

## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจ

#### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

##### 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ความตั้งใจของเราคือมอบประสบการณ์ที่มีความหมายมากกว่าสิ่งหาซื้อได้ 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

การเปลี่ยนแปลงและ พัฒนาการที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
2560	
เมษายน	- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของบริษัท โพรฟิต เวเนเจอร์ส จำกัด (“PVL”)
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
2561	
เมษายน	- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 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
	- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 ได้อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 4” หรือ “CGD-W4”) จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น

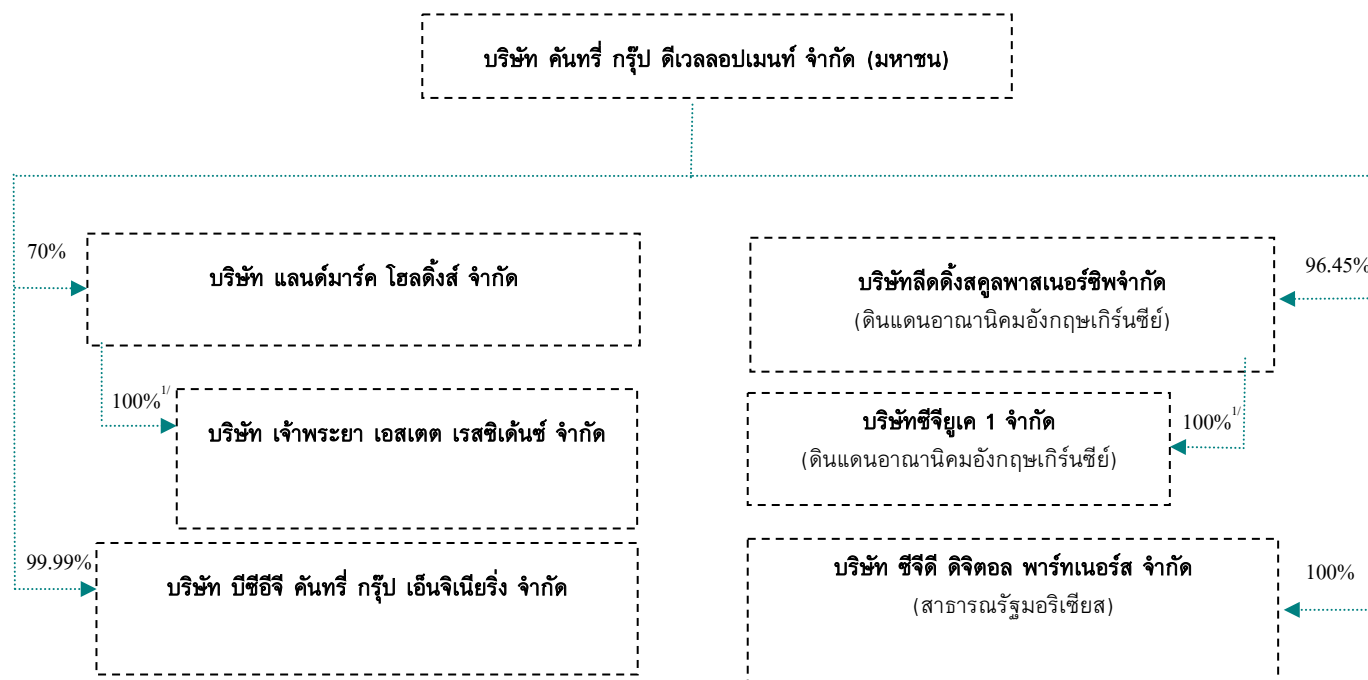
ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 ได้อนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ESOP) ชนิดระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ครั้งที่ 2 โดยให้จัดสรรแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อยในจำนวน 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 ชีจีดี ดาต้า จำกัด และบริษัท เอชวายยูเค จำกัด ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัทได้ยกเลิกการประกอบกิจการแล้ว</li> </ul>
2562	
มกราคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลงทุนในโครงการโรงเรียนนานาชาติดินที่ดินขนาด 16 ไร่ 2 งาน 18.6 ตารางวา บริเวณถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร โดยมีเงินลงทุนจำนวนไม่เกิน 3,742 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท)</li> </ul>
เมษายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ได้อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 826,359,936 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียนจำนวน 10,785,353,544 บาท เป็นจำนวน 9,958,993,608 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้จำหน่ายออกจำนวน 826,359,936 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4</li> <li>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 826,000,000 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียนจำนวน 9,958,993,608 บาท เป็นจำนวน 10,784,993,608 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4</li> <li>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ได้อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) รวมถึงอนุมัติการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ได้อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทข้อ 27 และข้อ 36 ในเรื่องการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นของบริษัท</li> </ul>
พฤษภาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของสำนักงานใหญ่ของบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2562 โดยมี</li> </ul>

