

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 ประวัติความเป็นมาของ CGD

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2525 ในรูปแบบบริษัทจำกัด ในชื่อ บริษัท ไดอานาดีพาร์ทเมนท์สโตร จำกัด โดยประกอบธุรกิจค้าปลีก ประเภทห้างสรรพสินค้าในเดือนกรกฎาคม 2549 บริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ดราก้อน วัน จำกัด (มหาชน) รวมถึงได้มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะการประกอบธุรกิจเป็นธุรกิจการลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ในวันที่ 25 มิถุนายน 2550 ต่อมาบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น และโครงสร้างการบริหารโดยมี นายเบน เตชะอุบล เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และดำรงตำแหน่งกรรมการประกอบกับบริษัทได้มีการเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัท เพื่อรองรับการขยายฐานธุรกิจของบริษัทไปยังธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในเดือนพฤษภาคม 2553

ในเดือนมกราคม 2554 บริษัทได้เข้าซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer – EBT) จากบริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด (“LDG”) ซึ่งการซื้อและรับโอนกิจการจาก LDG นั้น มีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 100 จึงเข้าข่ายเป็นการจดทะเบียนโดยอ้อม (Backdoor Listing) ในเดือนพฤษภาคม 2556 บริษัทได้ซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมดของ LDG เสร็จสมบูรณ์ โดยมีนายวิกรม คุ่มไพโรจน์ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการ และมีนายเบน เตชะอุบล เป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยกลุ่มของนายเบน เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นรวมกันจำนวน 4,153,680,028 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 67.13 ของทุนชำระแล้วของบริษัท หลังจากนั้นบริษัทได้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) โดยเริ่มซื้อขายตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในวันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นต้นมา

1.2 พัฒนาการที่สำคัญ

การเปลี่ยนแปลงและ พัฒนาการที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
2556 มกราคม	- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2556 อนุมัติยืนยันมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2555 ในการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้ถือหุ้นเดิมให้แก่ผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง ได้แก่ นายสตาฐ เตชะอุบล นายเบน เตชะอุบล นายบี เตชะอุบล นายทอมมี เตชะอุบล นางหลุยส์ ดิסקูล ณ อยุธยา และ นางสาวจรีพร กวีโรจน์กุล (“กลุ่มผู้ถือหุ้น LDG”) รวมถึงมติอนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการให้แก่กลุ่มผู้ถือหุ้น LDG
พฤษภาคม	- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2556 อนุมัติออกและเสนอขายตั๋วเงินระยะสั้นวงเงินไม่เกิน 650 ล้านบาท
	- บริษัทซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด แล้วเสร็จสมบูรณ์ และกลุ่มผู้ถือหุ้น LDG ได้จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนและชำระค่าหุ้นให้บริษัทจำนวน 3,700 ล้านหุ้น มูลค่า 3,700 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับโอนโครงการแลนด์มาร์ค วอเตอร์พาร์ค และสิทธิการเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการ
มิถุนายน	- ตลาดหลักทรัพย์อนุมัติและรับหุ้นเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ โดยกำหนดวันเริ่มซื้อขายเมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2556
กรกฎาคม	- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2556 อนุมัติจัดตั้งบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้วได้แก่ 1)บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
กันยายน	<p>2) บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด</p> <p>- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2556 อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ โฮเต็ล จำกัด บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัท แลนด์มาร์ค เออร์เบิร์น รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด จากทุนจดทะเบียน บริษัทละ 200 ล้านบาท เป็นบริษัทละ 50 ล้านบาท</p> <p>ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2556 อนุมัติจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท เอ-โฮสต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 83.64 ของทุนจดทะเบียน จำนวน 5,018,570 หุ้น ให้แก่ บริษัท อาเคเดีย เอเชีย จำกัด</p>
ตุลาคม	<p>- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2556 อนุมัติเรื่องดังต่อไปนี้ 1)ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วแต่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจากจำนวน 7,557,772,720 บาท เป็นจำนวน 6,982,294,461 บาท 2)เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 6,982,294,461 บาท เป็น 7,482,294,461 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 500,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท 3)จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) หุ้น ให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะ</p> <p>- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2556 อนุมัติอนุมัติย้ายที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่ไปที่ เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร</p>
พฤศจิกายน	<p>- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2556 อนุมัติการลงทุนซื้อที่ดินและอาคาร Data Center ในประเทศสหราชอาณาจักร เป็นสินทรัพย์เพื่อการลงทุน</p>
2557	<p>- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2557 อนุมัติเรื่องต่อไปนี้ 1)เพิ่มทุนในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด 146 ล้านบาท โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,000,000 บาท เป็น 147 ล้านบาท 2)จำหน่ายหุ้นของบริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ โฮเต็ล จำกัด และบริษัท แลนด์มาร์ค เออร์เบิร์น รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด ให้แก่บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างในกลุ่มบริษัท รองรับการพัฒนาโครงการแลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ 3)จำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการแลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ ในหมวดบัญชีอาคารระหว่างก่อสร้างให้แก่บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด จำนวนเงิน 238,079,654.07 บาท โดยดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2557</p>
มกราคม	<p>- ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 2/2557 มีมติอนุมัติให้ขยายวงเงินการออกตั๋วเงินระยะสั้นจาก 650 ล้านบาท เป็น 1,000 ล้านบาท</p>
กุมภาพันธ์	<p>- ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 3/2557 มีมติอนุมัติพิจารณาออกและเสนอขายตั๋วเงินระยะสั้น วงเงินไม่เกิน 100 ล้านบาท</p>
กรกฎาคม	<p>- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 มีมติอนุมัติดังนี้ 1.ออกและการเสนอขายหุ้นกู้ภายในวงเงินไม่เกิน 1,500,000,000 บาท หรือในสกุลเงินอื่นในอัตราที่เทียบเท่า 2.)ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 3 ("CGD-W3") จำนวนไม่เกิน 2,445,431,487 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตรา 3 หุ้นเดิม (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) ต่อ 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิ 3.)ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 300,000,000 หุ้น (สามร้อยล้านหุ้น) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด 4.)เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิม 7,336,294,461 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 10,081,725,948 บาท 5.)อนุมัติการจัดสรรหุ้น</p>

