

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 ประวัติความเป็นมาของ CGD

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2525 ในรูปแบบบริษัทจำกัด ในชื่อ บริษัท ไดอานาดีพาร์ทเมนท์ส จำกัด โดยประกอบธุรกิจค้าปลีก ประเภทห้างสรรพสินค้า ในเดือนกรกฎาคม 2549 บริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ทราก่อน วัน จำกัด (มหาชน) รวมถึงได้มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะการประกอบธุรกิจเป็นธุรกิจการลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ในวันที่ 25 มิถุนายน 2550 ต่อมา บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น 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 โดยมีนาย วิกรม คุ่มไฟโรจน์ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการ มีนายเบน เตชะอุบล เป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมีกลุ่มของนายเบน 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
2557 มกราคม	- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2557 อนุมัติเรื่องต่อไปนี 1) เพิ่มทุนในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด 146 ล้านบาท โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,000,000 บาท เป็น 147 ล้านบาท 2) จำหน่ายหุ้นของบริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟร้อนท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเตล จำกัด และบริษัท แลนด์มาร์ค เออร์เบิร์น 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"> 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 เพื่อบริหารการใช้สิทธิของผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 3 และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 300,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง
กันยายน	<ul style="list-style-type: none"> ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้เห็นชอบให้หลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัท เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยจัดให้อยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นต้นไป
ตุลาคม	<ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2557 มีมติอนุมัติตั้งบริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด เพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ เจ้าพระยา เอสเตต
ธันวาคม	<ul style="list-style-type: none"> เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2557 ของบริษัทย่อยทางอ้อม (ถือหุ้นผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด) ของแต่ละบริษัทได้มีมติให้เลิกบริษัท โดยประกอบด้วย บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์-ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ โฮเทล จำกัด และ บริษัท แลนด์มาร์ค เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเทล จำกัด โดยปัจจุบันบริษัทย่อยทั้ง 3 บริษัท ดังกล่าวอยู่ระหว่างการชำระบัญชี
2558	
มีนาคม	<ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2558 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายวงเงินการออกตั๋วเงินระยะสั้นจาก 1,000 ล้านบาท เป็น 1,500 ล้านบาท
เมษายน	<ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ได้มีมติอนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ESOP) ชนิดระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ โดยให้จัดสรรแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อยในจำนวน 40,000,000 หน่วย ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ได้มีมติอนุมัติเกี่ยวกับทุนจดทะเบียนของบริษัทดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> 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 เพื่อบริหารการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย 3.2 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 300,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ได้มีมติอนุมัติการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพิวเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี อินดัสตรีล

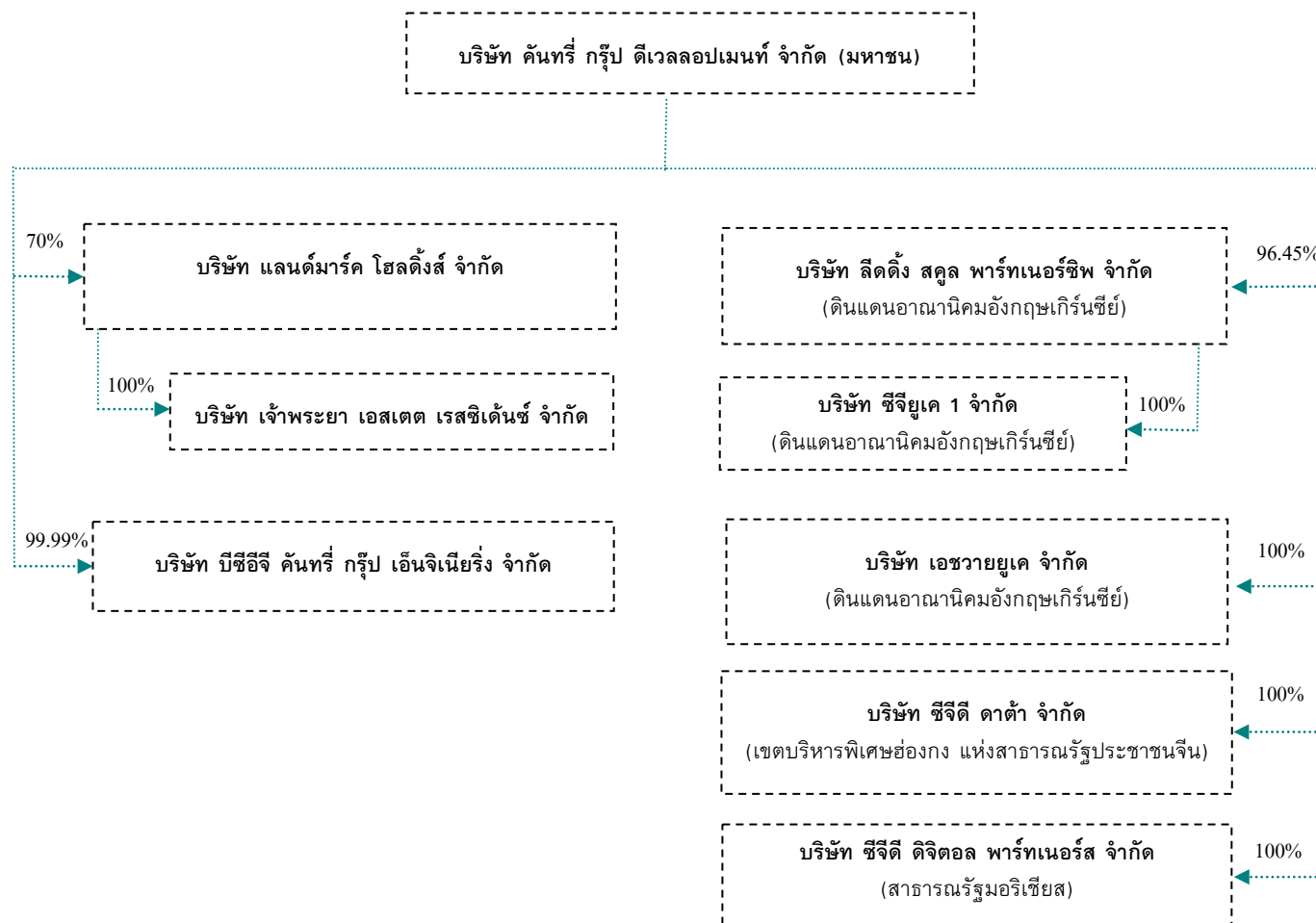
ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 ของบริษัท ได้มีมติอนุมัติ 1) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 10,114,953,771 บาท เป็น 9,774,953,771 บาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย 2) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท 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 เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะออกและเสนอขายให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย (CGD-WB) 3.2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,000,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ภายในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท หรือในสกุลเงินอื่นในอัตราที่เทียบเท่า
กันยายน	<ul style="list-style-type: none"> 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 บีซีอี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
2559	
มีนาคม	<ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2559 ได้มีมติอนุมัติจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิตามโครงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ครั้งที่ 1 (“CGD-WB”)
เมษายน	<ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2559 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัดซื้อทรัพย์สิน ซึ่งตั้งอยู่ในเมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ มูลค่าทรัพย์สิน 18,000,000 ปอนด์สเตอร์ลิง บริษัทได้ปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย โดยบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด จากบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด ซึ่งทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทย่อย ทำให้บริษัทถือหุ้นโดยตรงร้อยละ 100 ในบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด
สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2559 มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัท ลีดดิ้ง สตูด พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด ในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์ เพื่อประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น
กันยายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทได้ปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย โดยบริษัทได้ขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ให้บริษัท ลีดดิ้ง สตูด พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด ซึ่งทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทย่อย ทำให้บริษัทถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 100 ในบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด บริษัทได้ลงนามในการลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Shareholder’s Agreement) กับ บริษัท E3 Investment Limited เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 97.13 ทำให้บริษัทถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 97.13 ในบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด
2560	
เมษายน	<ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของบริษัท โพรฟิต เวนเจอร์ส จำกัด (“PVL”)

