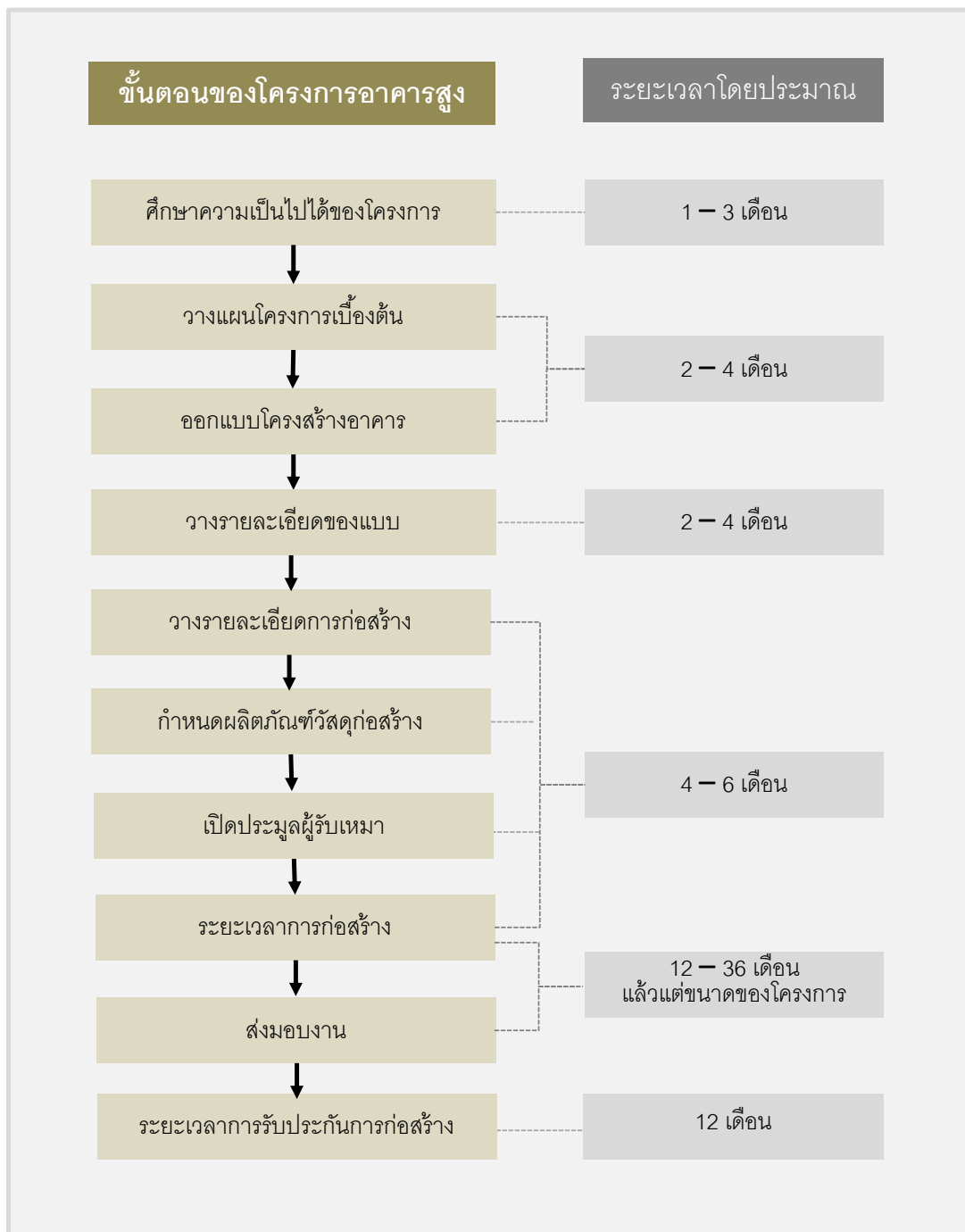
ปัจจุบันผู้รับเหมาที่บริษัทฯ ว่าจ้างเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุสำหรับการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้ระบุรายละเอียดราคาของวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาจ้าง เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงปัญหาที่เกิดจากวัสดุก่อสร้างขาดแคลนในระหว่างก่อสร้าง

## (2) การพัฒนาโครงการ

| ลำดับ | ขั้นตอน  | ระยะเวลา (เดือน) |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
|-------|--|------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|
|       |  | 1                | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| (1)   | การพัฒนาโครงการ                                  |                  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
|       | 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 อนุญาตขอความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อมเสียก่อนเริ่มขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และดำเนินการมาตรการต่างๆตามที่ระบุในรายงานฯ เพื่อลดผลกระทบ จากงานก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบโครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการออกแบบและก่อสร้างอาคารให้อนุรักษ์พลังงาน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล “LEED (Leadership in Energy and Environment Design) Certificated” กับ USGBC เช่นโครงการอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ เป็นนวัตกรรมใหม่ของอาคารที่เน้นการออกแบบเพื่อสิ่งแวดล้อม เช่น มีระบบระบายอากาศ ควบคุมระดับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ การหมุนเวียนของระบบทำความเย็นโดยใช้ระบบน้ำ เย็นไม่มีสารเคมี และระบบแสงสว่างในพื้นที่อาคารจะใช้หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดประหยัดไฟ T5 (T5 Fluorescent Lamp) เป็นต้น

## 2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

### 1) โครงการที่อยู่อาศัย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มียอดบ้านที่ได้รับการจองแล้วและรอโอนใน 31 โครงการ จำนวนรวม 702 หน่วย คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 2,466 ล้านบาท