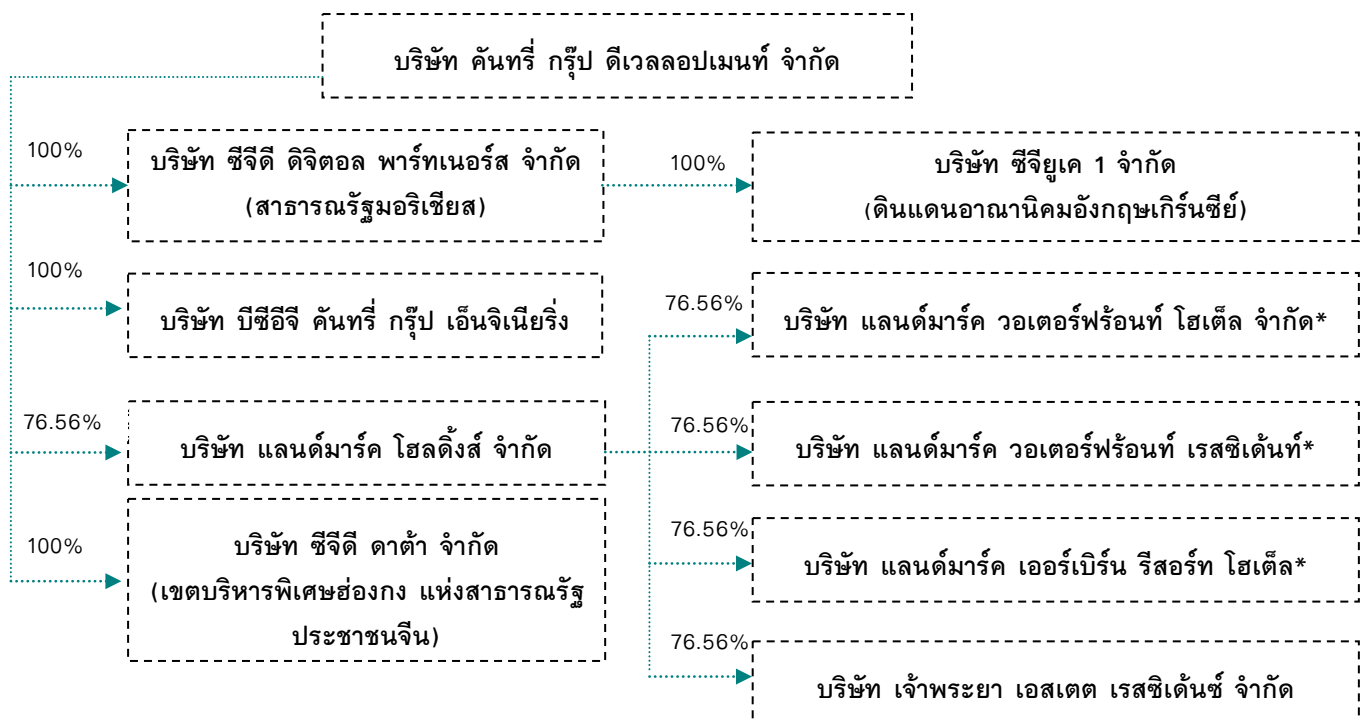
ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
กันยายน	<p>สามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 2,445,431,487 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 3 และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 300,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง</p>
ตุลาคม	<p>- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้เห็นชอบให้หลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัท เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยจัดให้อยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นต้นไป</p>
ธันวาคม	<p>- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2557 มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด เพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>- เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2557 ของบริษัทย่อยทางอ้อม (ถือหุ้นผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด) ของแต่ละบริษัทได้มีมติให้เลิกบริษัทย่อยแต่ละบริษัทคือ บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ โฮเทล จำกัด และ บริษัท แลนด์มาร์ค เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเทล จำกัด โดยปัจจุบันบริษัทย่อยทั้ง 3 บริษัท ดังกล่าวอยู่ระหว่างการชำระบัญชี</p>
2558 มีนาคม เมษายน	<p>- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2558 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายวงเงินการออกตั๋วเงินระยะสั้นจาก 1,000 ล้านบาท เป็น 1,500 ล้านบาท</p> <p>- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ได้มีมติอนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ESOP) ชนิดระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ โดยให้จัดสรรแก่กรรมการผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อยในจำนวน 40,000,000 หน่วย</p> <p>- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ได้มีมติอนุมัติเกี่ยวกับทุนจดทะเบียนของบริษัทดังนี้ 1)อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 10,081,725,948 บาท เป็นจำนวน 9,774,953,771 บาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย 2)อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 9,774,953,771 บาท เป็นจำนวน 10,114,953,771 บาท 3)อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 340,000,000 หุ้น ดังนี้ 3.1 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 40,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย 3.2 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 300,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง</p>
สิงหาคม	<p>- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ได้มีมติอนุมัติการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพิวเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล</p> <p>- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 ของบริษัทได้มีมติอนุมัติ 1)อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 10,114,953,771 บาท เป็น 9,774,953,771 บาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้จำหน่าย 2)อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 9,774,953,771 บาท เป็น 10,814,953,771 บาท 3)อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,040,000,000 หุ้น ดังนี้ 3.1)จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 40,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะออกและเสนอขายให้แก่กรรมการและ</p>

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
กันยายน	<p>พนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย (CGD-WB) 3.2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,000,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด</p> <ul style="list-style-type: none"> - ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ภายในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท หรือในสกุลเงินอื่นในอัตราที่เทียบเท่า - ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 8/2558 มีมติอนุมัติให้บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ("บริษัทย่อย") เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 147,000,000 บาท เป็น 210,000,000 บาท และมีมติอนุมัติให้บริษัทสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อยตามที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวน 6,300,000 หุ้น เพื่อการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่บริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นดังต่อไปนี้



*หมายเหตุ

บริษัทย่อยทั้ง 3 บริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันที่ 30 ธันวาคม 2557 โดยปัจจุบันยังอยู่ในระหว่างการชำระบัญชี

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้แยกตามสายผลิตภัณฑ์หลักดังนี้

รายได้ (ล้านบาท)	2558		2557		2556	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอาคารชุด	479.37	77.72	546.38	87.49	118.78	72.06
รายได้จากการบริการ	2.18	0.35	6.67	1.07	-	-
รายได้ค่าดอกเบี้ยรับ	88.72	14.39	34.37	5.50	1.39	0.85
รายได้อื่น	34.60	5.61	10.47	1.68	0.78	0.47
กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	2.52	0.41				
กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน					5.07	3.08
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย					34.63	21.01
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	2.35	0.38	4.76	0.76	4.13	2.50
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	2.70	0.44	21.83	3.50	0.05	0.03
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	4.34	0.70				
รวมรายได้	616.77	100	624.48	100	164.83	100

โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

รายได้ (ล้านบาท)	ดำเนินการ โดย	2558		2557		2556	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การดำเนินงานต่อเนื่อง							
รายได้จากการขายอาคารชุด	บริษัท	479.37	92.89	546.38	65.48	118.78	89.93
รายได้จากการบริการ	บริษัท	2.19	0.42	6.67	0.80	-	-
รายได้ค่าดอกเบี้ยรับ	บริษัท	0.68	0.14	2.06	0.24	1.38	1.04
	LH	0.46	0.08	0.09	0.01		
	LURH	0.18	0.04			0.01	0.01
	LWR	0.19	0.04				
	LWH	0.17	0.04				
	CER	0.12	0.01				
รายได้อื่น	บริษัท	7.60	1.48	3.72	0.44	0.54	0.41
	LH	1.90	0.36	0.21	0.03		
	LWR			0.06	0.01		
กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	บริษัท	2.52	0.49				
กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	บริษัท	(26.26)	(5.08)	(6.11)	(0.73)	5.07	3.84
	LH	35.50	6.87	0.17	0.02		
	LURK			0.42	0.05	0.10	0.08
	CER	0.04	0.01				
	HK	0.04	0.01	7.60	0.91		
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย						2.85	2.16
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	บริษัท	2.35	0.46	4.77	0.57	3.30	2.49
	LH	0.64	0.12	2.25	0.27		
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	บริษัท	2.70	0.52	21.83	2.62	0.05	0.04
	LH	1.37	0.27	0.12	0.01		
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	บริษัท	4.34	0.84				
รวมรายได้		516.06	100	834.44	100	132.08	100

รายได้ (ล้านบาท)	ดำเนินการ โดย	2558		2557		2556	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การดำเนินงานที่ยกเลิก							
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	APUK	91.59	99.89	79.30	32.23		
รายได้ค่าดอกเบี้ยรับ	APUK			0.06	0.02		
รายได้อื่น	APUK	0.1	0.11				
กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	APUK					1.87	100
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	APUK			166.71	67.75		
รวมรายได้		91.69	100	246.08	100	1.87	100

เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2558 ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท เอพียูเค จำกัด ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก” บริษัทได้แสดงรายการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นกำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และได้มีการแสดงรายการใหม่ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นกำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก ซึ่งเดิมแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานต่อเนื่อง

2.2 ผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ธุรกิจการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ก. ธุรกิจการพัฒนอสังหาริมทรัพย์

บริษัทดำเนินโครงการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 2 โครงการ ได้แก่

1. โครงการอัสสิเมนต์ ศรีนครินทร์

รายละเอียดโครงการ

ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย
ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุภาพงษ์ 1 แยก 6 ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	13 ไร่ 1 งาน 22 ตารางวา
พื้นที่ขาย	45,000 ตารางเมตร
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 7 อาคาร ซึ่งมีลักษณะเป็นห้องชุดเพื่อพักอาศัยแบบ 1-2 ห้องนอน และเพื่อการพาณิชย์ รวม 1,059 ยูนิต
จุดเด่นโครงการ	ตัวโครงการติดกับถนนศรีนครินทร์ และอยู่ตรงข้ามกับห้างสรรพสินค้าซีคอนสแควร์ซึ่งสร้างความสะดวกสบายแก่ผู้อยู่อาศัย สะพานน้ำขนาดใหญ่ รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย สวนพักผ่อนขนาดใหญ่ และร้านค้า
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มครอบครัวที่มีรายได้ระดับล่างถึงปานกลาง รายรับรวมต่อเดือน 35,000 บาท ขึ้นไป
ราคาขายเฉลี่ย	ประมาณ 60,000 บาทต่อตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,700 ล้านบาท
ระยะเวลาดำเนินการ	ปัจจุบัน การก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%



2. โครงการเจ้าพระยา เอสเตต

โครงการเจ้าพระยา เอสเตตมีลักษณะเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญกรุง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินที่บริษัทเป็นผู้ถือสิทธิการเช่าระยะยาวจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และได้ให้เช่าช่วงกับบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งปัจจุบันได้ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อกรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว

รายละเอียดโครงการ

ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ("LH")
ประเภทโครงการ	โครงการแบบผสมผสาน (Mixed-use)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนเจริญกรุง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	35 ไร่ 2 งาน 68 ตารางวา
กรรมสิทธิ์บนที่ดิน	สิทธิการเช่าระยะยาว 25 ปี
ส่วนประกอบในโครงการ	1. โพรซีซันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (อาคารชุดพักอาศัย) 2. โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ (ธุรกิจโรงแรม) 3. โรงแรมโพรซีซันส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (ธุรกิจโรงแรม)
ระยะเวลาก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างในปี 2557 และคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2561



2.1 โพรซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

โพรซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นคอนโดมิเนียมหรูสูง 73 ชั้น จำนวน 355 ยูนิต ก่อสร้างบนที่ดินโครงการเจ้าพระยา เอสเตต โครงการนี้เป็นโครงการระดับไฮเอนด์ที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัยและมีมาตรฐานในระดับนานาชาติ เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติที่มีฐานะและรสนิยมสูง ชื่นชอบในการออกแบบที่ทันสมัย โดยบริษัทให้ความสำคัญกับที่ตั้งของโครงการ โดยตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพบนถนนเจริญกรุงและเป็นที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา มีทิวทัศน์ที่สวยงาม รวมทั้งมีการเดินทางที่สะดวกสบายใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ สถานีตากสิน และจุดขึ้นลงทางด่วน อีกทั้งมีการบริหารงานโดยนักบริหารงานมืออาชีพจากการทำสัญญากับเครือโรงแรมต่างประเทศให้เข้ามาเป็นผู้ดำเนินงานบริหารโครงการ

รายละเอียดโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 73 ชั้น จำนวน 355 ยูนิต โดยคาดว่าจะแบ่งเป็น i. ห้องพักแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 251 ยูนิต ii. ห้องพักแบบ 3 ห้องนอน จำนวน 73 ยูนิต iii. ส่วนที่เหลือเป็น ห้องพักแบบ 4 ห้องนอน และเพนท์เฮาส์ รวมจำนวน 31 ยูนิต
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการระดับไฮเอนด์ที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัยและมีมาตรฐานในระดับนานาชาติ - ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพบนถนนเจริญกรุงและเป็นที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นที่ดินติดริมแม่น้ำขนาดใหญ่ที่ไม่สามารถหาที่ดินในขนาดและทำเลใกล้เคียงกันได้ มีทิวทัศน์ที่สวยงาม รวมทั้งมีการเดินทางที่สะดวกสบายใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ สถานีตากสิน เพียง 800 เมตรและอยู่ห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วนเพียง 2 กิโลเมตร - โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ - ผู้อยู่อาศัยสามารถรับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกจากโรงแรมของโครงการที่อยู่ใกล้เคียงได้ - มีการบริหารงานโดยนักบริหารงานมืออาชีพ ซึ่งเป็นเครือโรงแรมที่มีชื่อเสียงระดับโลก
พื้นที่ขาย	ประมาณ 64,000 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ย	ประมาณ 300,000 บาทต่อตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 19,000 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติ



2.2 โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ

โรงแรมคาเพลลา ซึ่งเป็นโรงแรมหรูระดับ 5 ดาว ที่มีแต่ห้องพักแบบสวีททั้งหมด จำนวน 101 ห้อง ตั้งอยู่บนเนื้อที่ของโครงการทั้งหมด 4,280 ตารางวา การตกแต่งจะเน้นความอลังการของทุกองค์ประกอบภายใน ไม่ว่าจะเป็นวัสดุ และการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ แม้กระทั่งแสงไฟ โดยที่การตกแต่งจะใช้สีโทนอบอุ่นสบายตา โรงแรมจะเน้นจุดขายที่ความหรูหราและคุณภาพของการบริการ โดยที่พนักงานสามารถให้การบริการแก่ลูกค้าอย่างทั่วถึงเนื่องจากจำนวนห้องพักที่น้อยเพียง 101 ห้อง นอกจากนี้โรงแรมยังให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น Fitness Center, Spa, สระว่ายน้ำ ฯลฯ

รายละเอียดโครงการ	โรงแรมหรูระดับ 5 ดาว
จำนวนห้องพัก	101 ห้อง
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - โรงแรมระดับบนที่มีแต่ห้องสวีททั้งหมดและทุกห้องสามารถมองเห็นทิวทัศน์ของแม่น้ำเจ้าพระยาได้เป็นอย่างดี - เป็นโรงแรมแห่งเดียวที่มีห้องสวีทติดริมแม่น้ำ - ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพบนถนนเจริญกรุง รวมทั้งมีการเดินทางที่สะดวกสบายใกล้เคียงกับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ สถานีตากสิน เพียง 800 เมตรและอยู่ห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วนเพียง 2 กิโลเมตร - โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ
จุดบริการอาหารและเครื่องดื่ม	4 จุด
สถานบริการสุขภาพ (spa)	Auriga Spa
บริการอื่น	ศูนย์บริหารร่างกาย ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม ซักรีด บริการรถยนต์ สระว่ายน้ำ



2.3 โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา เป็นโรงแรมหรูระดับ 5 ดาว มีห้องพักทั้งหมดจำนวน 312 ห้อง ตั้งอยู่บนเนื้อที่ทั้งหมด 6,420 ตารางวา การออกแบบและตกแต่งสไตล์เอร์เบอรีนรีสอร์ท ซึ่งมีสวนที่ออกแบบให้มีลักษณะต่างกันถึง 10 รูปแบบ นอกจากนี้โรงแรมยังมีศูนย์บริหารร่างกาย ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม ชกอบริด บริการรถยนต์ และสระว่ายน้ำน้ำ ชลฯ

