

## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจ

#### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

##### 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ความตั้งใจของเราคือมอบประสบการณ์ที่มีความหมายมากกว่าสันทนาการ ความมุ่งมั่นของเราคือการให้โครงการของเราสร้างมาตรฐานใหม่ของความเป็นเลิศ

##### 1.2 ประวัติความเป็นมาของ CGD

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2525 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ในวันที่ 25 มิถุนายน 2550 ต่อมาบริษัทเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในเดือนพฤษภาคม 2553 หลังจากนั้นบริษัทได้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) โดยหุ้นของบริษัทเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในวันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นต้นมา ชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัทคือ “CGD” หมวดธุรกิจของบริษัทคือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

##### 1.3 พัฒนาการที่สำคัญ

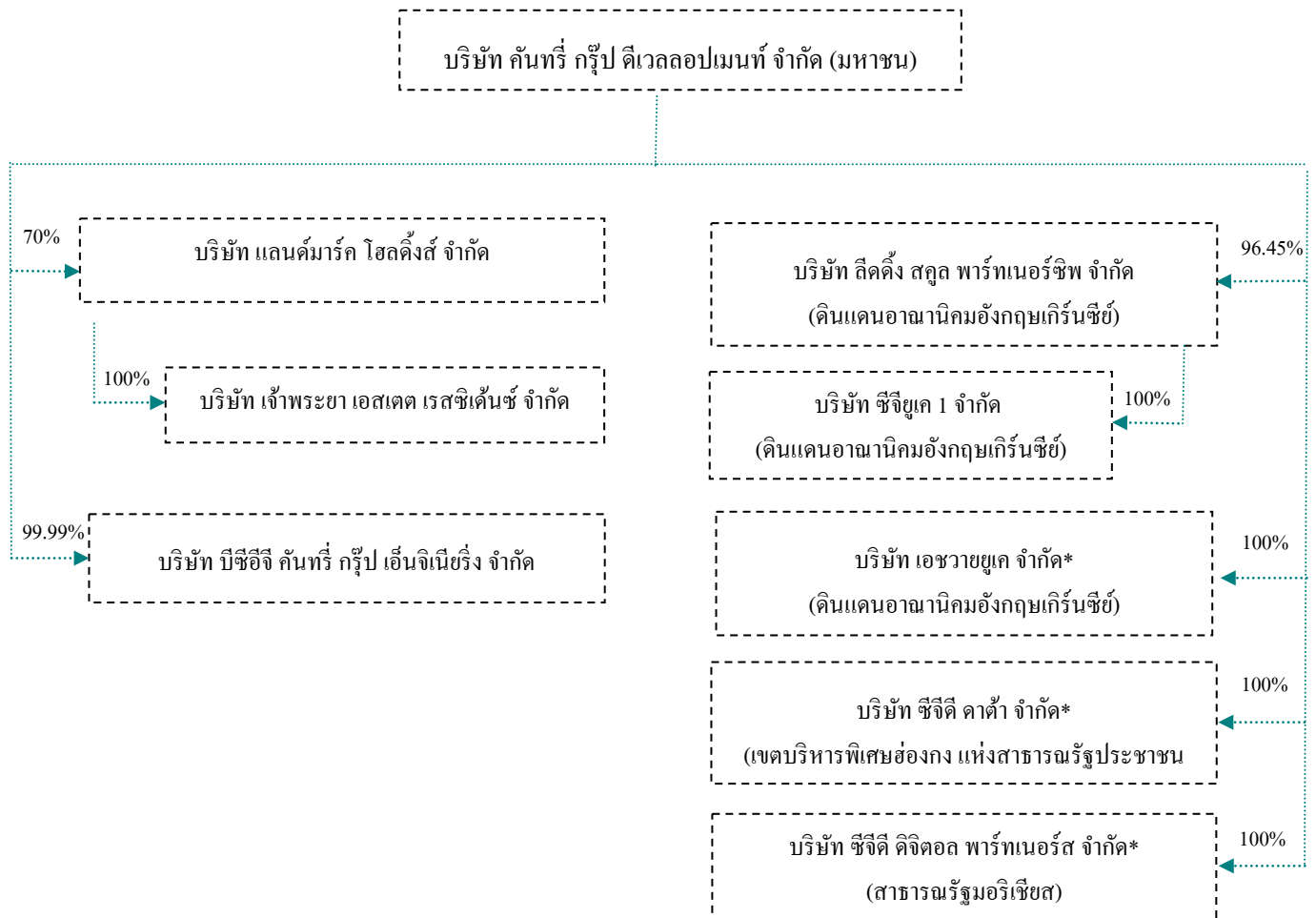
การเปลี่ยนแปลงและพัฒนารายการที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
2559	
มีนาคม	- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2559 ได้มีมติอนุมัติจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิตามโครงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ครั้งที่ 1 (“CGD-WB”)
เมษายน	- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2559 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ซิจียูเค 1 จำกัดซื้อทรัพย์สิน ซึ่งตั้งอยู่ในเมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ มูลค่าทรัพย์สิน 18,000,000 ปอนด์สเตอร์ลิง
	- บริษัทได้ปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย โดยบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท ซิจียูเค 1 จำกัด จากบริษัท ซิจีดี ดิจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด ซึ่งทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทย่อย ทำให้บริษัทถือหุ้นโดยตรงร้อยละ 100 ในบริษัท ซิจียูเค 1 จำกัด
สิงหาคม	- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2559 มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัท ลีดดิ้ง สตูด พาร์ตเนอร์ชิฟ จำกัด ในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์ เพื่อประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น
กันยายน	- บริษัทได้ปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย โดยบริษัทได้ขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท ซิจียูเค 1 จำกัด ให้บริษัท ลีดดิ้ง สตูด พาร์ตเนอร์ชิฟ จำกัด ซึ่งทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทย่อย ทำให้บริษัทถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 100 ในบริษัท ซิจียูเค 1 จำกัด
	- บริษัทได้ลงนามในการลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Shareholder’s Agreement) กับ บริษัท E3 Investment Limited เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 97.13 ทำให้บริษัทถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 97.13 ในบริษัท ซิจีดี ดิจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
<p>2560</p> <p>เมษายน</p> <p>มิถุนายน</p> <p>ธันวาคม</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของบริษัท โพรฟิต เวนเจอร์ส จำกัด (“PVL”)</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> </ul>
<p>2561</p> <p>เมษายน</p> <p>สิงหาคม</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 ได้อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 8,966,127,954 บาท เป็น 8,266,127,954 บาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 700,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท</li> <li>- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 ได้อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 4” หรือ “CGD-W4”) จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น</li> <li>- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 ได้อนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ESOP) ชนิดระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ครั้งที่ 2 โดยให้จัดสรรแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อยในจำนวน 40,000,000 หน่วย</li> <li>- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนทั้งสิ้นจำนวน 2,519,225,590 บาท จากจำนวน 8,266,127,954 บาท เป็นจำนวน 10,785,353,544 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,519,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยแบ่งเป็น 3 ส่วนดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1) การเพิ่มทุนจดทะเบียนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 826,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)</li> <li>2) การเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,653,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (CGD-W4) ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หุ้น</li> <li>3) การเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 2 ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย</li> </ol> </li> <li>- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2561ซึ่งประชุม เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้เลิกบริษัทย่อย 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ซีจีดี คาต้า จำกัด และบริษัท เอชวายยูเค จำกัด ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัทได้ยกเลิกการประกอบกิจการแล้ว</li> </ul>

