

## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจ

#### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

##### 1.1 ประวัติความเป็นมาของ CGD

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2525 ในรูปแบบบริษัทจำกัด ในชื่อ บริษัท ไดอานาดิพาร์ทเมนต์สโตร์ จำกัด โดยประกอบธุรกิจค้าปลีก ประเภทห้างสรรพสินค้า ในเดือนกรกฎาคม 2549 บริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ทราก่อน วัน จำกัด (มหาชน) รวมถึงได้มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะการประกอบธุรกิจเป็นธุรกิจการลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ในวันที่ 25 มิถุนายน 2550 ต่อมาบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น และโครงสร้างการบริหาร โดยมี นายเบน เตชะอุบล เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และดำรงตำแหน่งกรรมการ ประกอบกับบริษัทได้เพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัท เพื่อรองรับการขยายฐานธุรกิจไปยังธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 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 มีนายเบน เตชะอุบล เป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมีกลุ่มของนายเบน เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นรวมกันจำนวน 4,153,680,028 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 67.13 ของทุนชำระแล้วของบริษัท หลังจากนั้นบริษัทได้ย้ายหลักทรัพย์ของ บริษัทที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) โดยเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในวันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นต้นมา

##### 1.2 พัฒนาการที่สำคัญ

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
2557 มกราคม	- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2557 อนุมัติเรื่องต่อไปนี้อย่างเป็นเอกฉันท์ 1) เพิ่มทุนในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด 146 ล้านบาท โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1 ล้านบาท เป็น 147 ล้านบาท 2) จำหน่ายหุ้นของบริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟร้อนท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเตล จำกัด และบริษัท แลนด์มาร์ค เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเตล จำกัด ให้แก่บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างในกลุ่มบริษัทรองรับการพัฒนาโครงการแลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟร้อนท์ 3) จำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการแลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟร้อนท์ ในหมวดบัญชีอาคารระหว่างก่อสร้างให้แก่บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด จำนวนเงิน 238,079,654.07 บาท โดยดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2557
กุมภาพันธ์	- ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 2/2557 มีมติอนุมัติให้ขยายวงเงินการออกตั๋วเงินระยะสั้นจาก 650 ล้านบาท เป็น 1,000 ล้านบาท
	- ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 3/2557 มีมติอนุมัติพิจารณาออกและเสนอขายตั๋วเงินระยะสั้น วงเงินไม่เกิน 100 ล้านบาท

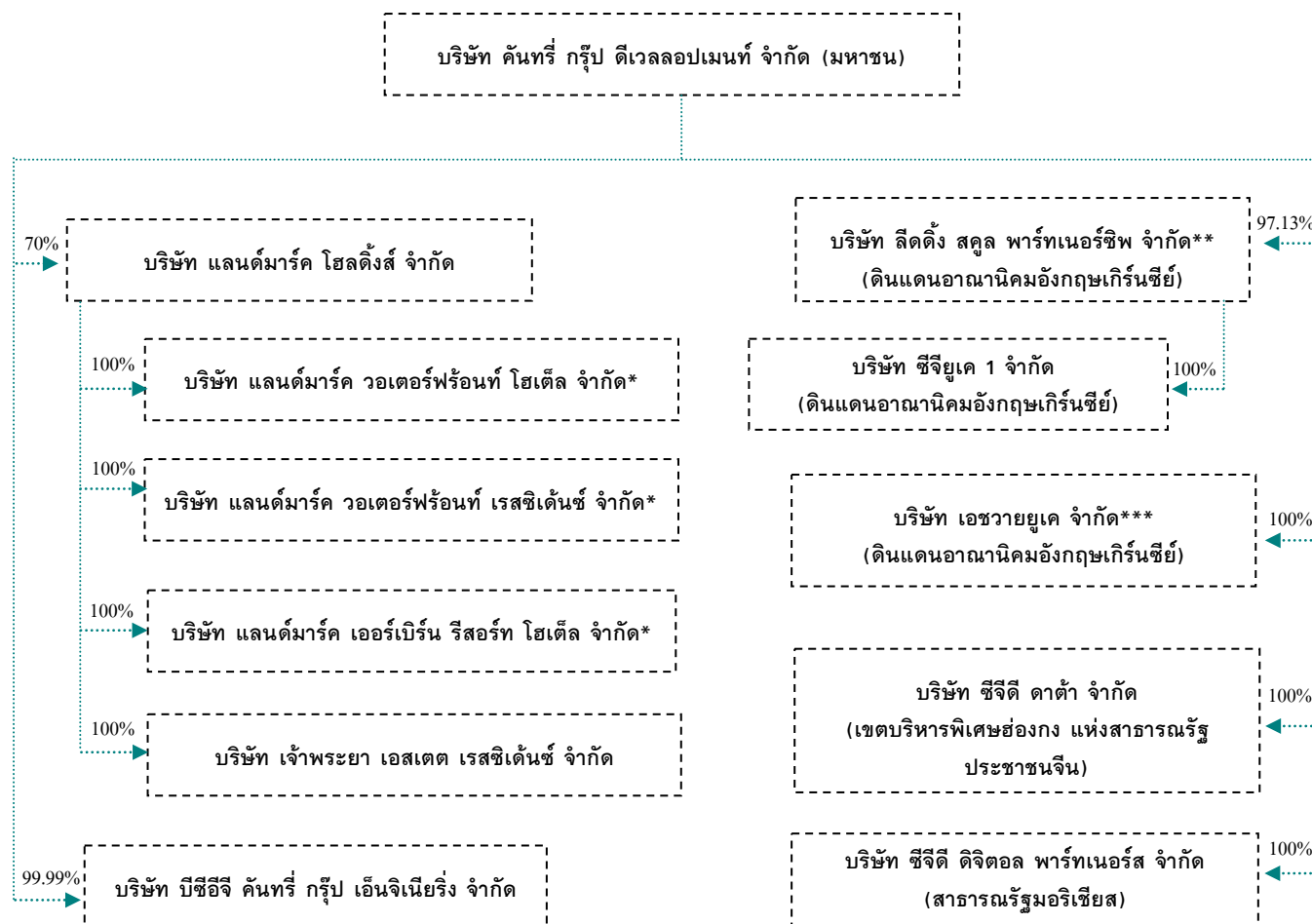
ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
กรกฎาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 มีมติอนุมัติดังนี้ 1) ออกและเสนอขายหุ้นกู้ภายในวงเงินไม่เกิน 1,500,000,000 บาท หรือในสกุลเงินอื่นในอัตราที่เทียบเท่า 2) ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 3 (“CGD-W9”) 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) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 2,445,431,487 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 3 และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 300,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง</li> </ul>
กันยายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้เห็นชอบให้หลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัท เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยจัดให้อยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นต้นไป</li> </ul>
ตุลาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2557 มีมติอนุมัติตั้งบริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด เพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ เจ้าพระยา เอสเตต</li> </ul>
ธันวาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2557 ของบริษัทย่อยทางอ้อม ถือหุ้นผ่าน) บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัดของแต่ละบริษัทได้มีมติให้เลิกบริษัท ( โดยประกอบด้วย บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ โฮเต็ล จำกัด และ บริษัท แลนด์มาร์ค เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด โดยปัจจุบันบริษัทย่อยทางอ้อมทั้ง 3 บริษัท ดังกล่าวอยู่ระหว่างการชำระบัญชี</li> </ul>
2558	
มีนาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2558 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายวงเงินการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นจาก 1,000 ล้านบาท เป็น 1,500 ล้านบาท</li> </ul>
เมษายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ได้มีมติอนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ESOP) ชนิดระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ โดยให้จัดสรรแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยในจำนวน 40,000,000 หน่วย</li> <li>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ได้มีมติอนุมัติเกี่ยวกับทุนจดทะเบียนของบริษัทดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> </li> <li>ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ได้มีมติอนุมัติการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพิวเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์تنอร์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี อินคัสเตเรียล</li> </ul>