รายละเอียดโครงการ	โรงแรมหรูระดับ 5 ดาว
จำนวนห้องพัก	312 ห้อง
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - การออกแบบและตกแต่งสไตล์เอร์เบอรีนรีสอร์ท ซึ่งมีสวนที่ออกแบบให้มีลักษณะต่างกันถึง 10 รูปแบบ - โรงแรมมีพื้นที่ 16 ไร่ และมีหน้ากว้างติดริมแม่น้ำเจ้าพระยาถึง 200 เมตร - ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพบนถนนเจริญกรุง รวมทั้งมีการเดินทางที่สะดวกสบายใกล้เคียงกับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ สถานีตากสิน เพียง 800 เมตรและอยู่ห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วนเพียง 2 กิโลเมตร - โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ
จุดบริการอาหารและเครื่องดื่ม	6 จุด
สถานบริการสุขภาพ (spa)	Talise Spa
บริการอื่น	ศูนย์บริหารร่างกาย ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม ชกอบริด บริการรถยนต์ สระว่ายน้ำ



ข. ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

บริษัทดำเนินโครงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 1 โครงการ ได้แก่

1. โครงการ Anchorage Point (Data Center)

บริษัทได้จัดตั้งบริษัท เอพียูเค จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนใน อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) ตั้งอยู่ที่ลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร โดยลงทุนผ่านบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยโครงการศูนย์ข้อมูลดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่ และสัญญาเช่าจะสิ้นสุดในปี 2576

รายละเอียดโครงการ	อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)
ที่ตั้งโครงการ	Unit C, Anchor & Hope Lane, Charlton, SE7 7SQ London
พื้นที่ให้เช่า	14,445 ตารางฟุต
อัตราการใช้	100%
ระยะเวลาสัญญาเช่า	สัญญาเช่าสิ้นสุดปี 2576

เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 บริษัทมีมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ให้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพียูเค จำกัด ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล ซึ่งเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองแรกของประเทศไทยที่มีสินทรัพย์อยู่ในต่างประเทศ การซื้อขายเงินลงทุนดังกล่าวแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 และกองทรัสต์ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรกเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2558



2.3 การตลาดและการแข่งขัน

ลักษณะการตลาดและภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ อาคารชุดที่อยู่อาศัย/คอนโดมิเนียม และ โรงแรม ดังนี้

2.3.1 การตลาด

อาคารชุดที่อยู่อาศัย

ก.กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าของบริษัทสำหรับโครงการอาคารชุดที่อยู่อาศัยในปัจจุบันสามารถแบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม ตามลักษณะของโครงการ ได้แก่

โครงการอัสไม้นท์ ศรีนครินทร์

โครงการอัสไม้นท์ ศรีนครินทร์ เป็นโครงการระดับกลาง มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นบุคคลทั่วไป มีรายได้ดีฐานะปานกลาง ต้องการที่พักอาศัยในเขตชานเมือง เดินทางสะดวกสบาย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบโครงการ อาทิ ศูนย์การค้า โรงพยาบาล มหาวิทยาลัย และสถานีรถไฟฟ้า

โปรซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

โครงการโปรซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา เป็นคอนโดมิเนียมที่ระดับลักซ์วรี ตั้งอยู่ใจกลางเมือง ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ขนาบข้างด้วยโรงแรมหรูระดับ 5 ดาวสองโรงแรม คือ โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ และ โรงแรมโปรซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติฐานะและรสนิยมสูง ชื่นชอบในการออกแบบที่ทันสมัย รวมไปถึงกลุ่มนักลงทุนชาวไทยและชาวต่างประเทศที่ต้องการลงทุนในระยะยาว โดยการซื้อเพื่อให้เช่าต่อหรือขายต่อในภายหลัง

ข. นโยบายราคา

บริษัทจะกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์ตามราคาตลาด โดยเทียบเคียงกับคู่แข่งในอุตสาหกรรมและพื้นที่ใกล้เคียงและเปรียบเทียบกับต้นทุนการพัฒนาโครงการ โดยการปรับเพิ่มขึ้นของราคาขึ้นกับภาวะตลาดและต้นทุนวัสดุก่อสร้างเป็นสำคัญ

ค. ช่องทางการจัดจำหน่าย

โครงการอัสไม้นท์ ศรีนครินทร์

บริษัทเน้นการสร้างเชื่อมั่นและความเชื่อถือต่อโครงการและเจ้าของโครงการเป็นสำคัญ โดยบริษัทมีความต้องการที่จะสร้างแบรนด์อัสไม้นท์ให้เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลายในตลาด และเพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆต่อไปในอนาคต

โครงการอัสไม้นท์ ศรีนครินทร์ ใช้ช่องทางการขายผ่านสำนักงานขายซึ่งตั้งอยู่ใกล้พื้นที่โครงการ โดยอาศัยช่องทางการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่างๆ อาทิ สื่อสิ่งพิมพ์ อินเทอร์เน็ต แผ่นป้ายโฆษณา รวมถึงช่องทางการขายนอกสถานที่อย่างการออกบูธงานบ้านและคอนโด นอกจากนี้ ยังมีการขายผ่านระบบเอเจนท์กับลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวจีน ซึ่งมีการออกบูธโรดโชว์ตามหัวเมืองสำคัญ อาทิ เซินเจิ้น กวางโจว และปักกิ่งอยู่เสมอ

โครงการเจ้าพระยา เอสเตท

เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพและประสบความสำเร็จในการดำเนินงานของโครงการ บริษัทมีการวางแผนการจัดจำหน่ายในหลายช่องทางดังต่อไปนี้

(ก) ร่วมงานกับบริษัทตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีคุณภาพซึ่งมีความเข้าใจตลาดคอนโดหรูทั้งภายในและต่างประเทศ

(ข) ครอบครัวยุคใหม่ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้บริหารของบริษัท เป็นที่รู้จักในแวดวงสังคมทำให้มีเครือข่ายและความสัมพันธ์อันดีกับทั้งบุคคลสำคัญทั้งในประเทศและในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกซึ่งกลุ่มคนดังกล่าวสามารถเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพของโครงการ

(ค) บริษัทมีแผนที่จะทำการตลาดและร่วมมือทางธุรกิจกับธนาคาร ลักซัวรีแบรนด์ และเครือข่ายทางธุรกิจชั้นนำต่างๆ เพื่อประชาสัมพันธ์ให้โครงการเป็นที่รู้จักแพร่หลายมากขึ้น

โรงแรม

ก. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ คือ ลูกค้าระดับบนที่พักในห้องสวีทของโรงแรมต่างๆ (2%แรกของกลุ่มลูกค้าระดับบน) เน้นความเป็นส่วนตัว ชื่นชอบความเงียบสงบ ต้องการสัมผัสกับเอกลักษณ์พื้นเมือง ได้รับการดูแลเอาใจใส่และการบริการที่เป็นเลิศ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นชาวต่างชาติทั้งหมด สามารถแบ่งเป็น 2 กลุ่มหลักได้แก่ นักธุรกิจ และนักท่องเที่ยว ซึ่งสัดส่วนของนักท่องเที่ยวซึ่งคิดเป็นร้อยละ 60 ของลูกค้าทั้งหมด

กลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา คือนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่มีระดับรายได้และกำลังซื้อสูง โดยโรงแรมจะเจาะกลุ่มลูกค้าในประเทศตะวันออกกลางและยุโรปเป็นพิเศษ เนื่องจากปริมาณการทำธุรกิจระหว่างประเทศในเอเชียและประเทศในตะวันออกกลางและยุโรปเพิ่มสูงขึ้นในอนาคตอันใกล้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นชาวต่างชาติทั้งหมด สามารถแบ่งเป็น 2 กลุ่มหลักได้แก่ นักธุรกิจ และนักท่องเที่ยว คาดว่าสัดส่วนของนักท่องเที่ยวคิดเป็นร้อยละ 60 ของลูกค้าทั้งหมดเช่นเดียวกัน