#### 1.4 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังต่อไปนี้



#### หมายเหตุ

\* บริษัทย่อยทั้ง 3 บริษัทอยู่ในระหว่างการเลิกบริษัท

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทมุ่งที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในตลาด และผลิตสินค้า “ที่ดีที่สุดในกลุ่ม” กลยุทธ์ทางธุรกิจในการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วน ได้แก่ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

### ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทพัฒนาโครงการด้วยความสามารถในการทำกำไรที่เหนือกว่าและ “ที่ดีที่สุดในกลุ่ม” โครงการที่ถูกพัฒนามีดังนี้

#### 1. โครงการเจ้าพระยาเอสเตท

เป็นโครงการขนาด 35 ไร่ 2 งาน 68 ตารางวา (14.2 เอเคอร์) มีลักษณะเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญกรุง 64 เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่เดินทางเข้าถึงได้โดยสะดวกและมีความยาวของที่ดินติดแม่น้ำถึง 350 เมตร ที่ดินของโครงการบริษัทเป็นผู้ถือสิทธิการเช่าระยะยาวจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และได้ให้เช่าช่วงกับบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 70) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งปัจจุบันได้ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อกรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว โครงการประกอบไปด้วย

1. โฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (สินทรัพย์เพื่อขาย)
2. โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง)
3. โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง)

การก่อสร้างเริ่มเมื่อปี 2557 และคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จปี 2562

#### 2. โครงการพระราม 3

โครงการขนาด 22 ไร่ 3 งาน 93.6 ตารางวา (9.1 เอเคอร์) เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ตั้งอยู่บนถนนวงแหวนอุตสาหกรรม พระราม 3 กรุงเทพ ทำเลที่ตั้งสามารถเข้าถึงทางด่วนและเครือข่ายขนส่งมวลชนได้โดยง่าย ซึ่งทำให้การเดินทางสะดวกสบายและเข้าถึงศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพได้ภายใน 15 นาที โครงการประกอบไปด้วย

1. อาคารที่อยู่อาศัย (สินทรัพย์เพื่อขาย)
2. โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง)

การก่อสร้างเริ่มเมื่อปี 2562 และคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จปี 2566

#### 3. โครงการฉะเชิงเทรา

โครงการขนาด 79 ไร่ 3 งาน 63 ตารางวา (31.2 เอเคอร์) เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ตั้งอยู่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นโครงการเพื่อสนับสนุนเศรษฐกิจเกิดใหม่ (Emerging economy) ในภูมิภาคตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจของโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ซึ่งจะเป็นศูนย์กลางด้านสินค้าอุตสาหกรรมและอุตสาหกรรมส่งออกของประเทศไทย โครงการได้ถูกออกแบบมาให้ตรงกับกระแสของทางการเกี่ยวกับโครงการรถไฟความเร็วสูงสายกรุงเทพ - ระยอง และความผันผวนของนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติในภูมิภาคนี้ ทั้งนี้รายละเอียดของโครงการอยู่ระหว่างพัฒนา

#### 4. โครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์

โครงการขนาด 13 ไร่ 89 ตารางวา (5.23 เอเคอร์) ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมสูงแปดชั้น มีทั้งหมด 7 อาคาร ห้องชุด 1 - 2 ห้องนอน จำนวน 1,059 ห้อง พื้นที่ขายทั้งหมด 45,000 ตารางเมตร โครงการตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์และอยู่ตรงข้ามห้างสรรพสินค้าซีคอนสแควร์ โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างมากมายอาทิเช่นสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ห้องออกกำลังกาย สวนขนาดใหญ่ และร้านค้า

การก่อสร้างโครงการได้เสร็จสิ้นลงแล้ว และได้ขายหมดและปิดโครงการแล้วในปี 2561

#### ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มุ่งการลงทุนไปที่โอกาสทางธุรกิจนอกตลาดซึ่งเข้าถึงได้ยากและมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่ม

##### 1. โครงการ Ovingdean

โครงการเป็น อาคาร และสิ่งปลูกสร้างขนาด 881,654 ตารางฟุตซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษาศูนย์การเรียนรู้ที่เข้าลงทุนคือบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัดซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2559 ซีจียูเค 1 ได้เข้าลงทุนใน Ovingdean Hall ตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศสหราชอาณาจักร ประกอบด้วยที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษา ทรัพย์สินประกอบไปด้วย อาคารซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน ที่พัก อาคารเรียนและสิ่งอำนวยความสะดวก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 14 ปี สัญญาเช่าสิ้นสุดปี 2575 มีอัตราเช่า 100%

##### 2. โครงการ Anchorage Point

บริษัท ได้ลงทุนใน อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) ตั้งอยู่ที่เมืองลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร ผ่านการจัดตั้งบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งอาคารศูนย์ข้อมูลดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาว โดยมีอัตราการเช่า 100% และเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 บริษัทมีมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ให้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพียูเค จำกัด ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี อินดัสเทรียล ซึ่งเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองแรกของประเทศไทยที่มีสินทรัพย์อยู่ในต่างประเทศ ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 และกองทรัสต์ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรกเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2558

#### สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีกลยุทธ์การลงทุนในสินทรัพย์สองประเภทซึ่งทางกลุ่มได้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยพอร์ตโฟลิโอที่สมดุลระหว่างสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

#### สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

สินทรัพย์ประเภทนี้สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องเพื่อมุ่งสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน

## 1. โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ

### รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท แลนด์มาร์ค โสฬะดิงส์ จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง
พื้นที่	10 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา (4.2 เอเคอร์)
ประเภท	โรงแรมระดับซูเปอร์ลักซ์วรี
ที่ตั้ง	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
จำนวนห้องพัก	101 ห้องสวีท
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โรงแรมระดับซูเปอร์ลักซ์วรีที่มีแต่ห้องสวีททั้งหมดและทุกห้องสามารถมองเห็นทิวทัศน์ของแม่น้ำเจ้าพระยาได้เป็นอย่างดี</li> <li>- เป็นโรงแรมแห่งแรกในกรุงเทพฯ ที่มีวิลล่าดิคริมแม่น้ำเจ้าพระยา</li> <li>- โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และให้ความสำคัญส่วนตัวแก่ผู้เข้าพักอย่างสูงสุด</li> </ul>
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ





## 2. โรงแรมโพธิ์ชันส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

### รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง
พื้นที่	22 ไร่ (9 เอเคอร์)
ประเภท	โรงแรมสไตล์รีสอร์ทใจกลางเมือง
ที่ตั้ง	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
จำนวนห้องพัก	299 ห้อง
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การออกแบบและตกแต่งสไตล์เออร์เบินรีสอร์ทซึ่งมีส่วนที่ออกแบบให้มีลักษณะต่างกันหลายรูปแบบ</li> <li>- โรงแรมมีพื้นที่ประมาณ 22 ไร่ (9 เอเคอร์) และมีน้ำกว้างติดริมแม่น้ำเจ้าพระยาถึง 200 เมตร</li> <li>- โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ</li> <li>- ห้องแกรนด์ บอลรูมที่มีพื้นที่ประมาณ 1,400 ตารางเมตร ซึ่งจะเป็นห้องจัดเลี้ยงริมน้ำขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ</li> </ul>
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ



## 3. โรงเรียนนานาชาติ ที่พระรามสาม

### รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง
พื้นที่	16 ไร่ 2 งาน 18.6 ตารางวา
ประเภท	โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ
ที่ตั้ง	ถนนพระรามสาม แขวงอนุสาวรีย์ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
จำนวนนักเรียนสูงสุด	1,750 คน

## สินทรัพย์เพื่อขาย

บริษัทวางตำแหน่ง “สินทรัพย์เพื่อขาย” ด้วยเอกลักษณ์โครงการ “ดีที่สุดในกลุ่ม (Best in Class)” และ “ความสามารถในการสร้างผลกำไรที่เหนือกว่า” และสินทรัพย์เพื่อขายทำให้การพัฒนาโครงการไม่เพียงแค่สร้างรายได้ที่สูงกว่าแต่ทำให้บริษัทเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะ

### 1. โพรเจกต์ไฮไฟว์ เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ แม่น้ำเจ้าพระยา

#### รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท แลนด์มาร์ค โสติกส์ จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่อยู่อาศัย
ที่ตั้ง	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 73 ชั้น จำนวน 366 หน่วย โดยคาดว่าจะแบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> <li>i. ห้องพักแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 38 หน่วย</li> <li>ii. ห้องพักแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 235 หน่วย</li> <li>iii. ห้องพักแบบ 3 ห้องนอน จำนวน 55 หน่วย</li> </ul> ส่วนที่เหลือเป็น ห้องพักแบบ 4-5 ห้องนอน และพื้นที่เฮาส์ รวมจำนวน 38 หน่วย
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงการระดับซูเปอร์ลักซ์ซัวรี่ที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัยและมีมาตรฐานในระดับนานาชาติ</li> <li>- ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพบนถนนเจริญกรุงและเป็นที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นที่ดินดิริรมแม่น้ำขนาดใหญ่ที่ไม่สามารถหาที่ดินในขนาดและทำเลใกล้เคียงกันได้ อีกทั้งยังใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ สถานีสะพานตากสิน เพียง 800 เมตรและอยู่ห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วนเพียง 2 กิโลเมตร</li> <li>- โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหราและใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ</li> <li>- ผู้อยู่อาศัยสามารถรับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกจากโรงแรมของโครงการที่อยู่ใกล้เคียงได้</li> <li>- มีการบริหารงานโดยนักบริหารงานมืออาชีพ ซึ่งเป็นเครือโรงแรมที่มีชื่อเสียงระดับโลก</li> </ul>
พื้นที่ขาย	ประมาณ 64,000 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ย	ประมาณ 330,000 บาทต่อตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 21,000 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติ
การก่อสร้าง	คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2562





## 2. โครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงที่พระราม 3

### รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่อยู่อาศัย
ที่ตั้ง	ถนนพระรามสาม วงแหวนอุตสาหกรรม เขตหนองนทรี กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดโครงการ	อาคารที่อยู่อาศัย (รายละเอียดอื่นๆอยู่ระหว่างการพัฒนา)
การก่อสร้าง	การก่อสร้างเริ่มในปี 2562 คาดว่าแล้วเสร็จในปี 2565

## 3. โครงการอสังหาริมทรัพย์ ครีนครินทร์

### รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่อยู่อาศัย
ที่ตั้ง	ซอยสุภาพงษ์ 1 แยก 6 (ครีนครินทร์ 40) แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
พื้นที่	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	โครงการตั้งอยู่บนถนนครีนครินทร์ในซอยสุภาพงษ์ 1 แยก 6 อยู่ตรงข้ามกับห้างสรรพสินค้า ซิกอนสแควร์ สิ่งอำนวยความสะดวกประกอบด้วยสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ห้องออกกำลังกาย สวนพักผ่อนขนาดใหญ่ ร้านค้า และอื่นๆ
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มครอบครัวที่มีรายได้ระดับล่างถึงปานกลาง รายรับรวมต่อเดือน 35,000 บาท ขึ้นไป
ราคาขายเฉลี่ย	ประมาณ 60,000 บาทต่อตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,700 ล้านบาท
ระยะเวลาดำเนินการ	การก่อสร้างโครงการได้เสร็จสิ้นลงแล้ว และได้ขายหมดและปิดโครงการแล้วในปี 2561



#### 4. โครงการ Ovingdean

##### รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท ซีจียูเค จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เมืองไบรตัน ประเทศสหราชอาณาจักร
พื้นที่ให้เช่า	881,654 ตารางฟุต
รายละเอียดโครงการ	ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษา
อัตราการใช้เช่า	100%
ระยะเวลาสัญญาเช่า	สัญญาเช่าสิ้นสุดปี 2575