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 ของบริษัท ได้มีมติอนุมัติ 1) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 10,114,953,771 บาท เป็น 9,774,953,771 บาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย 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 เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะออกและเสนอขายให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย (CGD-WB) 3.2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,000,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคล ในวงจำกัด</li> <li>ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ภายในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท หรือในสกุลเงินอื่นในอัตราที่เทียบเท่า</li> </ul>
กันยายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 บีซีโอจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด</li> </ul>
2559	
มีนาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2559 ได้มีมติอนุมัติจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิตามโครงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ครั้งที่ 1 (“CGD-WB”)</li> </ul>
เมษายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2559 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัดซื้อทรัพย์สิน ซึ่งตั้งอยู่ในเมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ มูลค่าทรัพย์สิน 18,000,000 ปอนด์สเตอร์ลิง</li> <li>บริษัทได้ปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย โดยบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด จากบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด ซึ่งทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทย่อย ทำให้บริษัทถือหุ้นโดยตรงร้อยละ 100 ในบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด</li> </ul>
สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2559 มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัท ลีดดิ้ง สกวล พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด ในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์ เพื่อประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น</li> </ul>
กันยายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทได้ปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย โดยบริษัทได้ขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ให้บริษัท ลีดดิ้ง สกวล พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด ซึ่งทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทย่อย ทำให้บริษัทถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 100 ในบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด</li> <li>บริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Shareholder’s Agreement) กับ บริษัท E3 Investment Limited เพื่อลงทุนในบริษัท ลีดดิ้ง สกวล พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 97.13</li> </ul>

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

#### 1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นดังต่อไปนี้



#### หมายเหตุ

- \* บริษัทย่อยทั้ง 3 บริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันที่ 30 ธันวาคม 2557 โดยปัจจุบันยังอยู่ในระหว่างการชำระบัญชี
- \*\* จัดตั้งบริษัท เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2559
- \*\*\* จัดตั้งบริษัท เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2559

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ โดยการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วน ได้แก่

### 1. ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.1 ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาได้แก่ โครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ และโครงการโพธิ์ชนัส ไร่เวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งดำเนินงานโดยบริษัท กันทรวิถ์ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทแลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ตามลำดับ

1.2 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม ซึ่งปัจจุบันมีโรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมโพธิ์ชนัส กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

### 2. ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สตูด พาร์تنอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 97.13) ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งตั้งอยู่ ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วยที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยทรัพย์สินดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษา โดยสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 16 ปี

#### 2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทแยกตามสายผลิตภัณฑ์หลักดังนี้

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	2557		2558		2559	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอาคารชุด	546.38	87.49	479.37	77.72	351.56	41.23
รายได้จากการบริการ	6.67	1.07	2.18	0.35	1.11	0.13
รายได้ค่าดอกเบี้ยรับ	34.37	5.50	88.72	14.39	116.02	13.61
เงินปันผลรับ	-	-	-	-	233.69	27.41
กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	-	-	2.52	0.41	42.57	5.00
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	-	-	63.39	7.43
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	4.76	0.76	2.34	0.38	3.34	0.39
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	21.83	3.50	2.70	0.44	0.01	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	4.34	0.70	-	-
รายได้อื่น	10.47	1.68	34.60	5.61	40.96	4.80
<b>รวมรายได้</b>	<b>624.48</b>	<b>100.00</b>	<b>616.77</b>	<b>100.00</b>	<b>852.65</b>	<b>100.00</b>

โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	ดำเนินการโดย	2557		2558		2559	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การดำเนินงานต่อเนื่อง							
รายได้จากการขายอาคารชุด	บริษัท	546.38	92.87	479.37	92.89	351.56	59.58
รายได้จากการบริการ	บริษัท	6.67	1.13	2.18	0.42	1.11	0.19
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	CGUK1	-	-	-	-	27.00	4.58
รายได้ค่าดอกเบี้ยรับ	บริษัท	2.06	0.35	0.68	0.14	1.62	0.28
	LH	0.09	0.02	0.46	0.08	0.56	0.09
	LURH	-	-	0.18	0.04	0.18	0.03
	LWR	-	-	0.19	0.04	0.19	0.03
	LWH	-	-	0.17	0.04	0.17	0.03
	CER	-	-	0.12	0.02	0.12	0.02
	CGUK1	-	-	-	-	0.05	0.01
รายได้เงินปันผลรับ	บริษัท	-	-	-	-	8.78	1.49
	CGDDP	-	-	-	-	80.81	13.69
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	CGUK1	-	-	-	-	7.56	1.28
กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	บริษัท	-	-	2.52	0.49	42.57	7.21
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	บริษัท	(0.39)	(0.07)	(26.26)	(5.09)	63.39	10.74
	LH	0.17	0.03	35.49	6.88	(11.24)	(1.90)
	LURH	0.41	0.07	-	-	-	-
	HK	-	-	0.04	0.01	(0.03)	(0.01)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	บริษัท	4.77	0.81	2.35	0.46	4.00	0.68
	LH	2.25	0.38	0.64	0.12	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	บริษัท	21.83	3.71	2.70	0.52	0.01	-
	LH	0.13	0.02	1.37	0.27	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	บริษัท	-	-	4.34	0.84	-	-
รายได้อื่น	บริษัท	3.72	0.63	7.60	1.47	10.31	1.75
	LH	0.21	0.04	1.90	0.36	1.13	0.19
	LWR	0.06	0.01	-	-	-	-
	BCEG	-	-	-	-	0.22	0.04
รวมรายได้		588.36	100.00	516.04	100.00	590.07	100.00

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	ดำเนินการโดย	2557		2558		2559	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การดำเนินงานที่ยกเลิก							
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	APUK	79.30	32.23	91.59	99.89	-	-
รายได้ค่าดอกเบี้ยรับ	APUK	0.07	0.02	-	-	-	-
รายได้อื่น	APUK	-	-	0.10	0.11	-	-
กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	APUK	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	APUK	166.71	67.75	-	-	-	-
รวมรายได้		246.08	100.00	91.69	100.00	-	-

เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2558 บริษัท ซีจีดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท เอพิวเค จำกัด ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ขยเก็ก” บริษัทได้แสดงรายการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นกำไรจากการดำเนินงานที่ขยเก็กในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

## 2.2 ผลิถักณ์และบริการ

บริษัทดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ซึ่งดำเนินการ โดยบริษัทและบริษัทย่อย โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ธุรกิจการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

### ก. ธุรกิจการพัฒนอสังหาริมทรัพย์

บริษัทดำเนินโครงการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 2 โครงการ ได้แก่

#### 1. โครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์

##### รายละเอียดโครงการ

ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท กันทรื กรู๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย
ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุภาพงษ์ 1 แยก 6 ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	13 ไร่ 89 ตารางวา (5.23 เอเคอร์)
พื้นที่ขาย	45,000 ตารางเมตร
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 7 อาคาร ซึ่งมีลักษณะเป็นห้องชุดเพื่อพักอาศัยแบบ 1-2 ห้องนอน และเพื่อการพาณิชย์ รวม 1,059 ยูนิต
จุดเด่นโครงการ	โครงการตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์ในซอยสุภาพงษ์ 1 แยก 6 อยู่ตรงข้ามกับห้างสรรพสินค้า ซิคคอนสแควร์ สิ่งอำนวยความสะดวกประกอบด้วยสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ห้องออกกำลังกาย สวนพักผ่อนขนาดใหญ่ ร้านค้า และอื่นๆ
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มครอบครัวที่มีรายได้ระดับปานกลาง รายรับรวมต่อเดือน 35,000 บาท ขึ้นไป
ราคาขายเฉลี่ย	ประมาณ 60,000 บาทต่อตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,700 ล้านบาท
ระยะเวลาดำเนินการ	ปัจจุบัน การก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%





## 2. โครงการเจ้าพระยา เอสเตท

โครงการเจ้าพระยา เอสเตทมีลักษณะเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญกรุง 64 เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินที่บริษัทเป็นผู้ถือสิทธิการเช่าระยะยาวจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และได้ให้เช่าช่วงกับบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งปัจจุบันได้ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อกรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว

### รายละเอียดโครงการ

ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
ประเภทโครงการ	โครงการแบบผสมผสาน (Mixed-use)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนเจริญกรุง 64 เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	35 ไร่ 2 งาน 68 ตารางวา (14.2 เอเคอร์)
กรรมสิทธิ์บนที่ดิน	สิทธิการเช่าระยะยาว 25 ปี
ส่วนประกอบในโครงการ	1. โฟร์ชีชั้นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (อาคารที่พักอาศัย) 2. โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ (โรงแรม) 3. โรงแรมโฟร์ชีชั้นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (โรงแรม)
ระยะเวลาก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างในปี 2557 และคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2561



### 2.1 โฟร์ชีชั้นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

โฟร์ชีชั้นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นอาคารที่พักอาศัยสูง 73 ชั้น จำนวน 355 ยูนิต ก่อสร้างบนที่ดินโครงการเจ้าพระยา เอสเตท โครงการนี้เป็นโครงการระดับซูเปอร์ลักซ์วรีที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัยและมีมาตรฐานในระดับนานาชาติ เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติที่มีฐานะและรสนิยมสูง ชื่นชอบในการออกแบบที่ทันสมัย โดยบริษัทให้ความสำคัญกับที่ตั้งของโครงการ โดยตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพบนถนนเจริญกรุงและเป็นที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา มีทิวทัศน์ที่สวยงาม รวมทั้งมีการเดินทางที่สะดวกสบายใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ สถานีตากสิน และจุดขึ้นลงทางด่วน อีกทั้งมีการบริหารงานโดยนักบริหารงานมืออาชีพจากการทำสัญญากับเครือโรงแรมโฟร์ชีชั้นส์ให้เข้ามาเป็นผู้ดำเนินงานบริหารโครงการ



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 และพื้นที่เฮาส์ รวมจำนวน 31 ยูนิต
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงการระดับชูปเปอร์ลักซ์ที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัยและมีมาตรฐานในระดับนานาชาติ</li> <li>- ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพบนถนนเจริญกรุงและเป็นที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นที่ดินดิดิริมแม่น้ำขนาดใหญ่ที่ไม่สามารถหาที่ดินในขนาดและทำเลใกล้เคียงกันได้ มีทิวทัศน์ที่สวยงาม รวมทั้งมีการเดินทางที่สะดวกสบายใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร สถานีตากสิน เพียง 800 เมตรและอยู่ห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วนเพียง 2 กิโลเมตร</li> <li>- โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ</li> <li>- ผู้อยู่อาศัยสามารถรับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกจากโรงแรมของโครงการที่อยู่ใกล้เคียงได้</li> <li>- มีการบริหารจัดการโดยเครือโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ ซึ่งเป็นเครือโรงแรมที่มีชื่อเสียงระดับโลก</li> </ul>
พื้นที่ขาย	ประมาณ 64,000 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ย	ประมาณ 300,000 บาทต่อตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 19,000 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติ



## 2.2 โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ

โรงแรมคาเพลลา ซึ่งเป็นโรงแรมซูเปอร์ลักซ์วรีในรูปแบบโลว์ไรส์ ที่มีแต่ห้องพักแบบสวีททั้งหมด จำนวน 101 ห้อง ตั้งอยู่บนเนื้อที่ของโครงการทั้งหมด 4,280 ตารางวา การตกแต่งจะเน้นความหรูหราในทุกองค์ประกอบภายใน ไม่ว่าจะเป็นวัสดุ และการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ แม้กระทั่งแสงไฟ โดยที่การตกแต่งจะใช้สีโทนอบอุ่นสบายตา โรงแรมจะเน้นจุดขายที่ความหรูหราและคุณภาพของการบริการ โดยที่พนักงานสามารถให้การบริการแก่ลูกค้าอย่างทั่วถึงเนื่องจากจำนวนห้องพักที่มีน้อยเพียง 101 ห้อง นอกจากนี้โรงแรมยังให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น ห้องออกกำลังกาย สปา สระว่ายน้ำ ฯลฯ

รายละเอียดโครงการ	โรงแรมระดับซูเปอร์ลักซ์วรี
จำนวนห้องพัก	101 ห้องสวีท
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โรงแรมระดับซูเปอร์ลักซ์วรีที่มีแต่ห้องสวีททั้งหมดและทุกห้องสามารถมองเห็นทิวทัศน์ของแม่น้ำเจ้าพระยาได้เป็นอย่างดี</li> <li>- เป็นโรงแรมแห่งแรกในกรุงเทพฯ ที่มีวิลล่าดิคริมแม่น้ำเจ้าพระยา</li> <li>- โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ</li> </ul>
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ



## 2.3 โรงแรมโพธิ์ชนีส กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

โรงแรมโพธิ์ชนีส กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา เป็นโรงแรมสไตล์รีสอร์ทใจกลางเมือง มีห้องพักทั้งหมดจำนวน 312 ห้อง ตั้งอยู่บนเนื้อที่กว่า 22 ไร่ อีกทั้งมีการออกแบบและตกแต่งสไตล์รีสอร์ท และมีโครงสร้างอาคารที่โล่งระดับเพื่อให้ลูกค้าที่เข้าพักได้สัมผัสกับทัศนียภาพแม่น้ำอย่างใกล้ชิดจำกัด และยังมีสวนที่ออกแบบให้มีลักษณะต่างกันหลายรูปแบบ นอกจากนี้ โรงแรมยังมีบริการร้านอาหาร ห้องประชุม และห้องจัดเลี้ยงที่ทันสมัย รวมไปถึงแกรนด์บอลรูมริมน้ำ

รายละเอียดโครงการ	โรงแรมสไตล์รีสอร์ทใจกลางเมือง
จำนวนห้องพัก	312 ห้อง
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การออกแบบและตกแต่งสไตล์เอร์เบอรีนรีสอร์ท ซึ่งมีสวนที่ออกแบบให้มีลักษณะต่างกันหลายรูปแบบ</li> <li>- โรงแรมมีพื้นที่ประมาณ 22 ไร่ (9 เอเคอร์) และมีหน้ากว้างติดริมแม่น้ำเจ้าพระยาถึง 200 เมตร</li> <li>- โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ</li> <li>- ห้องแกรนด์ บอลรูมที่มีพื้นที่ประมาณ 1,400 ตารางเมตร ซึ่งจะเป็นห้องจัดเลี้ยงริมน้ำขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ</li> </ul>
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ



### ๑. ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

บริษัทดำเนินโครงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 1 โครงการ ได้แก่

#### 1. โครงการ Ovingdean Hall

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2559 บริษัท ซิจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้เข้าซื้อทรัพย์สินซึ่ง ตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วยที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษา โดยสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 16 ปี



รายละเอียดโครงการ	ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	Ovingdean Hall, Greenways, Ovingdean, Brighton, London
พื้นที่ให้เช่า	881,654 ตารางฟุต
อัตราเช่า	100%
ระยะเวลาสัญญาเช่า	สัญญาเช่าสิ้นสุดปี 2575



### 2.3 การตลาดและการแข่งขัน

ลักษณะการตลาดและภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ อาคารชุดที่อยู่อาศัย/คอนโดมิเนียม และ โรงแรม ดังนี้

#### 2.3.1 การตลาด

##### อาคารชุดที่อยู่อาศัย

##### ก. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าของบริษัทสำหรับ โครงการอาคารชุดที่อยู่อาศัยในปัจจุบันสามารถแบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม ตามลักษณะของโครงการ ได้แก่

##### โครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์

โครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นบุคคลทั่วไป ฐานะปานกลางต้องการที่พักอาศัยในเขตชานเมือง เดินทางสะดวกสบาย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ อาทิ ศูนย์การค้า โรงพยาบาล มหาวิทยาลัย และสถานีรถไฟฟ้า

### โพธิ์ชนัส โพธิ์เวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพมหานคร แม่น้ำเจ้าพระยา

โครงการโพธิ์ชนัส โพธิ์เวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพมหานคร แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นคอนโดมิเนียมที่ระดับลักซ์วรี ตั้งอยู่ใจกลางเมืองริมแม่น้ำเจ้าพระยา ขนาบข้างด้วยโรงแรมหรูระดับ 5 ดาวสองโรงแรม คือ โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ และ โรงแรมโพธิ์ชนัส กรุงเทพมหานคร แม่น้ำเจ้าพระยา มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติฐานะและรสนิยมสูง ชื่นชอบในการออกแบบที่ทันสมัย รวมไปถึงกลุ่มนักลงทุนชาวไทยและชาวต่างประเทศที่ต้องการลงทุนในระยะยาว โดยการซื้อเพื่อให้เช่าต่อหรือขายต่อในภายหลัง

#### **ข. นโยบายราคา**

บริษัทจะกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์ตามราคาตลาด โดยเทียบเคียงกับคู่แข่งในอุตสาหกรรมและพื้นที่ใกล้เคียง และเปรียบเทียบกับต้นทุนการพัฒนาโครงการ โดยการปรับเพิ่มขึ้นของราคาขึ้นกับภาวะตลาดและต้นทุนวัสดุก่อสร้างเป็นสำคัญ

#### **ค. ช่องทางการจัดจำหน่าย**

##### โครงการอิตีเม้นท์ ศรีนครินทร์

บริษัทเน้นการสร้างเชื่อมั่นและความเชื่อถือต่อโครงการและเจ้าของโครงการเป็นสำคัญ โดยบริษัทมีความต้องการที่จะสร้างแบรนด์อิตีเม้นท์ให้เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลายในตลาด และเพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ต่อไปในอนาคต

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

##### โครงการเจ้าพระยา เอสเตท

เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพและประสบความสำเร็จในการดำเนินงานของโครงการ บริษัทมีการวางแผนการจำหน่ายในหลายช่องทางดังต่อไปนี้

(ก) ร่วมงานกับบริษัทตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีคุณภาพซึ่งมีความเข้าใจตลาดคอนโดหรูทั้งภายในและต่างประเทศ

(ข) ครอบครัวยุคใหม่ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้บริหารของบริษัท เป็นที่รู้จักในแวดวงสังคมทำให้มีเครือข่ายและความสัมพันธ์อันดีกับทั้งบุคคลสำคัญทั้งในประเทศและในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกซึ่งกลุ่มคนดังกล่าวสามารถเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพของโครงการ

(ค) บริษัทมีแผนที่จะทำการตลาดและร่วมมือทางธุรกิจกับธนาคาร ลักซ์วรีแบรนด์ และเครือข่ายทางธุรกิจชั้นนำต่างๆ เพื่อประชาสัมพันธ์ให้โครงการเป็นที่รู้จักแพร่หลายมากขึ้น

## โรงแรม

### ก. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าหลักของ โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ คือ ลูกค้าระดับบนที่พักในห้องพักของ โรงแรมต่างๆ (2% แรกของกลุ่มลูกค้าระดับบน) เน้นความเป็นส่วนตัว ชื่นชอบความเงียบสงบ ต้องการสัมผัสกับเอกลักษณ์พื้นเมือง ได้รับการดูแลเอาใจใส่และการบริการที่เป็นเลิศ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นชาวต่างชาติทั้งหมด สามารถแบ่งเป็น 2 กลุ่มหลักได้แก่ นักธุรกิจ และนักท่องเที่ยว ซึ่งสัดส่วนของนักท่องเที่ยวซึ่งคิดเป็นร้อยละ 60 ของลูกค้าทั้งหมด

กลุ่มลูกค้าหลักของ โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา คือนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่มีระดับรายได้และกำลังซื้อสูง โดยโรงแรมจะเจาะกลุ่มลูกค้าในประเทศตะวันออกกลางและยุโรปเป็นพิเศษ เนื่องจากปริมาณการทำธุรกิจระหว่างประเทศในเอเชียและประเทศในตะวันออกกลางและยุโรปเพิ่มสูงขึ้นในอนาคตร้อยละ 10 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 แต่จะอยู่ในระดับราคาเดียวกันเมื่อเปรียบเทียบกับเฉพาะราคาห้องพักของโรงแรมคู่แข่ง ซึ่งคาดว่าจะมีอัตราค่าห้องพักรายวันเฉลี่ยอยู่ที่ 20,200 บาท