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
มิถุนายน	- บริษัทออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 929,832,727 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งได้แก่ PVL ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,022,816,000 บาท เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนการโอนกิจการทั้งหมดของ PVL แทนการชำระด้วยเงินสด
ธันวาคม	- บริษัทซื้อที่ดินเปล่าพร้อมพัฒนา ซึ่งตั้งอยู่บนถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวม 19-0-55.2 ไร่ ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 1,645.87 ล้านบาท และได้ทำสัญญาซื้อที่ดินในบริเวณดังกล่าวเพิ่มเติมอีกจำนวน 3-3-38.4 ไร่ มูลค่าประมาณ 338.45 ล้านบาท โดยเมื่อรวมกับที่ดินผืนแรกที่ซื้อเข้ามาแล้วจะมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 22-3-93.6 ไร่ และมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 1,984.32 ล้านบาท

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังต่อไปนี้



2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วนได้แก่

1. ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- 1.1 ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาได้แก่ โครงการโปรซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งดำเนินงานโดยบริษัท และบริษัทแลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด และโครงการอสิมน์ท์ ศรีนครินทร์
นอกจากนี้บริษัทยังมีแผนที่จะพัฒนาโครงการใหม่จากที่ดินที่เพิ่งได้มาในปี 2560 อีก 2 โครงการ ได้แก่ที่ดินที่จังหวัดฉะเชิงเทรา และที่ดินย่านถนนพระราม 3
- 1.2 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม ซึ่งปัจจุบันมีโรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมโปรซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

2. ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- 2.1 บริษัท ซิจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สตูด พาร์تنเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45) ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วยที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินดังกล่าวได้มีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งใช้ทรัพย์สินนั้นในการประกอบธุรกิจโรงเรียน โดยสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 15 ปี
- 2.2 บริษัท ได้ลงทุนใน อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) ตั้งอยู่ที่เมืองลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร ผ่านการจัดตั้งบริษัท เอพิยูเค จำกัด ซึ่งอาคารศูนย์ข้อมูลดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาว โดยมีอัตราเช่า 100% และเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 บริษัทมีมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ให้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพิยูเค จำกัด ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล ซึ่งเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองแรกของประเทศไทยที่มีสินทรัพย์อยู่ในต่างประเทศ ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 และ กองทรัสต์ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรกเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2558