#### 5. โครงการ Anchorage Point

##### รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท เอพียูเค จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เมืองลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร
สถานะ	สัญญาเช่าระยะยาวสิ้นสุดสัญญาในปี 2576 โดยมีอัตราการใช้เช่า 100% และเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 บริษัทมีมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ให้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพียูเค จำกัด ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล ซึ่งเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองแรกของประเทศไทยที่มีสินทรัพย์อยู่ในต่างประเทศ ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 และกองทรัสต์ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรกเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2558



## โครงสร้างรายได้

### โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	ดำเนินการโดย	สำหรับปี 2559		สำหรับปี 2560		สำหรับปี 2561	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอาคารชุด	บริษัท	351.56	59.58	908.59	82.03	244.06	66.03
รายได้ก่านายหน้า	บริษัท	1.11	0.19	1.06	0.10	0.47	0.13
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	CGUK1	27.00	4.58	52.51	4.74	51.39	13.90
รายได้ดอกเบี้ย	บริษัท	1.62	0.28	3.15	0.28	5.22	1.41
	LH	0.56	0.09	1.90	0.17	1.54	0.42
	BCEG	-	-	-	-	1.86	0.51
	LURH	0.18	0.03	0.18	0.02	-	-
	LWR	0.19	0.03	0.18	0.02	-	-
	LWH	0.17	0.03	0.17	0.02	-	-
	CER	0.12	0.02	0.12	0.01	0.12	0.03
	CGUK1	0.05	0.01	0.03	-	0.08	0.02
รายได้เงินปันผล	บริษัท	8.78	1.49	4.24	0.38	5.36	1.44
	CGDDP	80.81	13.69	-	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	CGUK1	7.56	1.28	4.35	0.39	-	-
กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	บริษัท	42.57	7.21	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	บริษัท	63.39	10.74	(0.19)	(0.02)	43.22	11.69
	LH	(11.24)	(1.90)	125.03	11.29	8.09	2.19
	BCEG	-	-	-	-	(0.14)	(0.04)
	CGDDP	-	-	-	-	(0.01)	-
	HK	(0.03)	(0.01)	0.02	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	บริษัท	4.00	0.68	-	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	บริษัท	0.01	-	-	-	0.50	0.14
รายได้อื่น	บริษัท	10.31	1.75	1.98	0.18	0.77	0.21
	LH	1.13	0.19	4.32	0.39	7.06	1.91
	BCEG	0.22	0.04	-	-	0.04	0.01
รวมรายได้		590.07	100.00	1,107.64	100.00	369.63	100.00

โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยแยกตามสายผลิตภัณฑ์หลักดังนี้

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปี 2559		สำหรับปี 2560		สำหรับปี 2561	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอาคารชุด	351.56	59.58	908.59	82.03	244.06	66.03
รายได้ค่านายหน้า	1.11	0.19	1.06	0.10	0.47	0.13
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	27.00	4.58	52.51	4.74	51.39	13.90
รายได้ดอกเบี้ย	2.89	0.49	5.73	0.52	8.82	2.39
รายได้เงินปันผล	89.59	15.18	4.24	0.38	5.36	1.44
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7.56	1.28	4.35	0.39	-	-
กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	42.57	7.21	-	-	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	52.12	8.83	124.86	11.27	51.16	13.84
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	4.00	0.68	-	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	0.01	-	-	-	0.50	0.14
รายได้อื่น	11.66	1.98	6.30	0.57	7.87	2.13
รวมรายได้	590.07	100.00	1,107.64	100.00	369.63	100.00

## 2.3 การตลาดและการแข่งขัน

ลักษณะการตลาดและภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ อาคารชุดที่อยู่อาศัย/คอนโดมิเนียม และ โรงแรม ดังนี้

### 2.3.1 การตลาด

#### อาคารชุดที่อยู่อาศัย

##### ก. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

##### โฟร์ชีชั้นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

โครงการโฟร์ชีชั้นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเป็นคอนโดมิเนียมระดับระดับชูปเปอร์ลักซ์ชวรี ตั้งอยู่ใจกลางเมือง ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ขนาบข้างด้วยโรงแรมหรูระดับ 5 ดาวสองโรงแรม คือ โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ และ โรงแรมโฟร์ชีชั้นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติฐานะและรสนิยมสูง ชื่นชอบในการออกแบบที่ทันสมัย รวมไปถึงกลุ่มนักลงทุนชาวไทยและชาวต่างประเทศที่ต้องการลงทุนในระยะยาว โดยการซื้อเพื่อให้เช่าต่อหรือขายต่อในภายหลัง

##### ข. นโยบายราคา

บริษัทจะกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์ตามราคาตลาด เทียบเคียงกับคู่แข่งในอุตสาหกรรมและพื้นที่ใกล้เคียงและเปรียบเทียบกับต้นทุนการพัฒนาโครงการ โดยการเปลี่ยนแปลงของราคาขึ้นกับภาวะตลาดและต้นทุนวัสดุก่อสร้างเป็นสำคัญ

## ค. ช่องทางการจัดจำหน่าย

### โครงการเจ้าพระยา เอสเตท

เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพและประสบความสำเร็จในการดำเนินงานของโครงการ บริษัทมีการวางแผนการจำหน่ายในหลายช่องทางดังต่อไปนี้

(ก) ร่วมงานกับบริษัทตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีคุณภาพซึ่งมีความเข้าใจตลาดคอนโดหรูทั้งภายในและต่างประเทศ

(ข) ครอบครัวเดอะอูบลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้บริหารของบริษัท เป็นที่รู้จักในแวดวงสังคมทำให้มีเครือข่ายและความสัมพันธ์อันดีกับทั้งบุคคลสำคัญทั้งในประเทศและในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกซึ่งกลุ่มคนดังกล่าวสามารถเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพของโครงการ

(ค) บริษัทมีแผนที่จะทำการตลาดและร่วมมือทางธุรกิจกับธนาคาร ลักซ์วรีแบรด์ และเครือข่ายทางธุรกิจชั้นนำต่างๆ เพื่อประชาสัมพันธ์ให้โครงการเป็นที่รู้จักแพร่หลายมากขึ้น

## 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 เนื่องจากปริมาณการทำธุรกิจระหว่างประเทศในเอเชียและประเทศในตะวันออกกลางและยุโรปเพิ่มสูงขึ้นในอนาคตรดับใกล้เคียง กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นชาวต่างชาติทั้งหมด สามารถแบ่งเป็น 2 กลุ่มหลักได้แก่ นักธุรกิจ และนักท่องเที่ยว คาดว่าสัดส่วนของนักท่องเที่ยวคิดเป็นร้อยละ 60 ของลูกค้าทั้งหมดเช่นเดียวกัน