ส่วน โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็น โรงแรมหรูระดับ 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 หลายโครงการที่กำลังก่อสร้างล่าช้าเนื่องจากปัญหาการขาดแคลนแรงงาน อย่างไรก็ตาม ราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดเพิ่มสูงขึ้น ประมาณ 20-40% จากราคาเฉลี่ยของปีก่อน เนื่องจากผลกระทบของต้นทุนก่อสร้างที่สูงขึ้น ทั้งนี้ โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียง โดยเฉพาะบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ยังคงประสบความสำเร็จจากการขายโครงการ

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นบริเวณสถานีรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT รวมถึงเส้นทางส่วนต่อขยาย ยังคงเป็นทำเลที่ได้รับความนิยม และมีราคาขายที่สูงกว่าหลายปีที่ผ่านมา



### 2.3.3 ภาวะการแข่งขันและจุดเด่น

#### โครงการ อีลีเมนต์ ศรีนครินทร์

โครงการอีลีเมนต์เป็นโครงการระดับกลาง มีกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าที่มีรายได้รวมต่อเดือน 35,000 บาทขึ้นไป ทำเลที่ตั้งของโครงการแวดล้อมไปด้วยสาธารณูปโภคและความสะดวกสบาย ใกล้กับศูนย์การค้าขนาดใหญ่ อาทิ ซีคอนสแควร์ พาราไดซ์ พาร์ค มีการสร้างสรรชุมชนให้น่าอยู่ มีการทำกิจกรรมส่งเสริมการขาย อาทิ งานเลี้ยงลูกบ้าน การมอบสิทธิประโยชน์หรือ จัดกิจกรรมตอบแทนลูกบ้าน รวมไปถึงโปรโมชั่นพิเศษ FRIEND GET FRIEND ในกรณีที่ลูกค้าช่วยแนะนำโครงการให้กับครอบครัวและเพื่อน

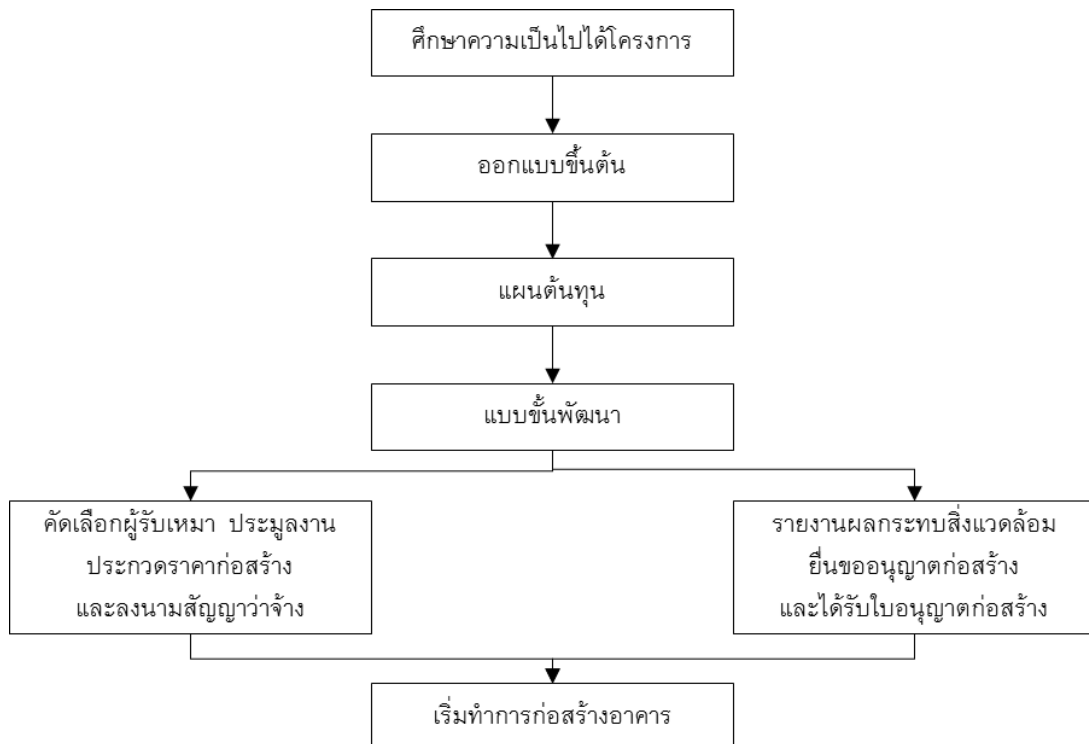
#### โครงการโพธิ์ชันส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

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

ในส่วนของปริมาณคอนโดมิเนียมหรูในกรุงเทพมหานครนั้น นับว่ามีปริมาณไม่มากเมื่อเทียบกับปริมาณคอนโดมิเนียมทั้งหมดในตลาด สิ่งที่น่าสนใจก็คือ สภาพตลาดโดยรวมของคอนโดมิเนียมหรูมีความคึกคักและเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่มีจำนวนดีเวลลอปเปอร์น้อยรายที่สามารถพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับลักซ์ชัวรีได้ตามความต้องการของลูกค้า

## 2.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์

### ก. ขั้นตอนการก่อสร้างโครงการ



## ข. การสรรหาที่ดินเพื่อการพัฒนา

บริษัทจะพิจารณาหาที่ดินเพื่อการพัฒนาโดยการมองหาที่ดินที่มีต้นทุนต่ำ และมีศักยภาพในการพัฒนาในอนาคต โดยบริษัทมีแนวทางที่หลากหลายในการจัดหาที่ดิน เช่น บริษัทเป็นผู้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินด้วยตัวเอง ซึ่งจะมีแหล่งที่มาจากผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินโดยตรง และบริษัทยังมีช่องทางจากการเสนอขายจากตัวแทนขายที่ดินให้กับบริษัทเป็นระยะๆ บริษัทจะคัดเลือกจัดซื้อตามคุณสมบัติของที่ดินที่บริษัทต้องการ เปรียบเทียบกับราคาที่ดินแปลงอื่นๆ ทั้งนี้ ที่ดินที่ผ่านการคัดเลือกจะถูกนำเสนอสู่การพิจารณาของคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาก่อนการลงทุนทุกครั้ง