ข. นโยบายราคา

การกำหนดราคาค่าห้องพักและงานบริการ จะต้องพิจารณาจากปัจจัยหลายด้าน เช่น ต้นทุนการดำเนินการ ฤดูกาล และราคาตลาดของคู่แข่ง เนื่องจากโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ เป็น โรงแรมหรูระดับ 5 ดาว ที่มีแต่ห้องพักแบบสวีททั้งหมดเพียงแห่งเดียวในประเทศไทย โรงแรมคาดว่าราคาค่าห้องพักและงานบริการจะสูงกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งซึ่งเป็นโรงแรมชั้นนำระดับ 5 ดาวอื่นๆ ในกรุงเทพฯ แต่จะอยู่ในระดับราคาเดียวกันเมื่อเปรียบเทียบเฉพาะราคาค่าห้องพักของโรงแรมคู่แข่ง ซึ่งคาดว่าจะมีอัตราค่าห้องพักรายวันเฉลี่ยอยู่ที่ 20,200 บาท

ส่วนโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นโรงแรมหรูระดับ 5 ดาว คาดว่าจะตั้งราคาในระดับเดียวกันกับคู่แข่งในตลาด โดยมีอัตราค่าห้องพักรายวันเฉลี่ยอยู่ที่ 11,200 บาท อย่างไรก็ตาม ในช่วงเปิดตัวโรงแรม อาจมีการนำเสนอราคาพิเศษเพื่อช่วยในการประชาสัมพันธ์และการตลาด

ค. ช่องทางการจัดจำหน่าย

การจัดจำหน่ายจะประกอบไปด้วย การขายตรงโดยทีมขายของโรงแรม การขายผ่านตัวแทนทั้งในและต่างประเทศ การขายและสำรองห้องพักผ่านระบบอินเทอร์เน็ต รวมไปถึงการออกโรดโชว์งานใหญ่ๆ ของโลก

2.3.2 ภาวะอุตสาหกรรมการแข่งขัน

อาคารชุดที่อยู่อาศัย

อุตสาหกรรมอาคารชุดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ มีการขยายตัวอย่างมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา หลายโครงการที่ก่อสร้างล่าช้าเนื่องจากปัญหาการขาดแคลนแรงงาน อย่างไรก็ตาม ราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดเพิ่มสูงขึ้น ประมาณ 20-40% จากราคาเฉลี่ยของปีก่อน เนื่องจากผลกระทบของต้นทุนก่อสร้างที่สูงขึ้น ทั้งนี้ โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียง โดยเฉพาะบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ยังคงประสบความสำเร็จจากการขายโครงการ

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นบริเวณสถานีรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT รวมถึงเส้นทางส่วนต่อขยาย ยังคงเป็นทำเลที่ได้รับความนิยม และมีราคาขายที่สูงกว่าหลายปีที่ผ่านมา

2.3.3 ภาวะการแข่งขันและจุดเด่น

โครงการ อลิเมนต์ ศรีนครินทร์

โครงการอลิเมนต์เป็นโครงการระดับกลาง มีกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าที่มีรายได้รวมต่อเดือน 35,000 บาทขึ้นไป ทำเลที่ตั้งของโครงการแวดล้อมไปด้วยสาธารณูปโภคและความสะดวกสบาย ใกล้กับศูนย์การค้าขนาดใหญ่ อาทิ ซีคอนสแควร์ พาราไดซ์ พาร์ค มีการสร้างสรรชุมชนให้น่าอยู่ มีการทำกิจกรรมส่งเสริมการขาย อาทิ งานเลี้ยงลูกบ้าน การมอบสิทธิประโยชน์หรือจัดกิจกรรมตอบแทนลูกบ้าน รวมไปถึงโปรโมชั่นพิเศษ FRIEND GET FRIEND ในกรณีที่ลูกค้าช่วยแนะนำโครงการให้กับครอบครัวและเพื่อน

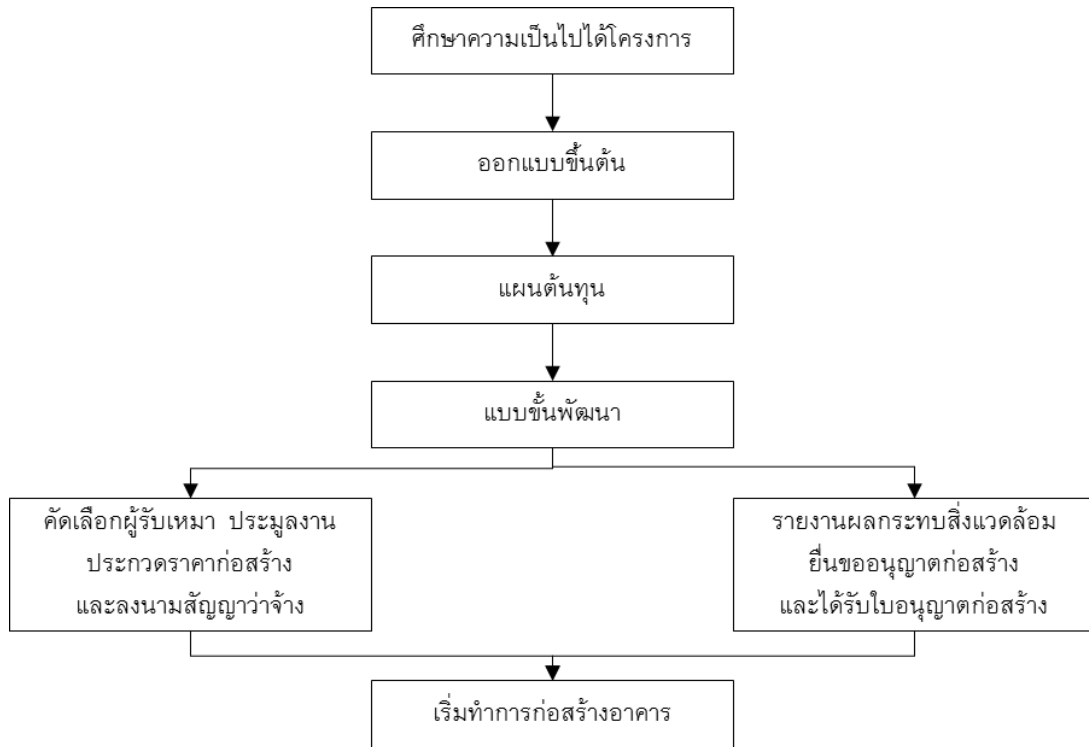
โครงการโพธิ์ชันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

ในปัจจุบัน สิ่งสำคัญในการแข่งขันของอุตสาหกรรมคอนโดมิเนียมระดับหรูอยู่ที่การวัดระดับในเรื่องคุณภาพและการบริหารงาน ในหลายปีที่ผ่านมา โครงการใหม่ๆ เพิ่มมูลค่าโดยการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในโรงแรมหรือคอนโดมิเนียมเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์และความสะดวกสบายสูงสุด สำหรับโพธิ์ชันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ มีความโดดเด่นเรื่องทีมงานบริหารที่เป็นมืออาชีพอย่างโพธิ์ชันส์ นอกจากนี้ทางโครงการยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกระดับเวลดคลาสสิกมาก อาทิ โพธิ์ชันส์ คลับ บนชั้น 64-66 ไม่รวมถึงที่ตั้งโครงการที่อยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS สะพานตากสิน และทางขึ้น-ลงทางด่วน (ถนนจันทน์) ซึ่งนับว่ามีความคุ้มค่าในการลงทุน

ในส่วนของบริษัทคอนโดมิเนียมหรูในกรุงเทพมหานครนั้น นับว่ามีปริมาณไม่มากเมื่อเทียบกับปริมาณคอนโดมิเนียมทั้งหมดในตลาด สิ่งที่น่าสนใจก็คือ สภาพตลาดโดยรวมของคอนโดมิเนียมหรูมีความคึกคักและเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่มีจำนวนดีเวลลอปเปอร์น้อยรายที่สามารถพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับลักซ์ชัวรีได้ตามความต้องการของลูกค้า