### 2) โครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์

ในปัจจุบันบริษัทฯ กำลังดำเนินการก่อสร้างโครงการ FYI Center บนที่ดินของ สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ ขนาดเนื้อที่ 8-3-75.28 ไร่ โดยพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งจะก่อสร้างเป็นอาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก สูง 12 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 89,396 ตรม. และ อาคารโรงแรม มีห้องพัก 239 ห้อง เป็น อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 14 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 12,637 ตรม. โดยทั้งสองอาคารได้รับ ใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนเริ่มงานก่อสร้างเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และดำเนินการก่อสร้างโดย บริษัท นันทวัน จำกัด (Thai Obayashi Corp., Ltd.) โดยมีกำหนดการแล้วเสร็จของอาคารสำนักงานภายใน เดือนมีนาคม 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 แต่ทั้งนี้ยังคงมีความเสี่ยงเนื่องจากการผลิตแผ่นและการซื้อแบบหล่อในที่ต้องมีความต่อเนื่อง จึงต้องมีการเลือกสินค้าที่เหมาะสม เป็นช่องว่างของตลาดและอยู่ในราคาที่ลูกค้าสามารถเข้าถึงได้ จึงต้องมีการควบคุมต้นทุน โดยการออกแบบสินค้าด้วยวัสดุที่เหมาะสม จ้างผู้รับเหมารายย่อยโดยตรงไม่ผ่านผู้รับเหมาใหญ่ และสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างเอง รวมถึงยังต้องมีการวางแผนการสั่งซื้อที่มีประสิทธิภาพเหมาะสมกับยอดขายในแต่ละปี

##### ข) ความเสี่ยงด้านตลาด การขาย และลูกค้าไม่รับโอน

กลุ่มลูกค้าหลักคือในระดับราคาที่ 2 - 7 ล้านบาท จึงเน้นไปในการพัฒนาโครงการที่เป็นสินค้าทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวขนาดเล็ก ซึ่งมีฐานลูกค้าที่มากกว่า แต่ก็มีคู่แข่งที่มากเช่นเดียวกัน ทำให้บริษัทฯ ต้องเน้นทำเลโครงการ พังค์ชั้นสภาพแวดล้อมภายในโครงการที่ดีกว่าคู่แข่งแต่ยังคงเป็นราคาที่แข่งขันได้ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้บริหารจัดการงานด้านการตลาดและการขายดังกล่าว โดยมีการทำสำรวจทำเลและสภาพตลาดก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดินและเลือกสินค้าให้เหมาะสมกับความต้องการของตลาด เพื่อให้สามารถประมาณการยอดขายได้ใกล้เคียงความเป็นจริง รวมถึงสร้างระบบจัดเก็บฐานข้อมูลลูกค้าใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลในการทำตลาดและการขาย เพื่อให้สามารถจับกลุ่มลูกค้าได้ถูกต้องขึ้นและจัดโปรโมชั่นเร่งการขายได้ สำหรับในช่วงที่โอนบ้านให้กับลูกค้า ทางบริษัทฯ จะมีการแจ้งให้ลูกค้าเข้าตรวจรับล่วงหน้า และมีระบบการแก้ไขหรือซ่อมแซมให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าอย่างรวดเร็ว เพื่อให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจมากที่สุด นอกจากนี้ ยังช่วยลูกค้าประสานงานกับสถาบันการเงินในด้านวงเงินกู้เพื่อให้ได้รับการอนุมัติตรงตามวงการรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งที่ผ่านมาลูกค้าที่ไม่รับโอนในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 5 ของลูกค้าทั้งหมด

##### ค) ความเสี่ยงด้านการบริหารต้นทุน

จากการก่อสร้างที่เป็นระบบผนังสำเร็จรูป และระบบหล่อในที่ เพื่อให้ควบคุมราคาต้นทุนได้ การออกแบบต้องทำไปพร้อมกับประมาณราคาก่อสร้างทั้งส่วนของสาธารณูปโภค และบ้านขาย จะต้องมีการเลือกและควบคุมวัสดุก่อสร้างให้มีความเหมาะสม มีสินค้าทดแทนในระดับราคาเดียวกัน เพื่อควบคุมต้นทุน ทั้งนี้ยังต้องพึงการวางแผนการก่อสร้างและการกำหนดค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมกับยอดขาย เพื่อวางแผนการใช้เงินที่เหมาะสมและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

##### ง) ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

ปัจจุบันธนาคารพาณิชย์ในประเทศเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อแก่ผู้บริโภคที่ซื้อที่อยู่อาศัย อันเนื่องจากความวิตกของภาระหนี้สินครัวเรือนที่อยู่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งอาจจะมีผลที่ธนาคารพาณิชย์จะปฏิเสธไม่อนุมัติสินเชื่อแก่ลูกค้า ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อยอดขายการโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ จะประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าที่จะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินตั้งแต่ช่วงที่เข้ามาซื้อโครงการไปจนถึงการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ซึ่งจะทำให้ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อลดลง

จ) ความเสี่ยงด้านการบริหาร แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. ฝ่ายโครงการ ต้องมีการบริหารโครงการโดยพัฒนาไม่ให้เกิดความเดือดร้อนต่อพื้นที่ข้างเคียง และชุมชนต้องมีการจัดการให้ได้สินค้าที่มีมาตรฐาน โดยการก่อสร้างให้ตรงตามแบบ กำหนดมาตรฐานวัสดุ กำหนดรายละเอียดการขายให้ชัดเจน รวมถึงชี้แจงเรื่องการรับประกันสินค้าต่างๆ เพื่อเป็นการเพิ่มความเชื่อมั่นของลูกค้า และ ต้องมีการจัดการบริการหลังการขายที่ดีสร้างความเข้าใจให้ลูกค้า
2. ฝ่ายสนับสนุนโครงการ ต้องกำหนดระยะเวลาการทำงานให้สอดคล้อง และส่งเสริมกับแผนงานของโครงการ เพื่อให้เกิดการบริหารที่มีประสิทธิภาพ