2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	ดำเนินการโดย	สำหรับปี 2558		สำหรับปี 2559		สำหรับปี 2560	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การดำเนินงานต่อเนื่อง							
รายได้จากการขายอาคารชุด	บริษัท	479.37	92.89	351.56	59.58	908.59	82.03
รายได้จากการบริการ	บริษัท	2.18	0.42	1.11	0.19	1.06	0.10
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	CGUK1	-	-	27.00	4.58	52.51	4.74
รายได้ดอกเบี้ย	บริษัท	0.68	0.14	1.62	0.28	3.15	0.28
	LH	0.46	0.08	0.56	0.09	1.90	0.17
	LURH	0.18	0.04	0.18	0.03	0.18	0.02
	LWR	0.19	0.04	0.19	0.03	0.18	0.02
	LWH	0.17	0.04	0.17	0.03	0.17	0.02
	CER	0.12	0.02	0.12	0.02	0.12	0.01
	CGUK1	-	-	0.05	0.01	0.03	-
รายได้เงินปันผล	บริษัท	-	-	8.78	1.49	4.24	0.38
	CGDDP	-	-	80.81	13.69	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	CGUK1	-	-	7.56	1.28	4.35	0.39
กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศ ล่วงหน้า	บริษัท	2.52	0.49	42.57	7.21	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน เงินตราต่างประเทศ	บริษัท	(26.26)	(5.09)	63.39	10.74	(0.19)	(0.02)
	LH	35.49	6.88	(11.24)	(1.90)	125.03	11.29
	HK	0.04	0.01	(0.03)	(0.01)	0.02	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	บริษัท	2.35	0.46	4.00	0.68	-	-
	LH	0.64	0.12	-	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	บริษัท	2.70	0.52	0.01	-	-	-
	LH	1.37	0.27	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขาย	บริษัท	4.34	0.84	-	-	-	-
รายได้อื่น	บริษัท	7.60	1.47	10.31	1.75	1.98	0.18
	LH	1.90	0.36	1.13	0.19	4.32	0.39
	BCEG	-	-	0.22	0.04	-	-
รวมรายได้		516.04	100.00	590.07	100.00	1,107.64	100.00
การดำเนินงานที่ยกเลิก							
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	APUK	91.59	99.89	-	-	-	-
รายได้อื่น	APUK	0.10	0.11	-	-	-	-
รวมรายได้		91.69	100.00	-	-	-	-

โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยแยกตามสายผลิตภัณฑ์หลักดังนี้

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปี 2558		สำหรับปี 2559		สำหรับปี 2560	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอาคารชุด	479.37	92.89	351.56	59.58	908.59	82.03
รายได้ค่านายหน้า	2.18	0.42	1.11	0.19	1.06	0.10
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	27.00	4.58	52.51	4.74
รายได้ดอกเบี้ย	1.80	0.36	2.89	0.49	5.73	0.52
รายได้เงินปันผล	-	-	89.59	15.18	4.24	0.38
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	7.56	1.28	4.35	0.39
กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	2.52	0.49	42.57	7.21	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	9.27	1.80	52.12	8.83	124.86	11.27
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	2.99	0.58	4.00	0.68	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	4.07	0.79	0.01	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขาย	4.34	0.84	-	-	-	-
รายได้อื่น	9.50	1.83	11.66	1.98	6.30	0.57
รวมรายได้	516.04	100.00	590.07	100.00	1,107.64	100.00

เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2558 บริษัท ซีจีดี ดีจิตอล พาร์تنเนอร์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท เอพิเชด จำกัด ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี อินคัสเตรียล ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก” บริษัทได้แสดงรายการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นกำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

2.2 ผลลัพธ์และบริการ

บริษัทดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ก. ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 2 โครงการ ได้แก่

1. โครงการเจ้าพระยา เอสเตท

โครงการเจ้าพระยา เอสเตทมีลักษณะเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญกรุง 64 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 (14.2 เอเคอร์)
กรรมสิทธิ์บนที่ดิน	สิทธิการเช่าระยะยาว 25 ปี
ส่วนประกอบในโครงการ	1. โฟร์ชีชั้นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (อาคารชุดพักอาศัย) 2. โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ (ธุรกิจโรงแรม) 3. โรงแรมโฟร์ชีชั้นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (ธุรกิจโรงแรม)
ระยะเวลาก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างในปี 2557 และคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2561



1.1 โพรเจกต์ไฮไฟว์เวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

โพรเจกต์ไฮไฟว์เวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นคอนโดมิเนียมหรูสูง 73 ชั้น จำนวน 355 ยูนิต ก่อสร้างบนที่ดินโครงการเจ้าพระยา เอสเตท โครงการนี้เป็นโครงการระดับซูเปอร์ลักซ์วรีที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัยและมีมาตรฐานในระดับนานาชาติ เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติที่มีฐานะและรสนิยมสูง ชื่นชอบในการออกแบบที่ทันสมัย บริษัให้ความสำคัญกับที่ตั้งของโครงการโดยตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพบนถนนเจริญกรุงและเป็นที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา มีทิวทัศน์ที่สวยงาม รวมทั้งมีการเดินทางที่สะดวกสบายใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ สถานีตากสิน และจุดขึ้นลงทางด่วน อีกทั้งมีการบริหารงานโดยนักบริหารงานมืออาชีพจากการทำสัญญากับเครือโรงแรมโพรเจกต์ไฮไฟว์ให้เข้ามาเป็นผู้ดำเนินงานบริหารโครงการ

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"> - โครงการระดับไฮเอนด์ที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัยและมีมาตรฐานในระดับนานาชาติ - ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพบนถนนเจริญกรุงและเป็นที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นที่ดินติดริมแม่น้ำขนาดใหญ่ที่ไม่สามารถหาที่ดินในขนาดและทำเลใกล้เคียงกันได้ อีกทั้งยังใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ สถานีสะพานตากสิน เพียง 800 เมตรและอยู่ห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วนเพียง 2 กิโลเมตร - โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ - ผู้อยู่อาศัยสามารถรับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกจากโรงแรมของโครงการที่อยู่ใกล้เคียงได้ - มีการบริหารงานโดยนักบริหารงานมืออาชีพ ซึ่งเป็นเครือโรงแรมที่มีชื่อเสียงระดับโลก
พื้นที่ขาย	ประมาณ 64,000 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ย	ประมาณ 330,000 บาทต่อตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 21,000 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติ



1.2 โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ

โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมซูเปอร์ลักซ์วรีในรูปแบบโลว์ไรส์ ที่มีแต่ห้องพักแบบสวีททั้งหมด จำนวน 101 ห้อง ตั้งอยู่บนเนื้อที่ของโครงการทั้งหมด 4,280 ตารางวา การตกแต่งจะเน้นความหรูหราในทุกองค์ประกอบภายใน ไม่ว่าจะเป็นวัสดุ และการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ แม้กระทั่งแสงไฟ โดยที่การตกแต่งจะใช้สีโทนอบอุ่นสบายตา โรงแรมจะเน้นจุดขายที่ ความหรูหรา ความเป็นส่วนตัวของผู้เข้าพักและคุณภาพของการบริการ โดยที่พนักงานสามารถให้บริการแก่ลูกค้าอย่างทั่วถึงเนื่องจากจำนวนห้องพักที่มีเพียง 101 ห้อง นอกจากนี้โรงแรมยังให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น ห้องออกกำลังกาย สปา สระว่ายน้ำ ฯลฯ

รายละเอียดโครงการ	โรงแรมระดับซูเปอร์ลักซ์วรี
จำนวนห้องพัก	101 ห้องสวีท
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - โรงแรมระดับซูเปอร์ลักซ์วรีที่มีแต่ห้องสวีททั้งหมดและทุกห้องสามารถมองเห็นทิวทัศน์ของแม่น้ำเจ้าพระยาได้เป็นอย่างดี - เป็นโรงแรมแห่งแรกในกรุงเทพฯ ที่มีวิลล่าดีคริมแม่น้ำเจ้าพระยา - โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และให้ความสำคัญเป็นส่วนตัวแก่ผู้เข้าพักอย่างสูงสุด
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ



1.3 โรงแรมโพรซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

โรงแรมโพรซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา เป็นโรงแรมสไตล์รีสอร์ทใจกลางเมือง มีห้องพักทั้งหมดจำนวน 300 ห้อง ตั้งอยู่บนเนื้อที่กว่า 22 ไร่ (9 เอเคอร์) อีกทั้งมีการออกแบบและตกแต่งสไตล์รีสอร์ท และมีโครงสร้างอาคารที่โล่งระดับ เพื่อให้ลูกค้าที่เข้าพักได้สัมผัสกับทัศนียภาพริมน้ำอย่างไร้ขีดจำกัด และยังมีสวนที่ออกแบบให้มีลักษณะต่างกันหลายรูปแบบ นอกจากนี้โรงแรมยังมีบริการร้านอาหาร ห้องประชุม และห้องจัดเลี้ยงที่ทันสมัย รวมไปถึงแกรนด์บอลรูมริมน้ำ

รายละเอียดโครงการ	โรงแรมสไตล์รีสอร์ทใจกลางเมือง
จำนวนห้องพัก	300 ห้อง
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - การออกแบบและตกแต่งสไตล์เอร์เบอรีนรีสอร์ทซึ่งมีสวนที่ออกแบบให้มีลักษณะต่างกันหลายรูปแบบ - โรงแรมมีพื้นที่ประมาณ 22 ไร่ (9 เอเคอร์) และมีหน้ากว้างติดริมแม่น้ำเจ้าพระยาถึง 200 เมตร - โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ - ห้องแกรนด์ บอลรูมที่มีพื้นที่ประมาณ 1,400 ตารางเมตร ซึ่งจะเป็นห้องจัดเลี้ยงริมน้ำขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ



2. โครงการอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดโครงการ

ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย
ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุภาพงษ์ 1 แยก 6 ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	13 ไร่ 0 งาน 89 ตารางวา
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 ซิคอนสแควร์ สิ่งอำนวยความสะดวกประกอบด้วยสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ห้องออกกำลังกาย สวนพักผ่อนขนาดใหญ่ ร้านค้า และอื่นๆ
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มครอบครัวที่มีรายได้ระดับล่างถึงปานกลาง รายรับรวมต่อเดือน 35,000 บาท ขึ้นไป
ราคาขายเฉลี่ย	ประมาณ 60,000 บาทต่อตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,700 ล้านบาท
ระยะเวลาดำเนินการ	ปัจจุบัน การก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%



ข. ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

บริษัทดำเนินโครงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 1 โครงการ ได้แก่

1. โครงการ Ovingdean

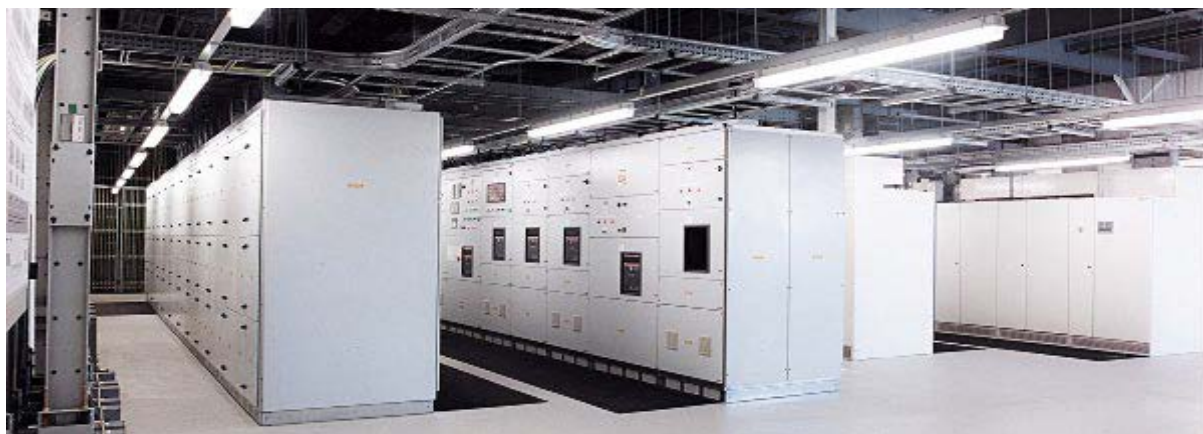
เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2559 บริษัท ซิจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้เข้าซื้อทรัพย์สินซึ่ง ตั้งอยู่ที่เมือง ไบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วยที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าเพื่อ ประกอบธุรกิจด้านการศึกษา โดยสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 15 ปี