### ข. นโยบายราคา

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

ส่วนโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นโรงแรมหรูระดับ 5 ดาว คาดว่าจะตั้งราคาในระดับเดียวกันกับคู่แข่งในตลาด โดยมีอัตราค่าห้องพักรายวันเฉลี่ยอยู่ที่ 11,200 บาท อย่างไรก็ตามในช่วงเปิดตัวโรงแรมอาจมีการนำเสนอราคาพิเศษเพื่อช่วยในการประชาสัมพันธ์และการตลาด

## ค. ช่องทางการจัดจำหน่าย

การจัดจำหน่ายจะประกอบไปด้วย การขายตรงโดยทีมขายของโรงแรม การขายผ่านตัวแทนทั้งในและต่างประเทศ การขายและสำรองห้องพักผ่านระบบอินเทอร์เน็ต รวมไปถึงการออกโรดโชว์งานใหญ่ๆ ของโลก

## 2.3.2 ภาวะอุตสาหกรรมการแข่งขัน

### อาคารชุดที่อยู่อาศัย

อุตสาหกรรมอาคารชุดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครขยายตัวอย่างมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา หลายโครงการที่ก่อสร้างล่าช้าเนื่องจากปัญหาการขาดแคลนแรงงาน อย่างไรก็ตาม ราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดเพิ่มสูงขึ้น ประมาณ 20-40% จากราคาเฉลี่ยของปีก่อน เนื่องจากผลกระทบของต้นทุนก่อสร้างที่สูงขึ้น ทั้งนี้ โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียง โดยเฉพาะบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ยังคงประสบความสำเร็จจากการขายโครงการโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นบริเวณสถานีรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT รวมถึงเส้นทางส่วนต่อขยายยังคงเป็นทำเลที่ได้รับความนิยม และมีราคาขายที่สูงกว่าหลายปีที่ผ่านมา

## 2.3.3 ภาวะการแข่งขันและและจุดเด่น

### โครงการโพธิ์ชันส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

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

ในส่วนของคุณภาพคอนโดมิเนียมหรูในกรุงเทพมหานครนั้น นับว่ามีปริมาณไม่มากเมื่อเทียบกับปริมาณคอนโดมิเนียมทั้งหมดในตลาด สิ่งที่น่าสนใจก็คือ สภาพตลาดโดยรวมของคอนโดมิเนียมหรูมีความคึกคักและเติบโตอย่างต่อเนื่อง 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 ความสามารถทางเทคนิค วิธีการดำเนินงานก่อสร้างที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ บุคลากรที่มีประสบการณ์และมีความชำนาญ และชื่อเสียงที่ไว้วางใจได้ในการส่งมอบงานที่เสร็จสมบูรณ์ภายในระยะเวลาและงบประมาณที่กำหนด รวมทั้งผู้รับเหมาที่ได้รับเลือกจะต้องเป็นบริษัทที่มีฐานะทางการเงินที่ดีและมีแหล่งเงินทุนสนับสนุนที่มั่นคง นอกเหนือจากนั้นบริษัทได้จัดจ้างที่ปรึกษาในการก่อสร้างชั้นนำเพื่อควบคุมดูแลและคอยตรวจสอบโครงการ เพื่อให้โครงการของบริษัท เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพและเสร็จสมบูรณ์ตามกำหนดการส่งมอบงาน

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

#### ง. การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

หลังจากทำการเซ็นสัญญาการก่อสร้าง ผู้รับเหมาหลักของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งในการเซ็นสัญญาเป็นแบบกำหนดราคาเหมารวมเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นกับบริษัท โดยจะมีการระบุมาตรฐานของวัสดุอุปกรณ์ไว้ล่วงหน้า ผู้รับเหมาจะต้องจัดหาวัสดุอุปกรณ์ให้ได้มาตรฐานทั้งตามข้อกำหนดการออกแบบและมาตรฐานคุณภาพที่ตั้งไว้ อีกทั้งผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าทั้งหมด

อย่างไรก็ตามบริษัทอาจมีการสั่งซื้อวัสดุอุปกรณ์บางส่วนที่มีรายละเอียดเป็นพิเศษ ซึ่งบริษัทจะมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าโดยคิดเป็นมูลค่าของวัสดุอุปกรณ์ที่คาดว่าจะจัดซื้อเอง แต่ก็เป็นเพียงส่วนน้อยเมื่อเทียบกับมูลค่าของโครงการ

#### จ. การคัดเลือกผู้บริหารโรงแรม

บริษัทคัดเลือกผู้บริหาร โรงแรม โดยคำนึงถึงจุดยืนทางการตลาดและความเป็นเอกลักษณ์ของ โรงแรมของบริษัท โดยจะพิจารณาเครือ โรงแรมระดับ โลกซึ่งมีเครือข่ายลูกค้าที่กว้างขวาง และเป็นเครือขนาดใหญ่ที่มีโรงแรมในเครือมาก โดยจะให้ความสำคัญกับเครือ โรงแรมที่มีความโดดเด่นในเมืองใหญ่ทั่วโลก

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงในปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ให้สามารถควบคุมและอยู่ในระดับที่บริษัทสามารถยอมรับได้ ทั้งนี้ปัจจัยความเสี่ยงหลักสามารถสรุปได้ดังนี้

#### 1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

##### 1.1 ความเสี่ยงจากความไม่ต่อเนื่องในการรับรู้รายได้

เนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2553 ซึ่งมีการรับรู้รายได้จากสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันมีรายได้หลักจากสินทรัพย์เพื่อขายได้แก่ โครงการอิตีเม้นท์ ศรีนครินทร์ ที่ปัจจุบันได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2556 และ โครงการโพธิ์ชันส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ที่จะทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2562 เป็นต้นไป นอกจากนี้บริษัทยังมีค่าเช่าจากจากโครงการ Ovingdean Hall School ระหว่างที่ยังไม่รับรู้รายได้จากการขาย ส่วนรายได้จากสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องนั้นตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไปบริษัทจะมีรายได้จากโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และ โรงแรมโพธิ์ชันส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการในปี 2562

จากโครงการที่ดำเนินอยู่ข้างต้นนั้น ที่ผ่านมามีความเสี่ยงต่อการรับรู้รายได้ของบริษัทไม่ต่อเนื่องในระยะสั้น แต่ทั้งนี้ในปี 2562 เป็นต้นไปทางบริษัทจะมีรายได้จากสินทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งหลักๆ มาจากการโอนโครงการโพธิ์ชันส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาและทางบริษัทจะเร่งทำการเปิดโครงการสินทรัพย์เพื่อขาย เพื่อความต่อเนื่องของการรับรู้รายได้ อีกทั้งยังมีแผนที่จะเสาะหาเพื่อพัฒนาโครงการสินทรัพย์เพื่อขาย ในอนาคตอย่างต่อเนื่อง ส่วนสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องนั้น ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไปบริษัทจะมีรายได้หลักจากโรงแรมทั้ง 2 โรงแรมและยังจะเสาะแสวงหาการลงทุนในโครงการในรูปแบบนี้เพื่อสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องอีกด้วย