ข) ความเสี่ยงด้านเรื่องการจัดซื้อที่ดินในการประกอบการ

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

ทั้งนี้ถ้าเกิดข้อผิดพลาดขึ้นมาจริง บริษัท ก็ได้วางแผนแนวทางแก้ปัญหาไว้โดยจะปรับเปลี่ยนรูปแบบในการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสภาพพื้นที่และการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ เพื่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทให้น้อยที่สุดหรือไม่กระทบเลย

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

ข) ความเสี่ยงเรื่องการค้าเงินการทางด้านจัดสรรและกฎหมายจัดสรร

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

## (2) โครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์

บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์กรรมโดยเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในย่านกลางใจเมือง ซึ่งส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาเช่าที่ดิน 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี โดยที่ดินที่เช่าจะพัฒนาเป็นโครงการเชิงพาณิชย์ เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม หรือเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ซึ่งการพัฒนาโครงการดังกล่าวอาจจะมีปัจจัยเสี่ยงที่ต้องใช้เงินลงทุนในการพัฒนาสูง แต่บริษัทฯ จะได้รับผลตอบแทนในระยะยาวจากค่าเช่าพื้นที่อาคาร โดยหากภาวะเศรษฐกิจมีการเติบโตในภาวะปกติอย่างต่อเนื่อง ความต้องการเช่าพื้นที่ในอาคารเชิงพาณิชย์จะเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นด้วย อย่างไรก็ตาม ในการพัฒนาอาคารเชิงพาณิชย์ดังกล่าว บริษัทฯ ก็ยังคงต้องระมัดระวังในการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาเช่าอย่างเคร่งครัด และต้องมีการวางแผนบริหารการเงินให้มีประสิทธิภาพสูงสุด มีการควบคุมต้นทุนทางการเงินอย่างเคร่งครัดทั้งแหล่งเงินกู้และอัตราดอกเบี้ย โดยเฉพาะในระหว่างการพัฒนาโครงการจะต้องมีการควบคุมต้นทุนให้อยู่ในงบประมาณ และคัดเลือกผู้รับเหมางานก่อสร้างที่มีคุณภาพเพื่อให้งานเสร็จตรงตามเวลาและแผนงานที่วางไว้

อีกทั้งการพัฒนาก่อสร้างโครงการดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเช่น ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากกรุงเทพมหานคร ได้รับความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ซึ่งต้องทำการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องและเตรียมการต่างๆ เป็นอย่างดีเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ในด้านการตลาดก็ได้มีการศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและสำรวจตลาด ถึงแนวโน้มความต้องการด้านต่างๆ เพื่อดำเนินการออกแบบให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า และให้สามารถแข่งขันได้กับคู่แข่ง อีกทั้งต้องคอยติดตามความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นเพื่อจะได้ตอบสนองต่อสิ่งที่เกิดขึ้นได้ทัน่วงที

นอกจากนี้ ยังอาจมีปัจจัยเสี่ยงที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการและการดำเนินธุรกิจ เช่น การเปลี่ยนแปลงนโยบายของส่วนราชการ การชุมนุมทางการเมือง ภัยธรรมชาติ และการขาดแคลนคนงานหรือวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ติดตามในกรณีที่เกิดเหตุการณ์เหล่านี้อย่างใกล้ชิดเพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้ในทันที

ในปี 2558 บริษัทฯ มีโครงการอาคารสูงที่กำลังพัฒนาคือ โครงการ FYI Center ซึ่งโครงการจะประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานและโรงแรม ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษกตัดกับถนนพระราม 4 (ใกล้ถนนคลองไผ่สิงโต) ตรงข้ามกับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยบริษัทฯ เช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และผู้รับเหมาก่อสร้างหลักคือ บริษัท นันทวัน จำกัด (Thai Obayashi Corp., Ltd.) ซึ่งได้มีการตกลงทำสัญญาเพื่อควบคุมต้นทุนโครงการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อีกทั้งได้มีการทำประกันภัย CAR (Construction All Risks) กับบริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เทเวศประกันภัย จำกัด (มหาชน) และคาดว่าจะการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขออนุญาตเปิดการใช้อาคารได้ภายในต้นไตรมาส 2 ปี 2559 และได้มีการเตรียมทำกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัย (Industrial All Risks Insurance) เพื่อรองรับการใช้การบริการเช่าพื้นที่ของลูกค้าต่อไป

### 3.2 ปัจจัยเสี่ยงด้านการหนี้สินกับสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธ.ค.ปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินเป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 9,823.23 ล้านบาท และเป็นหนี้สินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 6,020.83 ล้านบาท โดยเงินกู้ระยะสั้นจำนวน 2,690 ล้านบาทซึ่งเป็นวงเงินกู้ที่ครบกำหนดชำระในเดือนธันวาคม 2558 นั้น ได้มีการขอขยายอายุวงเงินออกไปอีก 6 เดือน โดยกำหนดให้ชำระด้วยเงินรับจากการให้เช่าช่วงอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างจัดตั้งขึ้น อย่างไรก็ตามถ้าหากการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ ดังกล่าว ไม่สามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จก่อนวงเงินกู้ดังกล่าวจะครบกำหนดในเดือนมิถุนายน 2559 บริษัทฯ ก็ได้มีการเจรจากับสถาบันการเงินที่เป็นผู้ให้สินเชื่อไว้เป็นการล่วงหน้าแล้วว่า จะขยายวงเงินกู้เป็นการกู้ระยะยาวโดยมีกำหนดทยอยชำระ