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



2. โครงการ Anchorage Point

บริษัท ได้ลงทุนใน อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) ตั้งอยู่ที่เมืองลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร ผ่านการจัดตั้ง บริษัท เอพิยูเค จำกัด ซึ่งอาคารศูนย์ข้อมูลดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาว โดยมีอัตราค่าเช่า 100% และเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 บริษัทมีมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ให้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพิยูเค จำกัด ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี อินคัสเทรียล ซึ่งเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองแรกของประเทศไทยที่มีสินทรัพย์อยู่ในต่างประเทศ ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 และ กองทรัสต์ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรกเมื่อวันที่ 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 ได้แก่

โพรซีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

โครงการโพรซีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเป็นคอนโดมิเนียมที่ระดับลักซ์วรี ตั้งอยู่ใจกลางเมืองริมแม่น้ำเจ้าพระยา ขนาบข้างด้วยโรงแรมหรูระดับ 5 ดาวสองโรงแรม คือ โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และ โรงแรมโพรซีชั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติฐานะและรสนิยมสูง ชื่นชอบในการออกแบบที่ทันสมัย รวมไปถึงกลุ่มนักลงทุนชาวไทยและชาวต่างประเทศที่ต้องการลงทุนในระยะยาว โดยการซื้อเพื่อให้เช่าต่อหรือขายต่อในภายหลัง

โครงการอัสสิเมนต์ ศรีนครินทร์

โครงการอัสสิเมนต์ ศรีนครินทร์ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นบุคคลทั่วไป ฐานะปานกลางต้องการที่พักอาศัยในเขตชานเมืองเดินทางสะดวกสบาย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ อาทิ ศูนย์การค้า โรงพยาบาล มหาวิทยาลัย และสถานีรถไฟฟ้า

ข. นโยบายราคา

บริษัทจะกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์ตามราคาตลาด เทียบเคียงกับคู่แข่งในอุตสาหกรรมและพื้นที่ใกล้เคียงและเปรียบเทียบกับต้นทุนการพัฒนาโครงการ โดยการเปลี่ยนแปลงของราคาขึ้นกับภาวะตลาดและต้นทุนวัสดุก่อสร้างเป็นสำคัญ

ค. ช่องทางการจัดจำหน่าย

โครงการเจ้าพระยา เอสเตท

เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพและประสบความสำเร็จในการดำเนินงานของโครงการ บริษัทมีการวางแผนการจำหน่ายในหลายช่องทางดังต่อไปนี้

(ก) ร่วมงานกับบริษัทตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีคุณภาพซึ่งมีความเข้าใจตลาดคอนโดหรูทั้งภายในและต่างประเทศ

(ข) ครอบครัวยุคใหม่ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้บริหารของบริษัท เป็นที่รู้จักในแวดวงสังคมทำให้มีเครือข่ายและความสัมพันธ์อันดีกับทั้งบุคคลสำคัญทั้งในประเทศและในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกซึ่งกลุ่มคนดังกล่าวสามารถเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพของโครงการ

(ค) บริษัทมีแผนที่จะทำการตลาดและร่วมมือทางธุรกิจกับธนาคาร ลักซ์วรีแบรด์ และเครือข่ายทางธุรกิจชั้นนำต่างๆ เพื่อประชาสัมพันธ์ให้โครงการเป็นที่รู้จักแพร่หลายมากขึ้น

โครงการอัสสิเมนต์ ศรีนครินทร์

บริษัทเน้นการสร้างเชื่อมั่นและความเชื่อถือต่อโครงการและเจ้าของโครงการเป็นสำคัญ โดยบริษัทมีความต้องการที่จะสร้างแบรนด์อัสสิเมนต์ให้เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลายในตลาด และเพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ต่อไปในอนาคต

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

โรงแรม

ก. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

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

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

นโยบายราคา

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

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

ข. ช่องทางการจัดจำหน่าย

การจัดจำหน่ายจะประกอบไปด้วย การขายตรงโดยทีมขายของโรงแรม การขายผ่านตัวแทนทั้งในและต่างประเทศ การขายและสำรองห้องพักผ่านระบบอินเทอร์เน็ต รวมไปถึงการออกโรดโชว์งานใหญ่ๆ ของโลก

2.3.2 ภาวะอุตสาหกรรมการแข่งขัน

อาคารชุดที่อยู่อาศัย

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

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นบริเวณสถานีรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT รวมถึงเส้นทางส่วนต่อขยาย ยังคงเป็นทำเลที่ได้รับความนิยม และมีราคาขายที่สูงกว่าหลายปีที่ผ่านมา

2.3.3 ภาวะการแข่งขันและจุดเด่น

โครงการ อลิမ်ปิก ศรีนครินทร์

โครงการอลิမ်ปิกเป็นโครงการระดับกลาง 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 นอกจากนี้ทางโครงการยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกระดับเวสต์คลาสสิกมาก อาทิ โพธิ์ชันส์ คลับ บนชั้น 64-66 ไม่รวมถึงที่ตั้งโครงการที่อยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS สะพานตากสิน และทางขึ้น-ลงทางด่วน (ถนนจันทน์) ซึ่งนับว่ามีความคุ้มค่าในการลงทุน

ในส่วนของปริมาณคอนโดมิเนียมหรูในกรุงเทพมหานครนั้น นับว่ามีปริมาณไม่มากเมื่อเทียบกับปริมาณคอนโดมิเนียมทั้งหมดในตลาด สิ่งที่น่าสนใจก็คือ สภาพตลาดโดยรวมของคอนโดมิเนียมมีความคึกคักและเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่มีจำนวนดีเวลลอปเปอร์น้อยรายที่สามารถพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรีได้ตามความต้องการของลูกค้า