##### 1.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการต่างๆ

ธุรกิจหลักของบริษัทคือพัฒนาและลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนแล้วไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นบริษัทจึงสรรหาโครงการที่มีศักยภาพเหมาะสมแก่บริษัทและมีผลตอบแทนที่ดี เพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการดังกล่าว บริษัทจึงมีนโยบายในการพิจารณาการลงทุนที่เข้มงวด มีการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างเคร่งครัดพิจารณาถึงผลตอบแทน ความเสี่ยงในด้านต่างๆ ต้องมีการทำ Due Diligence อย่างละเอียด มีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เช่น ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ที่ปรึกษาด้านการเงิน ที่ปรึกษาด้านการตลาด เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนได้อย่างเพียงพอ นอกจากนี้ยังมีการกำหนดแผนการดำเนินงานไว้อย่างชัดเจน ซึ่งในการกำหนดแผนงานนั้นได้คำนึงถึงปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลให้ไม่สามารถดำเนินการตามแผนงานและหนทางแก้ไข อีกทั้งยังมีแผนงานในการติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอและเป็นระบบ

ทั้งนี้โครงการต่างๆ ที่จะดำเนินการลงทุนนั้นจะต้องผ่านการพิจารณาจากฝ่ายบริหารเป็นอย่างดี รวมถึงผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการของบริษัท ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเพื่อให้มั่นใจว่าโครงการนั้นๆ เป็นการลงทุนที่เหมาะสมแก่บริษัท

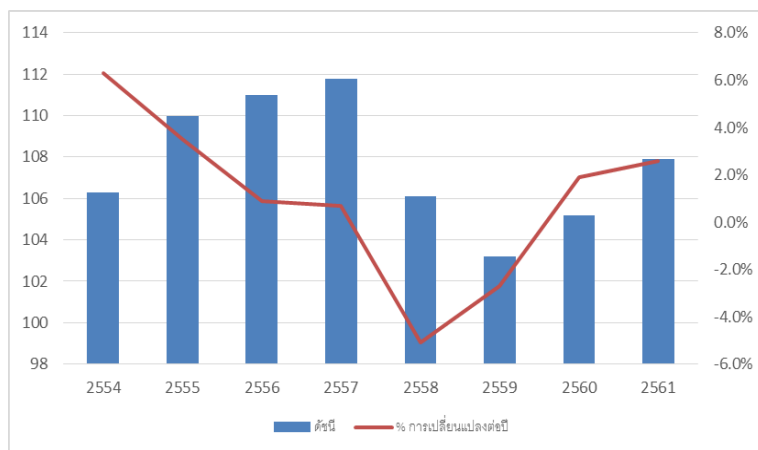
## 2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน

### 2.1 ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น การควบคุมต้นทุนการก่อสร้างเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญที่จะส่งผลต่อผลตอบแทนของโครงการ วัสดุก่อสร้างนั้นเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญ โดยในช่วงปีที่ผ่านมา ราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์รายงานว่าดัชนีรวมวัสดุก่อสร้างในปี 2561 มีจำนวน 107.9 ปรับตัวเพิ่มขึ้น 2.6% จากดัชนีจำนวน 105.2 ในปี 2560 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการอย่างไม่ได้คาดการณ์และไม่มีแผนรองรับนั้น อาจทำให้การประมาณการต้นทุนและการกำหนดราคามีความผิดพลาด อันจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ในอนาคตได้

ดัชนีรวมวัสดุก่อสร้าง

	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561
ดัชนี	106.3	110	111	111.8	106.1	103.2	105.2	107.9
% การเปลี่ยนแปลงต่อปี	6.3%	3.5%	0.9%	0.7%	-5.1%	-2.7%	1.9%	2.6%



แหล่งข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการจัดทำประมาณการค่าก่อสร้างของโครงการไว้แล้วอย่างละเอียด เพื่อให้ได้มาซึ่งค่าก่อสร้างที่ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุดตั้งแต่เริ่มโครงการ และเพื่อสามารถกำหนดราคาค่าก่อสร้างรวมไว้กับสัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง สำหรับวัสดุก่อสร้างบางรายการซึ่งบริษัทจัดหาเองจะมีการเปรียบเทียบราคาจากผู้จำหน่ายหลายราย และกำหนดราคาซื้อขายคงที่ ณ วันที่ทำสัญญาเพื่อให้ได้ราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุด ดังนั้น ทำให้ตลอดระยะเวลาก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการ บริษัทไม่ต้องรับความเสี่ยงจากความผันผวนดังกล่าว

### 2.2 ความเสี่ยงจากการขายโครงการไม่ได้ตามประมาณการ

บริษัทมีการทำประมาณการ การขายห้องชุดของโครงการคอนโดมิเนียม และกำหนดราคาห้องพัก รวมถึงยอดเข้าพักของโรงแรมทั้งสองไว้ แต่หากบริษัทไม่สามารถขายโครงการและห้องพักได้จำนวนหรือราคาตามที่คาดการณ์ไว้ อาจส่งผลต่อผลการดำเนินงานของโครงการและผลกำไรของบริษัทได้

ถึงแม้ที่ผ่านมาบริษัทยังไม่มีโครงการใดที่มียอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ แต่ด้วยตระหนักถึงความเสี่ยงนี้บริษัทได้กำหนดแผนการขายโดยมีทีมงานที่ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจนั้นๆ อีกทั้งยังมีการวางแผนการขายโดยคำนึงถึงผลกระทบต่างๆ อีกทั้งในกระบวนการขายได้จัดหาหลายช่องทางเพื่อบรรลุยอดขายตามที่ได้ตั้งไว้ อาทิเช่น ได้จัดหาบริษัทที่เป็นนายหน้าทางด้านการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญสูงและมีเครือข่ายลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้นทางบริษัทจึงมีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ บริษัทยังมีการติดตามผลการดำเนินการอย่างใกล้ชิด มีการวิเคราะห์สถานการณ์อย่างต่อเนื่อง และมีนโยบายในการปรับเปลี่ยนแผนการขายให้เหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจในเวลานั้นๆ อย่างทันท่วงที ที่ผ่านมามีบริษัทยังไม่มีโครงการใดที่มียอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ

ในส่วนของการขอเช่าที่พักของโรงแรมนั้นบริษัทมีความมั่นใจว่าจะสามารถหาลูกค้าเข้ามาพักได้ตามประมาณการเนื่องจากโรงแรมแต่ละแห่งมีการออกแบบและกำหนดราคาที่เหมาะสมกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี โดยที่ได้รับการปรึกษาจากทีมโรงแรมทั้งสองแห่ง ที่มีประสบการณ์ยาวนานและความเชี่ยวชาญในตลาดโรงแรมสูง ประกอบกับเครือโรงแรมทั้งสองแห่งมีศักยภาพในการบริหารโรงแรมสูงและมีฐานลูกค้าที่แข็งแกร่ง ซึ่งจะเป็นส่วนสนับสนุนให้การเข้าพักเป็นไปตามประมาณการที่บริษัทคาดการณ์ไว้ได้

### 2.3 ความเสี่ยงด้านธุรกิจโรงแรมและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

เนื่องจากธุรกิจประเภทโรงแรมมีความสัมพันธ์กับจำนวนของนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้นจึงมีปัจจัยความเสี่ยงจากภายนอกที่ทำให้เกิดความผันผวนของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ขึ้นอยู่กับความเสี่ยงของบริษัทร เช่น การก่อการร้าย การแพร่ระบาดของโรคติดต่อแบบเฉียบพลัน ภัยธรรมชาติ รวมถึงเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความไม่สงบภายในประเทศ และภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลก ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อปริมาณนักท่องเที่ยวในประเทศและนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่กำลังจะเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ซึ่งผลกระทบนี้

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารมีความมั่นใจในศักยภาพการดำเนินธุรกิจโรงแรมของบริษัท เนื่องจากมีผู้บริหารโรงแรมและทีมงานระดับโลกที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์สูงเป็นผู้ดำเนินการบริหารโรงแรม ประกอบกับมีทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง และมีลูกค้าที่โดดเด่นในตลาด จึงมั่นใจได้ว่าโครงการของบริษัทจะเป็นที่ต้องการและได้รับการตอบรับอย่างดีแม้ในภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวก็ตาม

## 3. ความเสี่ยงด้านการเงิน

### 3.1 ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

บริษัทมีการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ จึงจำเป็นต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนหลากหลายทั้งเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การออกหุ้นเพิ่มทุน การออกตราสารหนี้ต่างๆ เช่น หุ้นกู้ และตั๋วแลกเงิน รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนจากการขายคอนโดมิเนียมก่อนสร้างเสร็จ ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอตามแผนพัฒนาโครงการที่บริษัทกำหนดไว้ อาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและผลประกอบการได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความมั่นใจว่าบริษัทจะสามารถหาเงินลงทุนได้ตามเป้าหมาย เนื่องจากบริษัทมีการวางแผนทางการเงินอย่างรัดกุม โดยคำนึงถึงเงินสดหมุนเวียนภายในโครงการและประเมินความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนของบริษัทอยู่เสมอ นอกจากนี้ บริษัทวางแผนทางการเงินโดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ รวมถึงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน ที่จะต้องควบคุมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอีกด้วย

### 3.2 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

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

### 3.3 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อบริษัท ในกรณีที่ดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นลูกค้าจะชะลอการซื้อเนื่องจากต้นทุนการซื้อสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าสูงขึ้น รวมถึงในด้านของต้นทุนทางการเงิน เนื่องจากบริษัทต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในรูปของเงินกู้ เพื่อนำมาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

## 4. ความเสี่ยงทางด้านนโยบายจากภาครัฐ

### 4.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลกระทบต่อดำเนินธุรกิจของบริษัทและอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของบริษัทโดยตรง เช่น ข้อบังคับของผังเมืองเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดิน (FAR) นโยบายการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง ขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ฯลฯ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เข้มงวดขึ้นก็อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทได้

สำหรับเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งจะกำหนดใช้กับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยตั้งแต่หลังที่ 2 ขึ้นไปและผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่า 10 ล้านบาทขึ้นไป และจะใช้กับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ทำสัญญาตั้งแต่ 1 เมษายน 2562 โดยยกเว้นกรณีทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือผ่อนดาวน์ก่อน 15 ตุลาคม 2561 ถึงแม้ว่าราคาห้องของโครงการโครงการโปรซิชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาที่จะเริ่มโอนในเดือน มีนาคม 2562 จะมีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาทต่อห้องแต่มีลูกค้าจำนวนมากผ่อนดาวน์ก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2562 และจากการสำรวจลูกค้า มีลูกค้าจำนวนน้อยรายที่มีความต้องการสินเชื่อ ดังนั้นผลกระทบจากเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทยจึงมีผลกระทบน้อยต่อการรับรู้รายได้ของโครงการโปรซิชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา และสำหรับลูกค้าที่มีความต้องการสินเชื่อ ทางบริษัททำงานอย่างใกล้ชิดกับธนาคารเพื่อให้มั่นใจได้ว่าลูกค้าจะได้รับสินเชื่อตามความต้องการ

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าวโดยบริษัทมีการทำการสำรวจและจัดทำการศึกษาถึงข้อจำกัดและข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถเตรียมรับมือกับความเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นและสามารถวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องและเกิดประโยชน์สูงสุดในการดำเนินธุรกิจต่อไป



#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ประกอบด้วย

##### 4.1.1 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคตามงบการเงินของบริษัท ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวม ของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการอิมเม้นท์ ศรีนครินทร์	คอนโดมิเนียม พักอาศัย	ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขต ประเวศ กรุงเทพฯ	13-0-89	17.34	-
โครงการเจ้าพระยา เอสเตท • โพรซีชั่นส์ โพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา	คอนโดมิเนียม ระดับอัลตร้า ลักซ์วรี	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขต สาทร กรุงเทพฯ	35-2-68	5,775.42	ติดภาระจำนอง <sup>1/</sup>
รวม				5,792.76	

หมายเหตุ :

<sup>1/</sup> บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้จดจำนองสิ่งปลูกสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้  
ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้อำนาจหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการจดจำนองดังกล่าวจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อ  
ปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา

#### 4.1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ตารางฟุต)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท) <sup>2/</sup>	ภาระผูกพัน
Ovingdean Hall School	ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศ อังกฤษ ทรัพย์สินดังกล่าวได้มี สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่ง ใช้ทรัพย์สินดังกล่าวในการ ประกอบธุรกิจโรงเรียน โดย สัญญาเช่ามีอายุคงเหลือ ประมาณ 14 ปี	Ovingdean Hall School, Greenways, Ovingdean, Brighton, London	881,654	789.16	ติดภาระจำนอง <sup>1/</sup>