คืนภายใน 5 ปี ส่วนเงินกู้ยืมระยะสั้นที่เหลือทั้งหมดเป็นเงินกู้ที่มีหลักประกัน ซึ่งหลักประกันส่วนใหญ่เป็นบ้านและที่ดินเพื่อขายในโครงการของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ทอยขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า พร้อมทั้งจ่ายชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน บางส่วนเป็นเงินกู้เพื่อจัดซื้อที่ดิน และจะแปลงเป็นเงินกู้ระยะยาวเพื่อพัฒนาโครงการต่อไป ส่วนเงินกู้เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการในส่วนของโครงการอาคารสูงจะเป็นเงินกู้ระยะยาวมีระยะเวลาการกู้ประมาณ 10 ปี ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการวางแผนการบริหารจัดการทางการเงินโดยเฉพาะกระแสเงินสดให้มีประสิทธิภาพสูงที่สุด นอกจากนี้ ยังมีการติดตามสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ภาวะอัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้ออย่างใกล้ชิด ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงในกรณีที่เหตุการณ์ไม่ปกติเกิดขึ้น บริษัทฯ ก็ยังสามารถชำระคืนหนี้ให้แก่สถาบันการเงินได้ตามสัญญาเงินกู้ และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานในโครงการต่างๆ 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) “เคแลนด์” ทั้งหมดจากผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อขยายธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบ และบริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงคณะกรรมการใหม่ทั้งหมด โดยเป็นตัวแทนผู้บริหารจากบริษัทฯ จำนวน 7 ท่าน อย่างไรก็ตาม ในส่วนของผู้บริหารในระดับจัดการและพนักงานส่วนใหญ่ยังคงเป็นพนักงานเดิมที่ทำงานอยู่ใน บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) มาเป็นเวลานาน ดังนั้น จึงสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ทันที โดยไม่ต้องหยุดดำเนินการ และไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายหลักใดๆ อย่างมีนัยสำคัญที่จะเป็นผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ซึ่งการดำเนินงานในช่วงแรก บริษัทฯ ได้จัดให้มีการผสมผสานการทำงานจากทั้งพนักงานเดิม และพนักงานจากกลุ่มบริษัท เคแลนด์ และต่อมาได้มีการโอนย้ายพนักงานเคแลนด์มารวมสังกัดยังบริษัทฯ ย่อยซึ่งเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวหน้า มีการโอนย้ายระบบงานมาเป็นระบบปฏิบัติการใหม่ ในช่วงแรกการทำงานมีความผิดพลาดอยู่บ้าง แต่ก็ได้รับการแก้ไขอย่างทันท่วงที การขาย การก่อสร้าง การโอนบ้าน และการดูแลลูกค้า ได้กระทำอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันบริษัทฯ พบว่าความเสี่ยงในด้านนี้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

### 3.4 ปัจจัยเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย

สืบเนื่องจากนโยบายการปรับปรุงโครงสร้างทางด้านภาษีอากรของรัฐบาลที่ยังคงมีการดำเนินการต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2557 ซึ่งรัฐบาลได้ทำการส่งผ่านนโยบายดังกล่าวไปยังกระทรวงการคลัง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการกระจายภาษีไปยังส่วนท้องถิ่น ให้มีรายได้จากการเก็บภาษีได้อย่างทั่วถึงและเป็นธรรมมากขึ้น โดยนำการถือครองทรัพย์สิน (Property Tax) มาพิจารณาประกอบในการจัดเก็บภาษีอากร รวมถึงจัดให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต่างไปจากรูปแบบเดิม เนื่องจากการจัดเก็บในรูปแบบเดิมยังมีปัญหาในการจัดเก็บอยู่หลายประการ และรัฐบาลจะผลักดันให้ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (“พระราชบัญญัติ”) มีผลบังคับใช้อย่างเป็นทางการในปี 2559 นี้ เนื้อหาในร่างพระราชบัญญัตินั้นมี หลักการและเหตุผลโดยสรุปคือเพื่อปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายว่า

ด้วยภาษีบำรุงท้องที่ได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว การจัดเก็บภาษีตามกฎหมายทั้งสองฉบับไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน สมควรยกเลิกกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวและให้ใช้กฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน โดยมีองค์ประกอบของส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับผิดชอบการจัดเก็บภาษีดังกล่าว ซึ่งหากรัฐบาลผลักดันร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้สำเร็จอาจเกิดผลกระทบทางด้านการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบในการดำเนินการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งในส่วนของภาษีที่ดินและการบังคับใช้กฎหมาย อัตราภาษีที่จะนำมาปรับใช้ การคำนวณต้นทุนทางอสังหาริมทรัพย์ และระยะเวลาดำเนินการต่างๆ อาจเพิ่มหรือลดอันจะส่งผลให้การดำเนินการตามแผนการไม่อาจสำเร็จลุล่วงได้ นอกจากนี้มาตรการทางด้านการคลังของรัฐบาลเพื่อกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 เรื่องการลดค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอน และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุด จากเดิมร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ในกรณีการโอน และร้อยละ 1 ของมูลค่าที่จำนอง แต่ไม่เกิน 200,000 บาท ในกรณีการจำนองอสังหาริมทรัพย์ เหลือร้อยละ 0.01 โดยมีผลบังคับใช้นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นเวลา 6 เดือน รวมไปถึงการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับรายได้ที่จ่ายไปเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นจำนวนร้อยละ 20 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ได้รับสิทธิจะต้องไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาก่อน และมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า 5 ปี โดยต้องใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาต่อเนื่องกัน 5 ปีภาษี นับแต่ปีภาษีที่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยให้แบ่งใช้สิทธิเป็นจำนวนเท่าๆ กันในแต่ละปีภาษี ทั้งนี้ ต้องจ่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 นั้นส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินใหม่ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยในส่วนของภาระต้นทุนที่อาจเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