2.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์

ก. ขั้นตอนการก่อสร้างโครงการ



ข. การสรรหาที่ดินเพื่อการพัฒนา

บริษัทจะพิจารณาหาที่ดินเพื่อการพัฒนาโดยการมองหาที่ดินที่มีต้นทุนต่ำ และมีศักยภาพในการพัฒนาในอนาคต โดยบริษัทมีแนวทางที่หลากหลายในการจัดหาที่ดิน เช่น บริษัทเป็นผู้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินด้วยตัวเอง ซึ่งจะมีแหล่งที่มาจากผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินโดยตรง และ บริษัทยังมีช่องทางจากการเสนอขายจากตัวแทนขายที่ดินให้กับบริษัทเป็นระยะๆ บริษัทจะคัดเลือกจัดซื้อตามคุณสมบัติของที่ดินที่บริษัทต้องการ เปรียบเทียบกับราคาที่ดินแปลงอื่นๆ ทั้งนี้ที่ดินที่ผ่านการคัดเลือกจะถูกนำเสนอสู่การพิจารณาของคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาก่อนการลงทุนทุกครั้ง

ค. การคัดเลือกผู้รับเหมา

เนื่องจากโครงการเจ้าพระยา เอสเตต ของบริษัทเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่และเน้นในด้านคุณภาพเป็นอย่างมาก ดังนั้น บริษัทจึงคัดเลือกผู้รับเหมาจากบริษัทก่อสร้างชั้นนำ โดยหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมาประกอบด้วยความสามารถทางด้านเทคนิค วิธีการดำเนินงานก่อสร้างที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ บุคลากรที่มีประสบการณ์และมีความชำนาญ และชื่อเสียงที่ไว้วางใจได้ในการส่งมอบงานที่เสร็จสมบูรณ์ภายในระยะเวลาและงบประมาณที่กำหนด รวมทั้งผู้รับเหมาที่ได้รับเลือกจะต้องเป็นบริษัทที่มีฐานะทางการเงินที่ดีและมีแหล่งเงินทุนสนับสนุนที่มั่นคง นอกเหนือจากนั้นบริษัทได้จัดจ้างที่ปรึกษาในการก่อสร้างชั้นนำเพื่อควบคุมดูแลและคอยตรวจสอบโครงการ เพื่อให้โครงการของบริษัท เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพและเสร็จสมบูรณ์ตามกำหนดการส่งมอบงาน

ทั้งนี้ บริษัทได้คัดเลือกผู้รับเหมาหลักสำหรับโครงการเจ้าพระยา เอสเตต แล้ว ได้แก่ บริษัท บีซีอีซี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของกลุ่ม BCEG บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ของประเทศ สาธารณรัฐประชาชนจีน และมีสาขาอยู่ในหลายประเทศ โดยมีผลงานเป็นที่ยอมรับในระดับสากล

ง. การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

หลังจากทำการเซ็นสัญญาการก่อสร้าง ผู้รับเหมาหลักของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งในการเซ็นสัญญาเป็นแบบกำหนดราคาเหมารวมเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นกับบริษัท โดยจะมีการระบุมาตรฐานของวัสดุอุปกรณ์ไว้ล่วงหน้า ผู้รับเหมาจะต้องจัดหาวัสดุอุปกรณ์ให้ได้มาตรฐานทั้งตามข้อกำหนดการออกแบบและมาตรฐานคุณภาพที่ตั้งไว้ อีกทั้งผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าทั้งหมด

อย่างไรก็ตามบริษัทอาจมีการสั่งซื้อวัสดุอุปกรณ์บางส่วนที่มีรายละเอียดเป็นพิเศษ ซึ่งบริษัทจะมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าโดยคิดเป็นมูลค่าของวัสดุอุปกรณ์ที่คาดว่าจะจัดซื้อเอง แต่ก็เป็นเพียงส่วนน้อยเมื่อเทียบกับมูลค่าของโครงการ

จ. การคัดเลือกผู้บริหารโรงแรม

บริษัทคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมโดยคำนึงถึงจุดยืนทางการตลาดและความเป็นเอกลักษณ์ของโรงแรมของบริษัท โดยจะพิจารณาเครือโรงแรมระดับโลกซึ่งมีเครือข่ายลูกค้าที่กว้างขวาง และเป็นเครือขนาดใหญ่ที่มีโรงแรมในเครือมาก โดยจะให้ความสำคัญกับเครือโรงแรมที่มีความโดดเด่นในเมืองใหญ่ทั่วโลก

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงในปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ให้สามารถควบคุมและอยู่ในระดับที่บริษัทสามารถยอมรับได้ ทั้งนี้ปัจจัยความเสี่ยงหลักสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

1.1 ความเสี่ยงจากความไม่ต่อเนื่องในการรับรู้รายได้

เนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เมื่อปี 2553 และปัจจุบันมีรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการอัสสัมชัญ ศรีนครินทร์ ที่ปัจจุบันได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2556 และ โปรซิชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ที่คาดว่าจะทำการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 และเริ่มรับรู้รายได้จากนั้นเป็นต้นไป รวมทั้งบริษัทจะมีรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะก่อให้เกิดรายได้ที่สม่ำเสมอ (Recurring Income) จากโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ และ โรงแรมโปรซิชั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มมีรายได้ในปี 2561 เป็นต้นไป นอกจากนี้บริษัทยังมีการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือโครงการ Anchorage Point เป็นอีกหนึ่งรายได้หลักของบริษัทอีกด้วย

จากโครงการที่ดำเนินอยู่ข้างต้นอาจส่งผลให้การรับรู้รายได้ของบริษัทไม่ต่อเนื่องในระยะสั้น แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนการดำเนินธุรกิจหลักทั้ง 2 รูปแบบคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยที่จะเร่งหาโครงการที่มีศักยภาพ ให้ผลตอบแทนที่ดีทั้งในรูปแบบรายได้ที่มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ความเสี่ยงที่เหมาะสมให้กับบริษัทในระยะยาวต่อไป

1.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการต่างๆ

การสรรหาโครงการที่ดี มีศักยภาพ เหมาะสมกับบริษัทเพื่อที่จะลงทุนนั้นอาจมีหลายปัจจัยที่ต้องพิจารณาเพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการที่มีผลตอบแทนที่ดีภายใต้ความเสี่ยงที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทจึงมีนโยบายการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างเคร่งครัด พิจารณาถึงผลตอบแทน ความเสี่ยงในด้านต่างๆ ต้องมีการทำ Due Diligence อย่างละเอียด มีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เช่น ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ที่ปรึกษาด้านการเงิน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนได้อย่างเพียงพอ นอกจากนั้นยังต้องกำหนดแผนการดำเนินงานไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้มีแผนงานในการติดตามผลการดำเนินงานได้อย่างเหมาะสม

ทั้งนี้โครงการต่างๆ ที่จะดำเนินการลงทุนนั้นจะต้องผ่านการพิจารณาจากฝ่ายบริหารเป็นอย่างดี รวมถึงผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการของบริษัท ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเพื่อให้มั่นใจว่าโครงการนั้นๆ เป็นการลงทุนที่เหมาะสมกับบริษัท

2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน

2.1 ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนั้น ราคาวัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญ โดยในช่วงปีที่ผ่านมา ราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากมีความต้องการวัสดุก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับความผันผวนของราคาน้ำมันและสินค้าโภคภัณฑ์ต่างๆ ที่ปรับราคาเพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการนั้นอาจทำให้การประมาณการต้นทุนและการกำหนดราคามีความผิดพลาด อันจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการในอนาคตได้