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
	<p>รายละเอียดดังนี้</p> <p>เดิม : เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330</p> <p>ใหม่ : เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 13 และ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330</p>
2563	
มกราคม	<p>- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ในวงเงินเพิ่มเติมจำนวน 2,000,000,000.- (สองพันบาทล้าน) บาท (เมื่อรวมกับวงเงินเดิมตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 แล้ว บริษัทจะมีวงเงินสำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทั้งสิ้นไม่เกิน 7,000,000,000.- (เจ็ดพันล้าน) บาท หรือในสกุลเงินอื่นในอัตราที่เทียบเท่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง (Revolving Basis)</p>
กุมภาพันธ์	<p>- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2563 ได้อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ในวงเงินเพิ่มเติมจำนวน 2,000,000,000.- (สองพันบาทล้าน) บาท (เมื่อรวมกับวงเงินเดิมตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 แล้ว บริษัทจะมีวงเงินสำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทั้งสิ้นไม่เกิน 7,000,000,000.- (เจ็ดพันล้าน) บาท หรือในสกุลเงินอื่นในอัตราที่เทียบเท่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง (Revolving Basis)</p>

#### 1.4 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังต่อไปนี้

โครงสร้างการถือหุ้นกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังต่อไปนี้



#### หมายเหตุ

1. <sup>1/1</sup> ไม่รวมการถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัท

## 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. ไฟร์ชีزنส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (สินทรัพย์เพื่อขาย)
2. โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง)
3. โรงแรมไฟร์ชีزنส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง)

การก่อสร้างเริ่มเมื่อปี 2557 และคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จปี 2563

#### 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 2563 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 ตารางฟุตซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษา บริษัทที่เข้าลงทุนคือบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัดซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2559 ซีจียูเค 1 ได้เข้าลงทุนใน Ovingdean Hall ตั้งอยู่ที่เมืองไทรตัน ประเทศสหราชอาณาจักร ประกอบด้วยที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษา ทรัพย์สินประกอบไปด้วย อาคารซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน ที่พัก อาคารเรียนและสิ่งอำนวยความสะดวก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 13 ปี สัญญาเช่าสิ้นสุดปี 2575 มีอัตราเช่า 100%

##### 2. โครงการ Anchorage Point

บริษัท ได้ลงทุนใน อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) ตั้งอยู่ที่เมืองลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร ผ่านการจัดตั้งบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งอาคารศูนย์ข้อมูลดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาว โดยมีอัตราเช่า 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 โสติกส์ 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. โรงแรมโพธิ์ศรีชั้นส์ กรุงเทพฯ 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. โพรเจกต์ไฮไฟว์เวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

#### รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท แลนด์มาร์ค โสเดอส์ 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 ซึ่งเป็นที่ดินดิริมแม่น้ำขนาดใหญ่ที่ไม่สามารถหาที่ดินในขนาดและทำเลใกล้เคียงกันได้ 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 2563





## 2. โครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงที่พระราม 3

### รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่อยู่อาศัย
ที่ตั้ง	ถนนพระรามสาม-วงแหวนอุตสาหกรรม เขตชองถนนตรี กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดโครงการ	อาคารที่อยู่อาศัย (รายละเอียดอื่นๆอยู่ระหว่างการพัฒนา)
การก่อสร้าง	การก่อสร้างเริ่มในปี 2563 คาดว่าแล้วเสร็จในปี 2566