## ค. การคัดเลือกผู้รับเหมา

เนื่องจากโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ของบริษัทเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่และเน้นในด้านคุณภาพเป็นอย่างมาก ดังนั้น บริษัทจึงคัดเลือกผู้รับเหมาจากบริษัทก่อสร้างชั้นนำ โดยหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมาประกอบด้วย ความสามารถทางด้านเทคนิค วิธีการดำเนินงานก่อสร้างที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ บุคลากรที่มีประสบการณ์และมีความชำนาญ และชื่อเสียงที่ไว้วางใจได้ในการส่งมอบงานที่เสร็จสมบูรณ์ภายในระยะเวลาและงบประมาณที่กำหนด รวมทั้งผู้รับเหมาที่ได้รับเลือกจะต้องเป็นบริษัทที่มีฐานะทางการเงินที่ดีและมีแหล่งเงินทุนสนับสนุนที่มั่นคง นอกเหนือจากนั้นบริษัทได้จัดจ้างที่ปรึกษาในการก่อสร้างชั้นนำเพื่อควบคุมดูแลและคอยตรวจสอบโครงการ เพื่อให้โครงการของบริษัท เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพและเสร็จสมบูรณ์ตามกำหนดการส่งมอบงาน

ทั้งนี้ บริษัทได้คัดเลือกผู้รับเหมาหลักสำหรับโครงการเจ้าพระยา เอสเตท แล้ว ได้แก่ บริษัท บีซีอีไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของกลุ่ม BCEG บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ของประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน และมีสาขาอยู่ในหลายประเทศ โดยมีผลงานเป็นที่ยอมรับในระดับสากล

## ง. การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

หลังจากทำการเซ็นสัญญาการก่อสร้าง ผู้รับเหมาหลักของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งในการเซ็นสัญญาเป็นแบบกำหนดราคามรวมเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นกับบริษัท 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 โครงการอิตีเม้นท์ ศรีนครินทร์ ที่ปัจจุบันได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2556 และโปรซิชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ที่คาดว่าจะทำการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 และเริ่มรับรู้รายได้จากนั้นเป็นต้นไป รวมทั้งบริษัทจะมีรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะก่อให้เกิดรายได้ที่สม่ำเสมอ (Recurring Income) จากโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และ โรงแรมโปรซิชั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มมีรายได้ในปี 2561 เป็นต้นไป นอกจากนี้บริษัทยังมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากโครงการ Ovingdean Hall เป็นอีกหนึ่งรายได้หลักของบริษัทอีกด้วย

จากโครงการที่ดำเนินอยู่ข้างต้นอาจส่งผลให้การรับรู้รายได้ของบริษัทไม่ต่อเนื่องในระยะสั้น แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนการดำเนินธุรกิจหลักทั้ง 2 รูปแบบคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยที่จะเร่งหาโครงการที่มีศักยภาพ ให้ผลตอบแทนที่ดีทั้งในรูปแบบรายได้ที่มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้อิทธิพลความเสี่ยงที่เหมาะสมให้กับบริษัทในระยะยาวต่อไป โดยในปัจจุบันบริษัทเริ่มมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากโครงการ Ovingdean Hall

##### 1.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการต่างๆ

การสรรหาโครงการที่ดี มีศักยภาพ เหมาะสมแก่บริษัทเพื่อที่จะลงทุนนั้นอาจมีหลายปัจจัยที่ต้องพิจารณาเพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการที่มีผลตอบแทนที่ดีภายใต้ความเสี่ยงที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทจึงมีนโยบายการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างเคร่งครัด พิจารณาถึงผลตอบแทน ความเสี่ยงในด้านต่างๆ ต้องมีการทำ Due Diligence อย่างละเอียด มีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เช่น ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ที่ปรึกษาด้านการเงิน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนได้อย่างเพียงพอ นอกจากนี้ยังต้องกำหนดแผนการดำเนินงานไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้มีแผนงานในการติดตามผลการดำเนินงานได้อย่างเหมาะสม

ทั้งนี้โครงการต่างๆ ที่จะดำเนินการลงทุนนั้นจะต้องผ่านการพิจารณาจากฝ่ายบริหารเป็นอย่างดี รวมถึงผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการของบริษัท ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเพื่อให้มั่นใจว่าโครงการนั้นๆ เป็นการลงทุนที่เหมาะสมแก่บริษัท

#### 2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน

##### 2.1 ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนั้น ราคาวัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญ โดยในช่วงปีที่ผ่านมา ราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากมีความต้องการวัสดุก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับความผันผวนของราคาน้ำมันและสินค้าโภคภัณฑ์ต่างๆ ที่ปรับราคาเพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการนั้นอาจทำให้การประมาณการต้นทุนและการกำหนดราคามีความผิดพลาด อันจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ในอนาคตได้

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการจัดทำประมาณการค่าก่อสร้างของโครงการไว้แล้วอย่างละเอียด เพื่อให้ได้มาซึ่งค่าก่อสร้างที่ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุดตั้งแต่เริ่มโครงการ เพื่อสามารถกำหนดราคาค่าก่อสร้างรวมไว้กับสัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง สำหรับวัสดุ ก่อสร้างบางรายการซึ่งบริษัทจัดหาเองจะมีการเปรียบเทียบราคาจากผู้จำหน่ายหลายราย และกำหนดราคาซื้อขายคงที่ ณ วันที่สัญญา เพื่อให้ได้ราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุด ดังนั้น ทำให้ตลอดระยะเวลาก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการ บริษัทไม่ต้องรับความเสี่ยงจากความผันผวนดังกล่าว

## 2.2 ความเสี่ยงจากการขายโครงการไม่ได้ตามประมาณการ

บริษัทมีการทำประมาณการ การขายโครงการคอนโดมิเนียม และกำหนดราคาขายห้องพักของโรงแรมทั้งสองไว้ แต่หากบริษัทไม่สามารถขายโครงการและห้องพักได้จำนวนหรือราคาตามที่คาดการณ์ไว้ อาจส่งผลต่อผลการดำเนินงานของโครงการได้

อย่างไรก็ดี บริษัทได้กำหนดแผนการขายโดยมีทีมงานที่ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ รวมถึงได้รับความร่วมมือที่ดีจากบริษัทที่เป็นนายหน้าทางการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีเครือข่ายลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้นจึงมีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ นอกจากนี้ยังมีการติดตามผลการดำเนินการอย่างใกล้ชิดและมีนโยบายในการปรับเปลี่ยนแผนการขายให้เหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจในเวลานั้นๆ ได้อย่างทันทั่วถึง

ในส่วนของการขายโรงแรมนั้นผู้บริหารมีความมั่นใจว่าจะสามารถหาลูกค้าเข้ามาพักได้ตามประมาณการเนื่องจากโรงแรมแต่ละแห่งมีการออกแบบและกำหนดราคาที่เหมาะสมกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี ประกอบกับเครือโรงแรมทั้งสองแห่งมีศักยภาพในการบริหารโรงแรมสูงและมีฐานลูกค้าที่แข็งแกร่ง ซึ่งจะเป็นส่วนสนับสนุนให้การขายห้องพักเป็นไปตามประมาณการที่บริษัทคาดการณ์ไว้ได้