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 บีซีจีไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของกลุ่ม BCEG บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ของประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน และมีสาขาอยู่ในหลายประเทศ โดยมีผลงานเป็นที่ยอมรับในระดับสากล

ง. การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

หลังจากทำการเซ็นสัญญาการก่อสร้าง ผู้รับเหมาหลักของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งในการเซ็นสัญญาเป็นแบบกำหนดราคาเหมารวมเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นกับบริษัท โดยจะมีการระบุมาตรฐานของวัสดุอุปกรณ์ไว้ล่วงหน้า ผู้รับเหมาจะต้องจัดหาวัสดุอุปกรณ์ให้ได้มาตรฐานทั้งตามข้อกำหนดการออกแบบและมาตรฐานคุณภาพที่ตั้งไว้ อีกทั้งผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าทั้งหมด

อย่างไรก็ตามบริษัทอาจมีการสั่งซื้อวัสดุอุปกรณ์บางส่วนที่มีรายละเอียดเป็นพิเศษ ซึ่งบริษัทจะมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าโดยคิดเป็นมูลค่าของวัสดุอุปกรณ์ที่คาดว่าจะจัดซื้อเอง แต่ก็เป็นเพียงส่วนน้อยเมื่อเทียบกับมูลค่าของโครงการ

จ. การคัดเลือกผู้บริหารโรงแรม

บริษัทคัดเลือกผู้บริหาร โรงแรม โดยคำนึงถึงจุดยืนทางการตลาดและความเป็นเอกลักษณ์ของ โรงแรมของบริษัท โดยจะพิจารณาเครือโรงแรมระดับโลกซึ่งมีเครือข่ายลูกค้าที่กว้างขวาง และเป็นเครือขนาดใหญ่ที่มีโรงแรมในเครือมาก โดยจะให้ความสำคัญกับเครือโรงแรมที่มีความโดดเด่นในเมืองใหญ่ทั่วโลก

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงในปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ให้สามารถควบคุมและอยู่ในระดับที่บริษัทสามารถยอมรับได้ ทั้งนี้ปัจจัยความเสี่ยงหลักสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

1.1 ความเสี่ยงจากความไม่ต่อเนื่องในการรับรู้รายได้

เนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เมื่อปี 2553 และปัจจุบันมีรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการอัสสัมชัญ 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 School เป็นอีกหนึ่งรายได้หลักของบริษัทอีกด้วย

จากโครงการที่ดำเนินอยู่ข้างต้นอาจส่งผลให้การรับรู้รายได้ของบริษัทไม่ต่อเนื่องในระยะสั้น แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนการดำเนินธุรกิจหลักทั้ง 2 รูปแบบคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยที่จะเร่งหาโครงการที่มีศักยภาพ ให้ผลตอบแทนที่ดีทั้งในรูปแบบรายได้ที่มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้อความเสี่ยงที่เหมาะสมให้กับบริษัทในระยะยาวต่อไป โดยในปัจจุบันบริษัทเริ่มมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากโครงการ Ovingdean Hall School

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 ราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากมีความต้องการวัสดุก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับความผันผวนของราคาน้ำมันและสินค้าโภคภัณฑ์ต่างๆ ที่ปรับราคาเพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการนั้นอาจทำให้การประมาณการต้นทุนและการกำหนดราคามีความผิดพลาด อันจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ในอนาคตได้

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

2.2 ความเสี่ยงจากการขายโครงการไม่ได้ตามประมาณการ

บริษัทมีการทำประมาณการ การขายโครงการคอนโดมิเนียม และกำหนดราคาขายห้องพักของโรงแรมทั้งสองไว้ แต่หากบริษัทไม่สามารถขายโครงการและห้องพักได้จำนวนหรือราคาตามที่คาดการณ์ไว้ อาจส่งผลต่อผลการดำเนินงานของโครงการได้

อย่างไรก็ดี บริษัทได้กำหนดแผนการขายโดยมีทีมงานที่ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ รวมถึงได้รับความร่วมมือที่ดีจากบริษัทที่เป็นพันธมิตรด้านการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีเครือข่ายลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้นจึงมีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ นอกจากนี้ยังมีการติดตามผลการดำเนินการอย่างใกล้ชิดและมีนโยบายในการปรับเปลี่ยนแผนการขายให้เหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจในเวลานั้นๆ ได้อย่างทันท่วงที

ในส่วนของการขายโรงแรมนั้นผู้บริหารมีความมั่นใจว่าจะสามารถหาลูกค้าเข้ามาพักได้ตามประมาณการเนื่องจากโรงแรมแต่ละแห่งมีการออกแบบและกำหนดราคาที่เหมาะสมกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี ประกอบกับเครือโรงแรมทั้งสองแห่งมีศักยภาพในการบริหารโรงแรมสูงและมีฐานลูกค้าที่แข็งแกร่ง ซึ่งจะเป็นส่วนสนับสนุนให้การขายห้องพักเป็นไปตามประมาณการที่บริษัทคาดการณ์ไว้ได้

2.3 ความเสี่ยงด้านธุรกิจโรงแรมและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

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

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารมีความมั่นใจในศักยภาพการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท เนื่องจากมีผู้บริหารโรงแรมระดับโลกที่มีความเชี่ยวชาญ เป็นผู้ดำเนินการบริหารโรงแรม ประกอบกับมีทำเลที่ตั้งที่ดี และมีจุดขายที่โดดเด่น จึงมั่นใจได้ว่าโครงการของบริษัทจะเป็นที่ต้องการและได้รับการตอบรับอย่างดีแม้ในภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว

3. ความเสี่ยงด้านการเงิน

3.1 ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

บริษัทมีการลงทุนในโครงการที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ จึงจำเป็นต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนหลากหลายทั้งเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การออกหุ้นเพิ่มทุน การออกตราสารหนี้ต่างๆ เช่น หุ้นกู้ และตั๋วแลกเงิน รวมทั้งเงินหมุนเวียนจากการขายคอนโดมิเนียมก่อนสร้างเสร็จ 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. ความเสี่ยงทางด้านนโยบายจากภาครัฐ