## 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 2560		สำหรับปี 2561		สำหรับปี 2562	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอาคารชุด	บริษัท LH	908.59 -	82.03 -	244.06 -	66.03 -	7.79 404.61	0.82 42.54
รายได้ค่านายหน้า	บริษัท	1.06	0.10	0.47	0.13	-	-
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	CGUK1	52.51	4.74	51.39	13.9	47.36	4.98
รายได้ดอกเบี้ย	บริษัท	3.15	0.28	5.22	1.41	3.56	0.37
	LH	1.90	0.17	1.53	0.50	1.33	0.14
	LURH	0.18	0.02	-	-	-	-
	LWR	0.18	0.02	-	-	-	-
	LWH	0.17	0.02	-	-	-	-
	CER	0.12	0.01	0.12	0.42	0.28	0.03
	CGUK1	0.03	-	0.08	0.02	0.18	0.02
	BCE	-	-	1.86	0.03	1.91	0.20
รายได้เงินปันผล	บริษัท	4.24	0.38	5.36	1.45	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	CGUK1	4.35	0.39	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	บริษัท	(0.19)	(0.02)	43.22	11.69	(129.45)	(13.61)
	LH	125.03	11.29	8.1	2.19	601.53	63.25
	CGDDP	-	-	(0.01)	(0.00)	0.10	0.01
	BCE	-	-	(0.14)	(0.04)	(3.47)	(0.36)
	CGUK1	-	-	-	-	(0.01)	(0.00)
	HK	0.02	-	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	บริษัท	-	-	-	-	2.20	0.23
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	บริษัท	-	-	0.50	0.14	-	-
รายได้อื่น	บริษัท	1.98	0.18	0.77	0.21	0.66	0.07
	LH	4.32	0.39	7.11	1.92	11.22	1.18
	BCE	-	-	-	-	1.13	0.12
<b>รวมรายได้</b>		<b>1,107.64</b>	<b>100.00</b>	<b>369.64</b>	<b>100.00</b>	<b>951.08</b>	<b>100.0</b>

โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยแยกตามสายผลิตภัณฑ์หลักดังนี้

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปี 2560		สำหรับปี 2561		สำหรับปี 2562	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอาคารชุด	908.59	82.03	244.06	66.03	412.40	43.36
รายได้ค่านายหน้า	1.06	0.10	0.47	0.13	-	-
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	52.51	4.74	51.39	13.9	47.36	4.98
รายได้ดอกเบี้ย	5.73	0.52	8.82	2.39	7.27	0.76
รายได้เงินปันผล	4.24	0.38	5.36	1.45	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4.35	0.39	-	-	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	124.86	11.27	51.16	13.84	468.70	49.29
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	2.20	0.23
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	0.50	0.14	-	-
รายได้อื่น	6.30	0.57	7.87	2.13	13.15	1.38
รวมรายได้	1,107.64	100.00	369.64	100.00	951.08	100.00

## 2.3 การตลาดและการแข่งขัน

ลักษณะการตลาดและภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ อาคารชุดที่อยู่อาศัย/คอนโดมิเนียม และ โรงแรม ดังนี้

### 2.3.1 การตลาด

#### อาคารชุดที่อยู่อาศัย

##### ก. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

##### โพธิ์ชนันส์ ไพรวาท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

โครงการโพธิ์ชนันส์ ไพรวาท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเป็นคอนโดมิเนียมระดับระดับชุปเปอร์ลักซ์ชีวิรี่ ตั้งอยู่ใจกลางเมือง ริมน้ำเจ้าพระยา ขนาบข้างด้วยโรงแรมหรูระดับ 5 ดาวสองโรงแรม คือ โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และ โรงแรมโพธิ์ชนันส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติฐานะและรสนิยมสูง ชื่นชอบในการออกแบบที่ทันสมัย รวมไปถึงกลุ่มนักลงทุนชาวไทยและชาวต่างประเทศที่ต้องการลงทุนในระยะยาว โดยการซื้อเพื่อให้เช่าต่อหรือขายต่อในภายหลัง