(อ้างอิงถึงข้อมูลจากกรมที่ดินซึ่งจะประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างรอบบัญชีปี พ.ศ. 2559 – 2562 ซึ่งจะมีผลตั้งแต่ 1 มกราคม 2559 เป็นต้นไป โดยข้อมูลจากกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง เกี่ยวกับภาพรวมราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศฉบับใหม่ที่จะเริ่มวันที่ 1 มกราคม 2559 จะปรับสูงขึ้น เมื่อเทียบกับราคาประเมินในรอบบัญชี ปี 2555 – 2558)

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 ลักษณะที่สำคัญของทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีดังนี้

| โครงการ  | ที่ตั้ง  | เนื้อที่<br>(ไร่-งาน-ตร.ว.)               | มูลค่าตามบัญชี<br>(บาท)                          | มูลค่าค้าประกัน<br>(บาท) | ภาระผูกพัน                                | กรรมสิทธิ์ของ  |
|--|--|---|--|--------------------------|---|--|
| พานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรี คลับ   | กม. 199 ถ.มิตรภาพ อ.สีคิ้ว<br>จ.นครราชสีมา                     | 2,245 – 1 – 9                             | 438,000,000                                      | -                        | -   | บมจ. แผ่นดินทองฯ   |
| ที่ดิน   | ตำบลหนองทะเล จ.กระบี่  | 118 – 3 – 20                              | 148,472,350                                      | -                        | -   | บมจ. แผ่นดินทองฯ   |
| ที่ดิน   | อำเภอทับสะแก<br>จ.ประจวบคีรีขันธ์                              | 1 – 0 – 23                                | 400,000  | -                        | -   | บมจ. แผ่นดินทองฯ   |
| เอฟวายไอ เซ็นเตอร์   | ถ.พระราม 4<br>เขตคลองเตย กรุงเทพฯ                              | 8 – 3 – 75.28                             | 3,539,243,323                                    | 2,540,000,000            | หลักประกันเงินกู้                         | บมจ. แผ่นดินทองฯ   |
| โกเลเด็น เฮอริเทจ<br>แปลงนอกผังจัดสรร- รอพัฒนา   | ถ.ราชพฤกษ์ (เพชรเกษม -<br>รัตนธิเบศร์) เขตตลิ่งชัน<br>กรุงเทพฯ | 3 - 2 – 15                                | 14,400,484                                       | 55,000,000               | หลักประกันหนังสือค้ำ<br>ประกันสาราณูปโภค- | บจก. ยูไนเต็ดโฮมส์   |
| เลคโคโม อ่อนนุช-พระราม 9<br>- โกเลเด็น ทาวน์<br>- โกเลเด็น ซิตี้<br>- โกเลเด็น นีโอ<br>- โกเลเด็น วิลเลจ | ถ.สุขุมวิท 77<br>เขตประเวศ กรุงเทพฯ                            | 60-0-82.87                                | 995,178,456                                      | 1,237,879,100            | หลักประกันเงินกู้                         | บจก. ยูไนเต็ดโฮมส์<br>บจก. วอคเกอร์ โฮมส์  |
| แกรนด์ ไมนาโค เฟส 2 และเฟส 4   | ถ.บางนา-ตราด กม.8<br>เขตประเวศ กรุงเทพฯ                        | 74 –1 –0.9                                | 307,017,681                                      | -                        | -   | บจก. ยูไนเต็ดโฮมส์<br>บจก. ริทซ์ วิลเลจ<br>บจก. แกรนด์ พาวาไดส์ พร็อพเพอร์ตี้<br>บจก. วอคเกอร์ โฮมส์ |
| โกเลเด็น วิลเลจ บ้างขวาง   | ถ.สุขุมวิท อ.บ้านฉาง<br>จ. ระยอง                               | 27 – 3 – 59.6<br>(จำนวน 15 – 2 –<br>70.8) | 82,599,346<br>(มูลค่าส่วนที่จำนวน<br>20,798,050) | 10,000,000               | หลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี               | บจก. บ้านฉางเอสเตท   |