## 2.3 ความเสี่ยงด้านธุรกิจโรงแรมและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

เนื่องจากธุรกิจประเภทโรงแรมมีความสัมพันธ์กับจำนวนของนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้น ปัจจัยความเสี่ยงจากภายนอกที่ทำให้เกิดความผันผวนของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งบริษัทไม่สามารถควบคุมได้ เช่น การก่อการร้าย การแพร่ระบาดของโรคติดต่อแบบเฉียบพลัน ภัยธรรมชาติ รวมถึงเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความไม่สงบภายในประเทศ และภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลก อาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อปริมาณนักท่องเที่ยวในประเทศและนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่กำลังจะเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ซึ่งผลกระทบนี้ ส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงเฉพาะกับโครงการเท่านั้น แต่รวมถึงอุตสาหกรรมท่องเที่ยวทั้งภูมิภาคเอเชียด้วยเช่นกัน

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารมีความมั่นใจในศักยภาพการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท เนื่องจากมีผู้บริหาร โรงแรมระดับโลกที่มีความเชี่ยวชาญ 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 เนื่องจากต้นทุนการซื้อสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าสูงขึ้น รวมถึงในด้านของต้นทุนทางการเงิน เนื่องจากบริษัทต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในรูปของเงินกู้เพื่อนำมาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการวางแผนงานควบคุมผลกระทบจากความเสี่ยงในภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นอย่างใกล้ชิด โดยปัจจุบันเงินกู้ส่วนใหญ่ของบริษัทนั้นเป็นเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และหากต้องมีการใช้ดอกเบี้ยลอยตัว บริษัทจะมีการพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเช่น Currency Swap เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทยังได้การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุดให้กับทั้งบริษัท และลูกค้าอีกด้วย

## 4. ความเสี่ยงด้านนโยบายจากภาครัฐ

### 4.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าวโดยบริษัทมีการทำการสำรวจและจัดทำการศึกษาถึงข้อจำกัดและข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถเตรียมรับมือกับความเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นและสามารถวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องและเกิดประโยชน์สูงสุดในการดำเนินธุรกิจต่อไป

### 5. ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท

บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ (ข้อกำหนดสิทธิฯ) จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ไว้ดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	อัตราส่วน “หนี้สิน” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ตามข้อกำหนดสิทธิ	นิยามหนี้สิน
1. หุ้นกู้ของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561	ไม่เกิน 2.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุของหุ้นกู้	หนี้สิน หมายถึง หนี้สินส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (Interest Bearing Debts) ในงบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้แล้ว
2. หุ้นกู้ของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561	ไม่เกิน 2.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุของหุ้นกู้	



#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วย

##### 4.1.1 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคตามงบการเงินของบริษัท ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวม ของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค.59 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการอัสสัมชัญ ศรีนครินทร์	คอนโดมิเนียม พักอาศัย	ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขต ประเวศ กรุงเทพฯ	13-0-89	684.67	ติดภาระจำนอง <sup>1/</sup>
โครงการเจ้าพระยา เอสเตท • โพรซีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา	คอนโดมิเนียมระดับ ซูเปอร์ลักซ์วรี	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขต สาทร กรุงเทพฯ	35-2-68	1,343.37	ติดภาระจำนอง <sup>2/</sup>
รวม				2,028.04	

หมายเหตุ :

<sup>1/</sup> ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้จดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการอัสสัมชัญศรีนครินทร์ เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง อย่างไรก็ตามปัจจุบันบริษัทไม่มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวแล้ว แต่หลักทรัพย์ค้ำประกันยังคงไว้กับสถาบันการเงินดังกล่าว

<sup>2/</sup> ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้จดจำนองสิ่งปลูกสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้อสัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการจดจำนองดังกล่าวจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา

#### 4.1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ตารางฟุต)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค.59 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
Ovingdean Hall	ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินดังกล่าวมีสัญญาเช่า ระยะยาวกับผู้เช่าเพื่อประกอบ ธุรกิจด้านการศึกษา โดยสัญญา เช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 16 ปี	Ovingdean Hall, Greenways, Ovingdean, Brighton, London	881,654	842.74	ติดภาระจำนอง <sup>1/</sup>

หมายเหตุ :

<sup>1/</sup>ในเดือนตุลาคม 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งในจำนวน 9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จัดจำนอง ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ Ovingdean Hall เพื่อเป็นหลักประกันกู้ยืมดังกล่าว

#### 4.1.3 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 59 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการเจ้าพระยา เอสเตท	-	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขต สาทร กรุงเทพฯ	35-2-68		ติดภาระจำนอง <sup>1/</sup>
• โรงแรม คาเพลลา กรุงเทพ และ โรงแรม โฟร์ชีชั้นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา	โรงแรมระดับ ซูเปอร์ ลักซ์วรี	-	-	1,063.84	
• สำนักงานขาย โฟร์ชีชั้นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา	สำนักงานขาย คอนโดมิเนียม ระดับซูเปอร์ ลักซ์วรี	-	-	161.18	
สินทรัพย์อื่นๆ				15.27	-ไม่มี-
รวม				1,240.29	

หมายเหตุ :

<sup>1/</sup> ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้จัดจ้างก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการจัดจ้างดังกล่าวจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา

#### 4.1.4 สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีสิทธิการเช่า ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ประกอบด้วย

บริษัท	รายละเอียด	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 59 (ล้านบาท)	หมายเหตุ	ภาระผูกพัน
บริษัท กันทรวิถีสถิต กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สัญญาเช่าที่ดิน (Lease Agreement) ระหว่างสำนักงาน ทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ (ผู้ให้เช่า) และบริษัท กันทรวิถีสถิต กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)	3,781.99	<ul style="list-style-type: none"> <li>เนื้อที่เช่า (Lease / Rentable Area) : เนื้อที่ 35 ไร่ 2 งาน 68 ตารางวา</li> <li>วัตถุประสงค์ : เพื่อใช้ในการพัฒนา โครงการเจ้าพระยา เอสเตท</li> <li>อายุสัญญาเช่า (Lease Term) : 25 ปี</li> </ul>	ติดภาระจำนอง <sup>1/</sup>
รวม		3,781.99		

หมายเหตุ :

<sup>1/</sup> ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัท และบริษัทแลนด์ มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ให้สิทธิในการสวมสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าว ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท โดยการบังคับใช้สิทธิในการสวมสิทธิการเช่าจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา

#### 4.1.5 การเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ดำเนินงาน

##### ก. สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน

บริษัททำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อย เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 พฤศจิกายน 2562 รวมค่าเช่าและค่าบริการสาธารณูปโภคตลอดอายุสัญญา 21.12 ล้านบาท

##### ข. สัญญาเช่ารถยนต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาเช่ารถยนต์ 3 คัน จากบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อย 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

บริษัทจะเข้าลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมโดยบริษัทจะลงทุนในสัดส่วนที่มากพอที่จะทำให้บริษัทสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการและกำหนดแนวทางของธุรกิจได้นอกจากนี้จะมีการแต่งตั้งตัวแทนจากบริษัทเข้าเป็นกรรมการของบริษัทที่ลงทุนตามความเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