4.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าวโดยบริษัทมีการทำการสำรวจและจัดทำการศึกษาถึงข้อจำกัดและข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถเตรียมรับมือกับความเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นและสามารถวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องและเกิดประโยชน์สูงสุดในการดำเนินธุรกิจต่อไป

5. ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท

บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ของบริษัท คันทรี่ กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 , ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 และหุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ซึ่งให้สิทธิผู้ถือหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด (ข้อกำหนดสิทธิฯ) จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ไว้ดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	อัตราส่วน “หนี้สิน” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ตามข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้	อัตราส่วน “หนี้สิน” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
1. หุ้นกู้ของบริษัท คันทรี่ กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ^{1/}	ไม่เกิน 2.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้	1.4 ^{1/}
2. หุ้นกู้ของบริษัท คันทรี่ กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ^{1/}	ไม่เกิน 2.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้	
3. หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562	ไม่กำหนด	
4. หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ซึ่งให้สิทธิผู้ถือหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ^{2/}	ไม่เกิน 2.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้	1.0 ^{2/}

หมายเหตุ : ^{1/}หนี้สินของการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2558 และครั้งที่ 2/2558 หมายถึง หนี้สินส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (Interest Bearing Debts) ในงบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้แล้ว

^{2/}หนี้สินของการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2560 หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ ที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึง หนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคล และ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือเงินลงทุนชั่วคราว และ/หรือเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน

ปัจจุบัน บริษัทฯ สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่กำหนดได้

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ประกอบด้วย

4.1.1 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคตามงบการเงินของบริษัท ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวม ของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 60 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการอิมเม้นท์ ศรีนครินทร์ ^{1/}	คอนโดมิเนียม พักอาศัย	ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขต ประเวศ กรุงเทพฯ	13-0-89	159.77	คิดภาระจำนอง ^{2/}
โครงการเจ้าพระยา เอสเตท • โพรซีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา	คอนโดมิเนียม ระดับอัลตร้า ลักซ์วรี	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขต สาทร กรุงเทพฯ	35-2-68	3,305.97	คิดภาระจำนอง ^{3/}
รวม				3,465.74	

หมายเหตุ :

^{1/} โครงการอิมเม้นท์ ศรีนครินทร์ เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 7 อาคาร ซึ่งมีลักษณะเป็นห้องชุดเพื่อพักอาศัยแบบ 1-2 ห้องนอน และเพื่อการพาณิชย์รวม จำนวนรวม 1,059 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,700 ล้านบาท (มูลค่าประมาณการโดยผู้ออกหุ้นกู้ ณ ปัจจุบัน) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้วจำนวน 973 ยูนิต คงเหลือ 86 ยูนิต

^{2/} บริษัทได้จดจำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดบางส่วนโครงการอิมเม้นท์ ศรีนครินทร์ จำนวน 399 ห้อง เพื่อเป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้มีประกันของบริษัท กันท์รี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562 ในวงเงินจดจำนอง 750 ล้านบาท และได้ทยอยปลดจำนองบางส่วนตามยอดที่ขายได้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมียอดคงเหลือของห้องที่ยังจดจำนองอีก 86 ห้อง

^{3/} บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้จดจำนองสิ่งปลูกสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการจดจำนองดังกล่าวจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา

4.1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ตารางฟุต)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 60 (ล้านบาท) ^{2/}	ภาระผูกพัน
Ovingdean Hall School	ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศ อังกฤษ ทรัพย์สินดังกล่าวได้มี สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่ง ใช้ทรัพย์สินดังกล่าวในการ ประกอบธุรกิจโรงเรียนโดย สัญญาเช่ามีอายุคงเหลือ ประมาณ 15 ปี	Ovingdean Hall School, Greenways, Ovingdean, Brighton, London	881,654	845.67	ติดภาระจำนอง ^{1/}

หมายเหตุ :

^{1/}เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2559 บริษัท ซิจียูเค 1 จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งในจำนวน 9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดจำนอง ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ Ovingdean Hall School เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมจำนวน 9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง

^{2/}โครงการมีมูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 845.67 ล้านบาท มูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินที่มีความเชี่ยวชาญในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ในต่างประเทศ ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2560

4.1.3 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 60 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดิน จังหวัดฉะเชิงเทรา	-	-	79-3-63	203.38 ^{1/}	ติดภาระจำนอง ^{2/}
ที่ดิน ถนนวงแหวน อุตสาหกรรม กรุงเทพฯ	-	-	19-0-55.2	1,645.87	
โครงการเจ้าพระยา เอสเตท	-	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขต สาทร กรุงเทพฯ	35-2-68		ติดภาระจำนอง ^{3/}
• โรงแรม คาเพลลา กรุงเทพฯ และ โรงแรม โฟร์ชีลด์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา	โรงแรมระดับ อัลตรา ลักซัวรี	-	-	2,024.65	
สินทรัพย์อื่นๆ				71.06	-ไม่มี-
รวม				3,944.96	

หมายเหตุ :

^{1/} ที่ดินมูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 1,022.82 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2560

^{2/} บริษัทได้จัดจ้างองค์ที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด โดยมีวงเงินจำนวน 600 ล้านบาท

^{3/} บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้จัดจ้างสิ่งปลูกสร้างโครงการ เจ้าพระยาเอสเตท เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยาเอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการจัดจ้างดังกล่าวจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มียอดคงเหลือของหนี้ค่าก่อสร้างจำนวน 4,067.60 ล้านบาท

4.1.4 สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสิทธิการเช่า ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ประกอบด้วย