| โครงการ  | ที่ตั้ง  | เนื้อที่<br>(ไร่-งาน-ตร.ว.) | มูลค่าตามบัญชี<br>(บาท) | มูลค่าค้าประกัน<br>(บาท) | ภาระผูกพัน        | กรรมสิทธิ์ของ                 |
|--|--|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------|
| โกลเด้น วิลเลจ บางนา – กิ่งแก้ว                          | ถ.กิ่งแก้ว ต.ราชเทวะ<br>อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ                             | 7 – 3 – 8.2                 | 221,562,993             | 146,383,084              | หลักประกันเงินกู้ | บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ |
| อาคารพาณิชย์ บางนา-กิ่งแก้ว                              | ถ.กิ่งแก้ว ต.ราชเทวะ<br>อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ                             | 8 – 1 – 58                  | 70,873,048              |                          |                   |                               |
| โกลเด้น อเวนิว<br>แจ้งวัฒนะ – ตีวานนท์                   | ถ.ติวานนท์ ต.บางพูด<br>อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี                                | 6 – 2 – 64.9                | 195,644,089             | 134,437,729              | หลักประกันเงินกู้ | บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ |
| โกลเด้น ทาวน์<br>ปิ่นเกล้า – จรัญสนิทวงศ์                | ถ.บางกวย – ไทรน้อย<br>ต.บางกวย อ.บางกวย<br>จ. นนทบุรี                      | 2 – 0 – 30                  | 76,321,691              | 51,862,500               | หลักประกันเงินกู้ | บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ |
| โกลเด้น ซิตี้<br>ปิ่นเกล้า – จรัญสนิทวงศ์                | ถ.บางกวย – ไทรน้อย<br>ต.บางกวย อ.บางกวย<br>จ. นนทบุรี                      | 27 – 1 – 15                 | 636,601,482             | 680,980,083              | หลักประกันเงินกู้ | บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ |
| โกลเด้น เพรสทีจ และโกลเด้น ทาวน์<br>วัชรพล – สุขาภิบาล 5 | ถนนสุขาภิบาล 5 แขวงออกเงิน<br>เขตสายไหม กรุงเทพฯ                           | 20 – 2 – 9.6                | 612,218,472             | 467,845,740              | หลักประกันเงินกู้ | บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ |
| โกลเด้น ทาวน์ รัตนวิเบศร์ – สถานี<br>รถไฟฟ้าบางพลู       | ซอยวัดโมลี ต.บางรักใหญ่<br>อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี                           | 5 – 0 – 27.1                | 173,312,310             | 107,943,075              | หลักประกันเงินกู้ | บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ |
| โกลเด้น เพรสทีจ เอกชัย – วงแหวน                          | ถนนเอกชัย แขวงบางบอน<br>เขตบางบอน กรุงเทพฯ                                 | 21 – 0 – 74.1               | 434,561,866             | 369,093,136              | หลักประกันเงินกู้ | บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ |
| โกลเด้น ทาวน์<br>รามคำแหง – วงแหวน                       | ถนนราษฎร์พัฒนา แขวง<br>สะพานสูง เขตสะพานสูง<br>กรุงเทพฯ                    | 10 – 0 – 30.1               | 299,799,468             | 265,578,018              | หลักประกันเงินกู้ | บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ |
| โกลเด้น ทาวน์<br>งามวงศ์วาน – ประชาชื่น                  | ซอยดวงมณี ต.บางเขน อ.เมือง<br>จ.นนทบุรี                                    | 0 – 0 – 96.4                | 8,636,528               | 7,837,500                | หลักประกันเงินกู้ | บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ |
| โกลเด้น ทาวน์<br>สุขสวัสดิ์ – พุทธบูชา                   | ถนนสุขสวัสดิ์ ซอยสุขสวัสดิ์<br>30 แขวงบางปะกอก เขต<br>ราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ | 1 – 0 – 20.6                | 54,032,848              | 28,060,531               | หลักประกันเงินกู้ | บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ |

| โครงการ  | ที่ตั้ง   | เนื้อที่<br>(ไร่-งาน-ตร.ว.) | มูลค่าตามบัญชี<br>(บาท) | มูลค่าค้าประกัน<br>(บาท) | ภาระผูกพัน   | กรรมสิทธิ์ของ                                       |
|--|---|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|--|---|
| โกลเด้น ทาวน์ และโกลเด้น นีโอ บางนา – กิ่งแก้ว   | ถ.กิ่งแก้ว ต.ราชาเทวะ<br>อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ                       | 87 – 1 – 38.9               | 922,687,132             | 1,172,000,000            | หลักประกันเงินกู้                                      | บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์                       |
| โกลเด้น ทาวน์ เกษตร – นวมินทร์                   | ซอยนวมินทร์ 42 แขวงคลอง<br>กุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ                   | 16 – 1 – 30.32              | 405,573,476             | 434,943,625              | หลักประกันเงินกู้                                      | บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์                       |
| โกลเด้น ทาวน์ ลาดพร้าว – เกษตรนวมินทร์ 2         | แขวงคลองกุ่ม เขตบางกะปิ<br>กรุงเทพฯ                                   | 80 – 3 – 32                 | 183,956,250             | -                        | -  | บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์                       |
| โกลเด้น ทาวน์ ชัยพฤกษ์ – วงแหวน                  | ต.ไทรน้อย อ.ไทรน้อย จ.<br>นนทบุรี                                     | 58 – 0 – 66.6               | 288,440,942             | 705,000,000              | หลักประกันเงินกู้                                      | บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์                       |
| โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช – พัฒนาการ 2               | แขวงประเวศ (พระโขนง) เขต<br>ประเวศ (คลองประเวศฝั่ง<br>เหนือ) กรุงเทพฯ | 22 – 1 – 6                  | 129,673,309             | -                        | -  | บจก. ยูไนเต็ท โฮมส์                                 |
| ที่ดิน ดิ แอสคอต แบงคอก                          | ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ  | 4 – 1 – 66.01               | 529,160,613             | -                        | -  | บมจ. แผ่นดินทองฯ                                    |
| โรงแรม ดิ แอสคอต แบงคอก                          | อาคาร ดิ แอสคอต สาทร  | 30,119 ตร.ม.                | 989,240,158             | } 535,000,000            | หลักประกันเงินกู้<br>เฉพาะส่วนอาคารและสิทธิการ<br>เช่า | บจก. สาทรทรีพียูนิตี้                               |
| สกาย วิลล่าส์                                    | ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ  | 793.65 ตร.ม.                | 35,714,250              |                          |  |   |
| สาทร สแควร์ – สำนักงานให้เช่า                    | ถ.นราธิวาสราชนครินทร์<br>กรุงเทพฯ                                     | 5 – 0 – 60.32               | 3,712,428,807           | 2,460,000,000            | หลักประกันเงินกู้                                      | บจก. นอร์ท สาทร เรียวลิตี้                          |
| โกลเด้นแลนด์ บิวติ้ง                             | ถ.ราชดำริ เขตปทุมวัน<br>กรุงเทพฯ                                      | 3 – 1 – 37                  | 178,653,080             | -                        | -  | บจก. นารายณ์ พาววิลเลียน                            |
| สราญพฤกษ์ รามคำแหง ลาดพร้าว<br>แปลงนอกฝั่งจัดสรร | ถ.รามคำแหง แขวงวังทองหลาง<br>เขตวังทองหลาง กทม.                       | 0 – 1 – 54.60               | 3,936,552               | -                        | -  | บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน                           |
| ราชพฤกษ์ วงแหวน เพชรเกษม<br>แปลงนอกฝั่งจัดสรร    | แขวงหนองแขม เขตภาษีเจริญ<br>กทม.                                      | 9 – 3 – 56                  | 17,800,000              | -                        | -  | บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน                           |
| เดอะแกรนด์ พระราม 2                              | ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมือง<br>จ.สมุทรสาคร                               | 214 – 1 – 2.7               | 1,772,034,399           | 2,949,770,718            | หลักประกันเงินกู้                                      | บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน,<br>บจก. ไชด์ วอคัล แลนด์ |
| เดอะแกรนด์ วงแหวนประชาอุทิศ เฟส 1                | ถ.ประชาอุทิศ แขวงทุ่งครุ<br>เขตทุ่งครุ กรุงเทพฯ                       | 3 - 1 – 29.40               | 60,882,617              | 44,815,803               | หลักประกันเงินกู้                                      | บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน,<br>บจก. ไชด์ วอคัล แลนด์ |