บริษัทย่อย	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	อัตราการถือหุ้นโดย บริษัท (ร้อยละ)
<b>บริษัทย่อยทางตรง</b>			
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด <sup>1/</sup>	ประเทศไทย	ซื้อขายให้เช่าและดำเนินงาน ด้านอสังหาริมทรัพย์และ การถือหุ้นในบริษัทอื่น	70.00
บริษัท บีซีอีจี คอนกรีตกรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด	ประเทศไทย	รับเหมาก่อสร้างอาคาร และซ่อมแซมอาคาร	99.99
บริษัท ซีจีดี คาต้า จำกัด	ประเทศฮ่องกง	ลงทุนในบริษัทอื่น	100.00
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์تنอร์ จำกัด	ประเทศมอริเชียส	ลงทุนในบริษัทอื่น	100.00
บริษัท ลีดคิง สกูล พาร์تنอร์ชิพ จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ลงทุนในบริษัทอื่น	97.13
บริษัท เอชวายยูเค จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	100.00
<b>บริษัทย่อยทางอ้อม</b>			
บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟร้อนท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด <sup>(3)</sup>	ประเทศไทย	ค้าอสังหาริมทรัพย์	70.00 <sup>(1)</sup>
บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด <sup>(3)</sup>	ประเทศไทย	โรงแรม ภัตตาคาร และร้านค้า	70.00 <sup>(1)</sup>
บริษัท แลนด์มาร์ค เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด <sup>(3)</sup>	ประเทศไทย	โรงแรม ภัตตาคาร และร้านค้า	70.00 <sup>(1)</sup>
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด	ประเทศไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ เจ้าพระยา เอสเตต	70.00 <sup>(1)</sup>
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	97.13 <sup>(2)</sup>

(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด

(2) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ลีดคิง สกูล พาร์تنอร์ชิพ จำกัด

(3) บริษัทย่อยทั้ง 3 บริษัทได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ แล้วเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2557 ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการชำระบัญชี

#### หมายเหตุ

<sup>1/</sup> ภาระผูกพันของเงินลงทุนในบริษัทย่อย : ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นของบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ทั้งจำนวน เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตต

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใดที่มีผลกระทบในเชิงลบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	:	บริษัท กันทรီ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
ชื่อย่อ	:	CGD
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทม. 10330
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107538000177 (บมจ.540)
ประเภทธุรกิจ	:	การถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	:	10,814,953,771 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 10,814,953,771 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559)
ทุนชำระแล้ว	:	7,336,295,227 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 7,336,295,227 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559)
มูลค่าตราสารหนี้คงค้าง	:	บริษัทมีตั๋วแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 270 วัน คงค้าง มูลค่ารวม 1,500 ล้านบาท และมีตราสารหนี้ระยะยาวคงค้าง มูลค่ารวม 1,150 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559)
เว็บไซต์	:	<a href="http://www.cgd.co.th">http://www.cgd.co.th</a>
ที่ตั้งสาขา	:	-ไม่มี-
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	:	โทรศัพท์ 0-2658-7888 ต่อ 146 โทรสาร 0-2658-7880 อีเมล <a href="mailto:Info_ir@cgd.co.th">Info_ir@cgd.co.th</a>
เบอร์ติดต่อ	:	โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880

### 6.2 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	:	บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	ซื้อขายให้เช่า ดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์และการถือหุ้นในบริษัทอื่น
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว	:	210.00 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 21,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559)
ติดต่อ	:	โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880
สัดส่วนการถือหุ้น	:	ร้อยละ 70.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว



**ชื่อบริษัท** : บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ โฮเต็ล จำกัด\*  
**ประเภทธุรกิจ** : โรงแรม ภัตตาคาร และร้านค้า  
**ที่ตั้ง** : เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต 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 70.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ถือหุ้นผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด)  
**หมายเหตุ:**\*ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันที่ 30 ธันวาคม 2557 โดยอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

**ชื่อบริษัท** : บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด\*  
**ประเภทธุรกิจ** : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
**ที่ตั้ง** : เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต 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 70.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ถือหุ้นผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด)  
**หมายเหตุ:**\*ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันที่ 30 ธันวาคม 2557 โดยอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

**ชื่อบริษัท** : บริษัท แลนด์มาร์ค เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด\*  
**ประเภทธุรกิจ** : โรงแรม ภัตตาคาร และร้านค้า  
**ที่ตั้ง** : เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต 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 70.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ถือหุ้นผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด)  
**หมายเหตุ:**\*ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันที่ 30 ธันวาคม 2557 โดยอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

**ชื่อบริษัท** : บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด  
**ประเภทธุรกิจ** : ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต  
**ที่ตั้ง** : เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
**ทุนจดทะเบียน** : 131,193,880 บาท ประกอบด้วยหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 6,690,900 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นสามัญ จำนวน 6,428,488 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท  
**ทุนชำระแล้ว** : 32,805,970 บาท (เรียกชำระแล้วหุ้นละ 2.50 บาท)  
**ติดต่อ** : โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880  
**สัดส่วนการถือหุ้น** : ร้อยละ 70.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ถือหุ้นผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด)

ชื่อบริษัท : บริษัท บีซีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด  
 ประเภทธุรกิจ : รับเหมาก่อสร้างอาคาร และซ่อมแซมอาคาร  
 ที่ตั้ง : เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน  
 กรุงเทพมหานคร 10330  
 ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว : 1.00 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท  
 คิดต่อ : โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880  
 สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท : บริษัท ซีจีดี คาต้า จำกัด  
 จดทะเบียนในเขตบริหารพิเศษฮ่องกง แห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน  
 ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)  
 ที่ตั้ง : Suite 3004 Universal Trade CTR, 3-5A Arbuthnot Road, Central, Hong Kong  
 ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว : 139,009,673 ดอลลาร์ฮ่องกง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 139,009,673 หุ้น  
 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ฮ่องกง  
 สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท : บริษัท ซีจีดี คิจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด  
 จดทะเบียนในสาธารณรัฐมอริเชียส  
 ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)  
 ที่ตั้ง : 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

ชื่อบริษัท : บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด  
 จดทะเบียนในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์  
 ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
 ที่ตั้ง : Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD  
 ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว : 5,000,000 ปอนด์สเตอร์ลิง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น  
 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง  
 สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 97.13 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ถือหุ้นผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สตรูค พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด)

ชื่อบริษัท : บริษัท ลีคิง สกูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด  
จดทะเบียนในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์

ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)

ที่ตั้ง : Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD

ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว : 5,000,000 ปอนด์สเตอร์ลิง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น  
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง

สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 97.13 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท : บริษัท เอชวายยูเค จำกัด  
จดทะเบียนในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์

ประเภทธุรกิจ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง : Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD

ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว : 1 ปอนด์สเตอร์ลิง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 1 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง

สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

### 6.3 บุคคลอ้างอิงอื่น

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

ผู้สอบบัญชี : นางนิสากร ทรงมณี  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5035  
บริษัท ดีลอยท์ ทัช โธมัส ลูอิส สอบบัญชี จำกัด  
อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-27  
เลขที่ 11/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ 0-2034-0000 โทรสาร 0-2034-0100