หมายเหตุ :

<sup>1/</sup>เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2559 บริษัท ซิจียูเค 1 จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งในจำนวน 9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดจำนอง ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ Ovingdean Hall School เพื่อเป็นหลักประกันกู้ยืมเงินกู้ยืมดังกล่าว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมจำนวน 9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง

<sup>2/</sup>โครงการมีมูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 789.16 ล้านบาท มูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินที่มีความเชี่ยวชาญในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ในต่างประเทศ ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2561

#### 4.1.3 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดิน จังหวัดฉะเชิงเทรา	-	-	79-3-63	203.38 <sup>1/</sup>	ติดภาระจำนอง <sup>2/</sup>
ที่ดิน ถนนวงแหวน อุตสาหกรรม กรุงเทพฯ	-	-	22-3-93.6	1,984.32	ติดภาระจำนอง <sup>3/</sup>
โครงการเจ้าพระยา เอสเตท	-	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขต สาทร กรุงเทพฯ	35-2-68	5,323.88	ติดภาระจำนอง <sup>4/</sup>
• โรงแรม คาเพลลา กรุงเทพฯ และ โรงแรม โฟร์ชีลด์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา	โรงแรมระดับ อัลตรา ลักซัวรี	-	-		
สินทรัพย์อื่นๆ				46.51	-ไม่มี-
รวม				7,558.09	

หมายเหตุ :

<sup>1/</sup>ที่ดินมูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 1,022.82 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน กสท ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2560

<sup>2/</sup>บริษัทได้จัดจ้างที่ปรึกษาดำเนินการทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครอบคลุมปี พ.ศ. 2563 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด โดยมีวงเงินจำนวน 1,000 ล้านบาท

<sup>3/</sup>บริษัทได้จัดจ้างที่ปรึกษาดำเนินการทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครอบคลุมปี พ.ศ. 2563 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด โดยมีวงเงินจำนวน 2,000 ล้านบาท

<sup>4/</sup>บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้จัดจ้างสิ่งปลูกสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการจัดจ้างดังกล่าวจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มียอดคงเหลือของหนี้ค่าก่อสร้างจำนวน 8,582.47 ล้านบาท

#### 4.1.4 สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสิทธิการเช่า ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ประกอบด้วย

บริษัท	รายละเอียด	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 61 (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"> <li>เนื้อที่เช่า (Lease / Rentable Area) : เนื้อที่ 35 ไร่ 2 งาน 68 ตารางวา</li> <li>วัตถุประสงค์ : เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท</li> <li>อายุสัญญาเช่า (Lease Term) : 25 ปี</li> </ul>	ติดภาระจำนอง <sup>1/</sup>
รวม		3,781.99		

หมายเหตุ :

<sup>1/</sup>บริษัท และบริษัทแลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้ให้สิทธิในการสวมสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าว ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท โดยการบังคับใช้สิทธิในการสวมสิทธิการเช่าจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มียอดคงเหลือของหนี้ค่าก่อสร้างจำนวน 8,582.47 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 2561 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

บริษัทจะลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมโดยบริษัทจะลงทุนในสัดส่วนที่มากพอ ที่จะทำให้บริษัทสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการและกำหนดแนวทางของธุรกิจได้นอกจากนี้จะมีการแต่งตั้งตัวแทนจากบริษัทเข้าเป็นกรรมการของบริษัทที่ลงทุนตามความเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 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 คอนกรีต กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	ประเทศไทย	รับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์และ เครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง	99.99
บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด	ประเทศฮ่องกง	ลงทุนในบริษัทอื่น	100.00
บริษัท ซีจีดี คิวิตอล พาร์تنอร์ จำกัด	ประเทศมอริเชียส	ลงทุนในบริษัทอื่น	100.00
บริษัท ลีคดิง สตูด พาร์تنอร์ชิพ จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ลงทุนในบริษัทอื่น	96.45
บริษัท เอชวายยูเค จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	100.00
<b>บริษัทย่อยทางอ้อม</b>			
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด	ประเทศไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ เจ้าพระยา เอสเตต	70.00 <sup>(1)</sup>
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	96.45 <sup>(2)</sup>
<sup>(1)</sup> บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด			
<sup>(2)</sup> บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ลีคดิง สตูด พาร์تنอร์ชิพ จำกัด			

หมายเหตุ

<sup>1/</sup> ภาระผูกพันของเงินลงทุนในบริษัทย่อย: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นของบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ทั้งจำนวน เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตต

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 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	: 10,785,353,544 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 10,785,353,544 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 444 ล้านบาท และมีตราสารหนี้ระยะยาวคงค้าง มูลค่ารวม 3,700 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)
เว็บไซต์	: <a href="http://www.cgd.co.th">http://www.cgd.co.th</a>
ที่ตั้งสาขา	: -ไม่มี-
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	: โทรศัพท์: 0-2658-7888 ต่อ 132 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 (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
เบอร์ติดต่อ	: 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 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)  
 เบอร์ติดต่อ : โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880  
 สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 70.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ถือหุ้นผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด)

ชื่อบริษัท : บริษัท บีซีอี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด  
 ประเภทธุรกิจ : รับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง  
 ที่ตั้ง : เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน  
 กรุงเทพมหานคร 10330  
 ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว : 1.00 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท  
 เบอร์ติดต่อ : 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  
 หมายเหตุ : \*บริษัทย่อยนี้อยู่ในระหว่างการเลิกบริษัท

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  
 หมายเหตุ : \*บริษัทย่อยนี้อยู่ในระหว่างการเลิกบริษัท

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 พาร์تنอร์ชิพ จำกัด)

ชื่อบริษัท : บริษัท ลีดดิ้ง สกูล พาร์تنอร์ชิพ 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

หมายเหตุ : \*บริษัทย่อยนี้อยู่ในระหว่างการเลิกบริษัท

### 6.3 บุคคลอ้างอิงอื่น

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

ผู้สอบบัญชี : ดร.สุวัจชัย เมฆะอำนวยชัย  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6638  
บริษัท ดีลอยท์ ทูซ โรมาทสุ ไชยยศ 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 : นางสาวมาริสา สังวรนิษฐ์

#### 6.4 ข้อมูลสำคัญอื่น ที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน

-ไม่มี-