| โครงการ  | ที่ตั้ง   | เนื้อที่<br>(ไร่-งาน-ตร.ว.) | มูลค่าตามบัญชี<br>(บาท) | มูลค่าค้าประกัน<br>(บาท) | ภาระผูกพัน        | กรรมสิทธิ์ของ  |
|--|---|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|--|
| เดอะแกรนด์ บางนา-วงแหวน                          | ถ.กาญจนาภิเษก แขวงดอกไม้<br>เขตประเวศ กรุงเทพฯ            | 21 – 3 – 96.10              | 499,972,890             | 499,819,734              | หลักประกันเงินกู้ | บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน,<br>บจก.ไฮด์ วอคส์ แลนด์                            |
| เดอะแกรนด์ ปิ่นเกล้า เฟส 1<br>(อัลฟีน่า)         | ถ.บรมราชชนนี แขวงศาลา<br>ธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา<br>กรุงเทพฯ | 50 – 2 – 60.70              | 934,233,123             | 1,197,499,392            | หลักประกันเงินกู้ | บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน,<br>บจก.รีกัล รีเจียน,<br>บจก.ไฮด์ วอคส์ แลนด์      |
| ไทม์ พระราม 5                                    | ถ.นครอินทร์ ต.บางสีทอง ต.<br>บางกรวย จ.นนทบุรี            | 0 – 0 – 59.90               | 6,727,703               | 5,673,740                | หลักประกันเงินกู้ | บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน,<br>บจก.ไฮด์ วอคส์ แลนด์                            |
| เดอะแกรนด์ ปิ่นเกล้า เฟส 2<br>(เดอะไพน์)         | ถ.บรมราชชนนี แขวงศาลา<br>ธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา<br>กรุงเทพฯ | 50 – 0 – 65.30              | 794,106,365             | 947,800,712              | หลักประกันเงินกู้ | บจก. เฟิร์ส แสควร์,<br>บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน                              |
| เดอะแกรนด์ วงแหวนประชาอุทิศ เฟส 2<br>(แกรนด์วิว) | ถ.ประชาอุทิศ แขวงทุ่งครุ เขต<br>ทุ่งครุ กรุงเทพฯ          | 10 – 1 – 45.60              | 189,977,218             | 166,277,000              | หลักประกันเงินกู้ | บจก. ไพรม พลัส แอสเซ็ท,<br>บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน,<br>บจก.ไฮด์ วอคส์ แลนด์ |

### สาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว

| โครงการ               | คู่สัญญา                                  |   | ปีที่สิ้นสุด<br>ระยะเวลาเช่า | ภาระผูกพันค่าเช่าจ่ายในอนาคต (ล้านบาท) |                               |                |
|-----------------------|---|---|------------------------------|--|-------------------------------|----------------|
|                       | ผู้ให้เช่า / ผู้ให้เช่าช่วง               | ผู้เช่า / ผู้เช่าช่วง                                   |                              | ภายใน 1 ปี                             | หลังจาก 1 ปี<br>แต่ภายใน 5 ปี | หลังจากปีที่ 5 |
| โกldenแลนด์ บิวดิ้ง   | กรมพระคลังข้างที่                         | บจ. นารายณ์ พาววิลเลียน                                 | 2565                         | 3.75                                   | 16.96                         | 8.08           |
| ดิ แอสคอต แบงคอก      | บมจ. แผ่นดินทองฯ                          | บจ. สารท ทรัพย์สิน                                      | 2596                         | 4.25                                   | 18.09                         | 195.21         |
| เมย์แฟร์ แมริออท      | บจ. โกลเดนแลนด์ เมย์แฟร์                  | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (ผู้เช่าหลัก) | 2580                         | -                                      | -                             | -              |
|                       | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ | บจ. แกรนด์ เมย์แฟร์ (ผู้เช่าช่วง)                       | 2566                         | 48.00                                  | 192.00                        | 106.00         |
| สาทร สแควร์           | สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์       | บจ. นอร์ท สารท เรียดตี้                                 | 2582                         | 36.00                                  | 144.00                        | 711.00         |
| โรงแรม ดับบลิว แบงคอก | สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์       | บจ. นอร์ท สารท เรียดตี้ (ผู้เช่าหลัก)                   | 2582                         | 14.00                                  | 56.00                         | 276.50         |
|                       | บจ. นอร์ท สารท เรียดตี้                   | บจ. นอร์ท สารท ไฮเต็ล (ผู้เช่าช่วง)                     | 2582                         | 14.00                                  | 56.00                         | 276.50         |
| พระราม 4              | สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์       | บมจ. แผ่นดินทองฯ  | 2590                         | 19.80                                  | 88.27                         | 916.23         |
| เหม่งจ๋าย             | กลุ่มนายเปี่ยม ลิ้มทอง                    | บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน                                | 2569                         | 3.47                                   | 23.16                         | 34.74          |