บริษัท	รายละเอียด	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 60 (ล้านบาท)	หมายเหตุ	ภาระผูกพัน
บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สัญญาเช่าที่ดิน (Lease Agreement) ระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ผู้ให้เช่า) และบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)	3,781.99	<ul style="list-style-type: none"> เนื้อที่เช่า (Lease / Rentable Area) : เนื้อที่ 35 ไร่ 2 งาน 68 ตารางวา วัตถุประสงค์ : เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท อายุสัญญาเช่า (Lease Term) : 25 ปี 	ติดภาระจำนอง ^{1/}
รวม		3,781.99		

หมายเหตุ :

^{1/} บริษัท และบริษัทแลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้ให้สิทธิในการสวมสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าว ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยาเอสเตท โดยการบังคับใช้สิทธิในการสวมสิทธิการเช่าจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มียอดคงเหลือของหนี้ค่าก่อสร้างจำนวน 4,067.6 ล้านบาท

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 2560 บริษัทได้ทำสัญญาเช่ารถยนต์ 3 คัน จากบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 3 ปี สิ้นสุด พฤษภาคม 2562 และกันยายน 2562 และมิถุนายน 2564 ตามลำดับ โดยมีมูลค่ารวมของค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 1.77 ล้านบาท 1.57 ล้านบาท และ 3.49 ล้านบาท ตามลำดับ

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทจะเข้าลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมโดยบริษัทจะลงทุนในสัดส่วนที่มากพอที่จะทำให้บริษัทสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการและกำหนดแนวทางของธุรกิจได้นอกจากนี้จะมีการแต่งตั้งตัวแทนจากบริษัทเข้าเป็นกรรมการของบริษัทที่ลงทุนตามความเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

บริษัทย่อย	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	อัตราถือหุ้นโดย บริษัท (ร้อยละ)
บริษัทย่อยทางตรง			
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ^{1/}	ประเทศไทย	ซื้อขายให้เช่าและดำเนินงาน ด้านอสังหาริมทรัพย์และ การถือหุ้นในบริษัทอื่น	70.00
บริษัท บีซีอีจี คอนกรีตกรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	ประเทศไทย	รับเหมาก่อสร้างอาคาร และซ่อมแซมอาคาร	99.99
บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด	ประเทศฮ่องกง	ลงทุนในบริษัทอื่น	100.00
บริษัท ซีจีดี คิวดอต พาร์تنอร์ จำกัด	ประเทศมอริเชียส	ลงทุนในบริษัทอื่น	100.00
บริษัท ลีคิง สตูด พาร์تنอร์ชิพ จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ลงทุนในบริษัทอื่น	96.45
บริษัท เอชวายยูเค จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	100.00
บริษัทย่อยทางอ้อม			
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด	ประเทศไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ เจ้าพระยา เอสเตต	70.00 ⁽¹⁾
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	96.45 ⁽²⁾
(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด			
(2) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ลีคิง สตูด พาร์تنอร์ชิพ จำกัด			

หมายเหตุ

^{1/} ภาระผูกพันของเงินลงทุนในบริษัทย่อย: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นของบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ทั้งจำนวน เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตต

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใดที่มีผลกระทบในเชิงลบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	: บริษัท กันทร กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อ	: CGD
ที่ตั้ง	: เลขที่ 898 อาคารเพลินิจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107538000177 (บมจ.540)
ประเภทธุรกิจ	: การถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	: 8,966,127,954 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 8,966,127,954 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 8,266,127,954 บาท ประกอบด้วยหุ้น 8,266,127,954 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
มูลค่าตราสารหนี้คงค้าง	: บริษัทมีตั๋วแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 270 วัน คงค้าง มูลค่ารวม 680 ล้านบาท และมีตราสารหนี้ระยะยาวคงค้าง มูลค่ารวม 2,500 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)
เว็บไซต์	: http://www.cgd.co.th
ที่ตั้งสาขา	: -ไม่มี-
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	: โทรศัพท์ 0-2658-7888 ต่อ 146 โทรสาร 0-2658-7880 อีเมล Info_ir@cgd.co.th
เบอร์ติดต่อ	: โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880

6.2 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	: บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ซื้อขายให้เช่า ดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์และการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
ที่ตั้ง	: เลขที่ 898 อาคารเพลินิจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว	: 210.00 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 21,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)
ติดต่อ	: โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880
สัดส่วนการถือหุ้น	: ร้อยละ 70.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท : บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด
 ประเภทธุรกิจ : ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต
 ที่ตั้ง : เลขที่ 898 อาคารเฟลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเฟลินจิต 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 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

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 96.45 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ถือหุ้นผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สกูล พาร์تنเนอร์ชิพ จำกัด)

ชื่อบริษัท : บริษัท ลีดดิ้ง สกูล พาร์تنเนอร์ชิพ จำกัด
จดทะเบียนในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์

ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)

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

ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว : 5,035,370 ปอนด์สเตอร์ลิง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 5,035,370 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง

สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 96.45 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 คิลอยท์ ทัช โรมัสสุ ไซยส สอบบัญชี จำกัด
อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-27
เลขที่ 11/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2034-0000 โทรสาร 0-2034-0100

ที่ปรึกษากฎหมาย : -ไม่มี-

สถาบันการเงินที่ติดต่อเป็นประจำ : 1. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
333 ถ.สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์: 0-2231-4333 โทรสาร: 0-2236-8281-2

2. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
9 ถ.รัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ 0-2544-1000 โทรสาร 0-2544-4948

เลขานุการบริษัท : นายจักรชัย ช่อคอกรัก

ส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ : นายพิรุณ เปี่ยมปัตติ

6.4 ข้อมูลสำคัญอื่น ที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน

-ไม่มี-