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการจัดทำประมาณการค่าก่อสร้างของโครงการไว้แล้วอย่างละเอียด เพื่อให้ได้มาซึ่งค่าก่อสร้างที่ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุดตั้งแต่เริ่มโครงการ เพื่อสามารถกำหนดราคาค่าก่อสร้างรวมไว้กับสัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง สำหรับวัสดุก่อสร้างบางรายการซึ่งบริษัทจัดหาเองจะมีการเปรียบเทียบราคาจากผู้จำหน่ายหลายราย และกำหนดราคาซื้อขายคงที่ ณ วันทำสัญญา เพื่อให้ได้ราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุด ดังนั้น ทำให้ตลอดระยะเวลาก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการ บริษัทไม่ต้องรับความเสี่ยงจากความผันผวนดังกล่าว

2.2 ความเสี่ยงจากการขายโครงการไม่ได้ตามประมาณการ

บริษัทมีการทำประมาณการ การขายโครงการคอนโดมิเนียม และกำหนดราคาขายห้องพักของโรงแรมทั้งสองไว้ แต่หากบริษัทไม่สามารถขายโครงการและห้องพักได้จำนวนหรือราคาตามที่คาดการณ์ไว้อาจจะส่งผลต่อผลการดำเนินงานของโครงการได้

อย่างไรก็ดี บริษัทได้กำหนดแผนการขายโดยมีทีมงานที่ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ รวมถึงได้รับความร่วมมือที่ดีจากบริษัทที่เป็นนายหน้าทางการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีเครือข่ายลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้นจึงมีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ นอกจากนี้ยังมีการติดตามผลการดำเนินการอย่างใกล้ชิดและมีนโยบายในการปรับเปลี่ยนแผนการขายให้เหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจในเวลานั้นๆ อย่างทันท่วงที

ในส่วนของการขายโรงแรมนั้นผู้บริหารมีความมั่นใจว่าจะสามารถหาลูกค้าเข้ามาพักได้ตามประมาณการเนื่องจากโรงแรมแต่ละแห่งมีการออกแบบและกำหนดราคาที่เหมาะสมกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี ประกอบกับเครือโรงแรมทั้งสองแห่งมีศักยภาพในการบริหารโรงแรมสูงและมีฐานลูกค้าที่แข็งแกร่ง ซึ่งจะเป็นส่วนสนับสนุนให้การขายห้องพักเป็นไปตามประมาณการที่บริษัทคาดการณ์ไว้ได้

2.3 ความเสี่ยงด้านธุรกิจโรงแรมและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

เนื่องจากธุรกิจประเภทโรงแรมมีความสัมพันธ์กับจำนวนของนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้น ปัจจัยความเสี่ยงจากภายนอกที่ทำให้เกิดความผันผวนของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งบริษัทไม่สามารถควบคุมได้ เช่น การก่อการร้าย การแพร่ระบาดของโรคติดต่อแบบเฉียบพลัน ภัยธรรมชาติ รวมถึงเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความไม่สงบภายในประเทศ และภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลก อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณนักท่องเที่ยวในประเทศ และนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่กำลังจะเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ซึ่งผลกระทบนี้ ส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงเฉพาะกับโครงการเท่านั้น แต่รวมถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวทั้งภูมิภาคเอเชียด้วยเช่นกัน

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารมีความมั่นใจในศักยภาพการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท เนื่องจากมีผู้บริหารโรงแรมระดับโลกที่มีความเชี่ยวชาญ เป็นผู้ดำเนินการบริหารโรงแรม ประกอบกับมีทำเลที่ตั้งที่ดี และมีจุดขายที่โดดเด่น จึงมั่นใจได้ว่าโครงการของบริษัทจะเป็นที่ต้องการและได้รับการตอบรับอย่างดีแม้ในภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว

3. ความเสี่ยงด้านการเงิน

3.1 ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

บริษัทมีการลงทุนในโครงการที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ จึงจำเป็นต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนหลากหลายทั้งเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การออกหุ้นเพิ่มทุน การออกตราสารหนี้ต่างๆ เช่น หุ้นกู้ และตั๋วแลกเงิน รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนจากการขายคอนโดมิเนียมก่อนสร้างเสร็จ ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอตามแผนพัฒนาโครงการที่บริษัทกำหนดไว้ อาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและผลประกอบการได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความมั่นใจว่าบริษัทจะสามารถหาเงินลงทุนได้ตามเป้าหมาย เนื่องจากบริษัทมีการวางแผนทางการเงินอย่างรัดกุม โดยคำนึงถึงเงินสดหมุนเวียนภายในโครงการและประเมินความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนของบริษัทอยู่เสมอ นอกจากนี้ บริษัทวางแผนทางการเงินโดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ รวมถึงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน ที่จะต้องควบคุมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอีกด้วย

3.2 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทมีนโยบายในการลงทุนในโครงการต่างๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ บริษัทตระหนักดีถึงผลกระทบของความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการในโครงการนั้นๆ บริษัทมีนโยบายที่ชัดเจนในการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน โดยจะเน้นการป้องกันความเสี่ยงแบบธรรมชาติ (Natural Hedging) ให้มากที่สุดเพื่อเป็นการลดต้นทุนและความซับซ้อนในการทำธุรกรรมต่างๆ ส่วนที่เป็นความเสี่ยงที่ยังคงเหลืออยู่นั้น บริษัทมีนโยบายในการทำสัญญาซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า (Currency Forward Contract) โดยพิจารณาจากทิศทางแนวโน้ม รวมถึงระยะเวลาของการส่งมอบของอัตราแลกเปลี่ยนนั้นๆ เพื่อให้ครอบคลุมความเสี่ยงที่มีจากการทำธุรกรรมนั้นๆ ให้ได้มากที่สุด นอกเหนือจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่ชัดเจนในการที่ไม่ทำธุรกรรมในลักษณะเก็งกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ที่อาจก่อให้เกิดความไม่แน่นอนต่อผลประกอบการของโครงการนั้นๆ

3.3 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อบริษัท ในกรณีที่ดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นลูกค้าจะชะลอการซื้อลง เนื่องจากต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าสูงขึ้น รวมถึงในด้านของต้นทุนทางการเงิน เนื่องจากบริษัทต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในรูปของเงินกู้ เพื่อนำมาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการวางแผนงานควบคุมผลกระทบจากความเสี่ยงในภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นอย่างใกล้ชิด โดยปัจจุบันเงินกู้ส่วนใหญ่ของบริษัทนั้นเป็นเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และหากต้องมีการใช้ดอกเบี้ยลอยตัว บริษัทจะมีการพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเช่น Currency Swap เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้บริษัทยังได้การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอมที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุดให้กับทั้งบริษัทและลูกค้าอีกด้วย

4. ความเสี่ยงทางด้านนโยบายจากภาครัฐ

4.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของบริษัทโดยตรง เช่น ข้อบังคับของผังเมืองเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดิน (FAR) นโยบายการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง ขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ฯลฯ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เข้มงวดขึ้นก็อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าวโดยบริษัทมีการทำการสำรวจและจัดทำการศึกษาถึงข้อจำกัดและข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถเตรียมรับกับความเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นและสามารถวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องและเกิดประโยชน์สูงสุดในการดำเนินธุรกิจต่อไป

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ประกอบด้วย

4.1.1 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค ตามงบการเงินของบริษัท ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 58 (ล้านบาท)
โครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์	คอนโดมิเนียมพักอาศัย	ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพฯ	13-8-0	854.8
โครงการเจ้าพระยา เอสเตต				
• โพรซีชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา	คอนโดมิเนียมระดับอัลตร้า ลักซัวรี่	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ	35-2-68	707.5
รวม				1,562.3