## 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 2558 ถึงวันจัดเตรียมแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนผู้ถือหุ้น และไม่มีคดีที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญซึ่งไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ รวมทั้งไม่มีคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอันจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 ข้อมูลทั่วไป

|  |   |
|--|---|
| ชื่อบริษัท                                   | บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)<br>GOLDEN LAND PROPERTY DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED |
| ชื่อย่อหลักทรัพย์                            | GOLD  |
| ประเภทธุรกิจ                                 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  |
| เลขทะเบียนบริษัท                             | 0107537002273   |
| ทุนจดทะเบียน                                 | 11,037,670,000.00 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558  |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว                         | 7,780,590,264.25 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558   |
| จำนวนหุ้นจดทะเบียน<br>(หุ้นสามัญ)            | 2,323,720,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558   |
| จำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว<br>(หุ้นสามัญ) | 1,638,019,003 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558   |
| มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ                        | 4.75 บาท  |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่                          | 98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36<br>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 สถานที่ตั้งของบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ**

|   |   |
|---|---|
| <b>นักลงทุนสัมพันธ์ / เลขานุการบริษัท</b> | <b>นายกำพล ปุณฺณโสณี</b><br>โทรศัพท์: 0-2620-6200<br>โทรสาร: 0-2620-6222<br>อีเมล : ir@goldenlandplc.co.th  |
| <b>นายทะเบียน</b><br>(หุ้นสามัญ)          | บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด<br>อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย<br>93 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400<br>โทรศัพท์: 0 2009 - 9000<br>โทรสาร: 0 2009 - 9991<br>ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์: 0 2009 - 9999<br>เว็บไซต์: <a href="http://www.set.or.th/tsd">www.set.or.th/tsd</a> |
| <b>ผู้สอบบัญชี</b>                        | บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด<br>ชั้น 48 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ เลขที่ 195 ถนนสาทรใต้<br>แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120<br>โทรศัพท์: 0-2677-2000<br>โทรสาร: 0-2677-2222<br>โดย นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4439                                       |

หมายเหตุ : เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2559 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จากเดิม 7,780,590,264.25 บาท เป็น 11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 4.75 บาท ตามมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2558

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<br>ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500<br>โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>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 จำกัด 25%  |

## 2. บริษัท บ้านฉางเอสเตท จำกัด

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| ประเภทธุรกิจ :                | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   |
| สถานที่ตั้งสำนักงาน :         | 130/206 หมู่ที่ 5 ตำบลบ้านฉาง<br>อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130<br>โทรศัพท์ (038) 696-067<br>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 ชั้นที่ B 2 ซอยมหาดเล็กหลวง 1<br>ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330<br>โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>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<br>ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500<br>โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>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 :                | โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์  |
| สถานที่ตั้งสำนักงาน :         | 60 อาคารเมย์แฟร์แมริออทเอน์เตอร์ไพรส์ฟลอพาร์ทเมนต์<br>ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330<br>โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>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<br>ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500<br>โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>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<br>ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500<br>โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>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<br>ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500<br>โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>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<br>ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500<br>โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>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 :                | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   |
| สถานที่ตั้งสำนักงาน :         | 98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36<br>ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500<br>โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>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<br>ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500<br>โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>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<br>ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>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 :                | โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์   |
| สถานที่ตั้งสำนักงาน :         | 7 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา<br>เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120<br>โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>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<br>ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500<br>โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>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<br>ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500<br>โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>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 :                | โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์                       |
| 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 :                | โรงแรม                    |
| 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 :         | 98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36<br>ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500<br>โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>โทรสาร 0-2620-6222 |
| ทุนจดทะเบียน :                | 2,400,000,000 บาท  |
| จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย : | 2,400,000,000 หุ้น   |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น :      | 1 บาท  |
| ทุนชำระแล้ว :                 | 1,780,000,000 บาท  |
| สัดส่วนการถือหุ้น :           | 100%   |

**20. บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท จำกัด**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| ประเภทธุรกิจ :                | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   |
| สถานที่ตั้งสำนักงาน :         | 98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36<br>ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500<br>โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>โทรสาร 0-2620-6222 |
| 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 แสควร์ จำกัด**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| ประเภทธุรกิจ :                | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   |
| สถานที่ตั้งสำนักงาน :         | 98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36<br>ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500<br>โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>โทรสาร 0-2620-6222 |
| 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 รีเทล รีเจียน จำกัด**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| ประเภทธุรกิจ :                | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   |
| สถานที่ตั้งสำนักงาน :         | 98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36<br>ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500<br>โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>โทรสาร 0-2620-6222 |
| 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 :         | 98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 36<br>ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500<br>โทรศัพท์ 0-2620-6200<br>โทรสาร 0-2620-6222 |
| 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%