4.1.2 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 58 (ล้านบาท)
โครงการเจ้าพระยา เอสเตต	-	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ	35-2-68	
• โรงแรม คาเพลลา กรุงเทพฯ และ โรงแรม โพรซีชั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา	โรงแรมระดับอัลตร้า ลักซัวรี่	-	-	560.8
• สำนักงานขาย โพรซีชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา	สำนักงานขายคอนโดมิเนียมระดับอัลตร้า ลักซัวรี่	-	-	229.9
สินทรัพย์อื่นๆ				16.8
รวม				807.5

4.1.3 สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีสิทธิการเช่า ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท
ประกอบด้วย

บริษัท	รายละเอียด	มูลค่าตามบัญชี สุทธิ ณ 31 ธ.ค. 58 (ล้านบาท)	หมายเหตุ
บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สัญญาเช่าที่ดิน (Lease Agreement) ระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ (ผู้ให้เช่า) และบริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)	3,781.9	<ul style="list-style-type: none"> • เนื้อที่เช่า (Lease / Rentable Area) : เนื้อที่ 35 ไร่ 2 งาน 68 ตารางวา • วัตถุประสงค์ : เพื่อใช้ในการพัฒนา โครงการเจ้าพระยา เอสเตต • อายุสัญญาเช่า (Lease Term) : 25 ปี
รวม		3,781.9	

4.1.4 การเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ดำเนินงาน

ก. สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน

บริษัททำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อย เลขที่
898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะเวลาเช่า
3 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 พฤศจิกายน 2559 รวมค่าเช่าและค่าบริการสาธารณูปโภคตลอดอายุสัญญา 19 ล้านบาท

ข. สัญญาเช่ารถยนต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทได้ทำสัญญาเช่ารถยนต์ 3 คัน จากบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับ
บริษัทและบริษัทย่อย โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 3 ปี สิ้นสุด มิถุนายน 2560 พฤษภาคม 2562 และกันยายน
2562 ตามลำดับ โดยมีมูลค่ารวมของค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 3.54 ล้านบาท 1.77 ล้านบาท และ 1.67 ล้านบาท
ตามลำดับ

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทจะเข้าลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมบริษัทจะลงทุนในสัดส่วนที่มากพอ ที่จะทำให้บริษัทสามารถเข้าไปมี
ส่วนร่วมในการบริหารจัดการและกำหนดแนวทางของธุรกิจได้นอกจากนี้จะมีการแต่งตั้งตัวแทนจากบริษัทเข้าเป็น
กรรมการของบริษัทที่ลงทุนตามความเหมาะสม

บริษัทจะมีเงินลงทุนทางตรงในบริษัทย่อยรวม 4 บริษัท ได้แก่

- 1) บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
- 2) บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด และ
- 3) บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด
- 4) บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด

บริษัทจะมีเงินลงทุนทางอ้อมในบริษัทย่อยรวม 5 บริษัท ได้แก่

- 1) บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์พรีออนท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
- 2) บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์พรีออนท์ ไฮเต็ล จำกัด
- 3) บริษัท แลนด์มาร์ค เออร์เบิน รีสอร์ท ไฮเต็ล จำกัด
- 4) บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด
- 5) บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใดที่มีผลกระทบในเชิงลบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัท: บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 ประเภทธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 ที่ตั้ง: เลขที่ 898 อาคารเฟลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
 เลขทะเบียนบริษัท: 0107538000177 (บมจ.540)
 ทุนจดทะเบียน: 10,814,953,771 บาท
 ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 10,814,953,771 หุ้น
 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 ทุนชำระแล้ว: 7,336,294,461 บาท
 เว็บไซต์: www.cgd.co.th
 ติดต่อ: โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880

บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท: บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
 ประเภทธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 ที่ตั้ง: เลขที่ 898 อาคารเฟลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
 ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว: 192.00 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 19,200,000 หุ้น
 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
 ติดต่อ: โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880
 สัดส่วนการถือหุ้น: ร้อยละ 76.56 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท: บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ โฮเต็ล จำกัด*

ประเภทธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: เลขที่ 898 อาคารเฟลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว: 50.00 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น
 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 50 บาท

ติดต่อ: โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880

สัดส่วนการถือหุ้น: ร้อยละ 76.56 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
 (ถือหุ้นโดยบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด)

* หมายเหตุ

ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันที่ 30 ธันวาคม 2557 โดยอยู่ในระหว่างการชำระบัญชี

ชื่อบริษัท: บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด*

ประเภทธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: เลขที่ 898 อาคารเฟลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว: 50.00 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 50 บาท

ติดต่อ: โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880

สัดส่วนการถือหุ้น: ร้อยละ 76.56 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
(ถือหุ้นโดยบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด)

*** หมายเหตุ**

ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันที่ 30 ธันวาคม 2557 โดยอยู่ในระหว่างการชำระบัญชี

ชื่อบริษัท: บริษัท แลนด์มาร์ค เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด*

ประเภทธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: เลขที่ 898 อาคารเฟลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว: 50.00 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 50 บาท

ติดต่อ: โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880

สัดส่วนการถือหุ้น: ร้อยละ 76.56 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
(ถือหุ้นโดยบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด)

*** หมายเหตุ**

ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันที่ 30 ธันวาคม 2557 โดยอยู่ในระหว่างการชำระบัญชี

ชื่อบริษัท: บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง: เลขที่ 898 อาคารเฟลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว: 131,193,880 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 13,119,388 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

ติดต่อ: โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880

สัดส่วนการถือหุ้น: ร้อยละ 76.56 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
(ถือหุ้นโดยบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด)

ชื่อบริษัท:	บริษัท บีซีเอส คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด
ประเภทธุรกิจ:	รับเหมาก่อสร้าง
ที่ตั้ง:	เลขที่ 898 อาคารเฟลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว:	1.00 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ติดต่อ:	โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880
สัดส่วนการถือหุ้น:	ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
<hr/>	
ชื่อบริษัท:	บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด
ประเภทธุรกิจ:	จดทะเบียนในเขตบริหารพิเศษฮ่องกง แห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน
ที่ตั้ง:	ประกอบธุรกิจการลงทุน โดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) Suite 3004 Universal Trade CTR, 3-5A Arbutnot Road, Central, Hong Kong
ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว:	139,009,673 ดอลลาร์ฮ่องกง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 139,009,673 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ฮ่องกง
สัดส่วนการถือหุ้น:	ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
<hr/>	
ชื่อบริษัท:	บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด
ประเภทธุรกิจ:	จดทะเบียนในสาธารณรัฐมอริเชียส
ที่ตั้ง:	ประกอบธุรกิจการลงทุน โดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) 8th Floor, Medine Mews, La Chaussee Street, Port Louis, Mauritius
ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว:	17,912,281 ดอลลาร์สหรัฐ ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 17,912,281 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ
สัดส่วนการถือหุ้น:	ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
<hr/>	
ชื่อบริษัท:	บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด
ประเภทธุรกิจ:	จดทะเบียนในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์
ที่ตั้ง:	ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD
ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว:	1 ดอลลาร์สหรัฐ ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 1 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ
สัดส่วนการถือหุ้น:	ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ถือหุ้นผ่านบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด)

บุคคลอ้างอิง

นายทะเบียนผู้ถือหุ้น:

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์: 0-2009-9000 โทรสาร: 0-2009-9991

ผู้สอบบัญชี:

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ไฮเยค สอบบัญชี จำกัด
เลขที่ 3 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์: 0-2676-5700
โทรสาร: 0-2676-5757