##### ข. นโยบายราคา

บริษัทจะกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์ตามราคาตลาด เทียบเคียงกับคู่แข่งในอุตสาหกรรมและพื้นที่ใกล้เคียงและเปรียบเทียบกับต้นทุนการพัฒนาโครงการ โดยการเปลี่ยนแปลงของราคาขึ้นกับปัจจัยและภาวะตลาดและต้นทุนการก่อสร้างเป็นสำคัญ

### ค. ช่องทางการจัดจำหน่าย

#### โครงการเจ้าพระยา เอสเตท

เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพและประสบความสำเร็จในการดำเนินงานของโครงการ บริษัทมีการวางแผนการจัดจำหน่ายในหลายช่องทางดังต่อไปนี้

(ก) ร่วมงานกับบริษัทตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีคุณภาพซึ่งมีความเข้าใจตลาดคอนโดมิเนียมทั้งภายในและต่างประเทศ

(ข) ครอบคลุมเครือข่ายผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้บริหารของบริษัท เป็นที่รู้จักในแวดวงสังคมทำให้มีเครือข่ายและความสัมพันธ์อันดีกับทั้งบุคคลสำคัญทั้งในประเทศและในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกซึ่งกลุ่มคนดังกล่าวสามารถเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพของโครงการ

(ค) บริษัทมีแผนที่จะทำการตลาดและร่วมมือทางธุรกิจกับธนาคาร ลักซ์วรีแบรด์ และเครือข่ายทางธุรกิจชั้นนำต่างๆ เพื่อประชาสัมพันธ์ให้โครงการเป็นที่รู้จักแพร่หลายมากขึ้น

### โรงแรม

#### ก. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

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

กลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา คือนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่มีระดับรายได้และกำลังซื้อสูง โดยโรงแรมจะเจาะกลุ่มลูกค้าในประเทศตะวันออกกลางและยุโรปเป็นพิเศษ 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 ซึ่งเป็น โรงแรมหรูระดับ 5 ดาว คาดว่าจะตั้งราคาในระดับเดียวกันกับคู่แข่งในตลาด โดยมีอัตราค่าห้องพักรายวันเฉลี่ยอยู่ที่ 11,200 บาท อย่างไรก็ตามในช่วงเปิดตัวโรงแรมอาจมีการนำเสนอราคาพิเศษเพื่อช่วยในการประชาสัมพันธ์และการตลาด

### ค. ช่องทางการจัดจำหน่าย

การจัดจำหน่ายจะประกอบไปด้วย การขายตรงโดยทีมขายของโรงแรม การขายผ่านตัวแทนทั้งในและต่างประเทศ การขายและสำรองห้องพักผ่านระบบอินเทอร์เน็ต รวมไปถึงการออกโรดโชว์งานใหญ่ๆ ของโลก



### 2.3.2 ภาวะอุตสาหกรรมการแข่งขัน

#### อาคารชุดที่อยู่อาศัย

อุตสาหกรรมอาคารชุดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพในปีที่ผ่านมาถือเป็นปีที่มีความท้าทายอย่างมาก สืบเนื่องจากปัจจัยภายนอก อาทิเช่น เศรษฐกิจไทย ภาวะชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก การอ่อนตัวของค่าเงินหยวน รวมถึงมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการจำกัดเพดานวงเงินสินเชื่อซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ โครงการที่อยู่อาศัยต้องหาจุดขายและทำการตลาดเพื่อเอาชนะลูกค้าที่ให้ความสนใจกับสินค้าของบริษัท ดังนั้น โครงการที่อยู่อาศัยจึงให้ความสำคัญกับเรื่องตำแหน่งที่ตั้ง โครงการราคาขายที่เหมาะสม คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกและจุดเด่นอื่นๆของโครงการเพื่อดึงดูดลูกค้า

### 2.3.3 ภาวะการแข่งขันและคู่แข่ง

#### โครงการฟอร์ชีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

ในปัจจุบัน สิ่งสำคัญในการแข่งขันของอุตสาหกรรมคอนโดมิเนียมระดับหรูอยู่ที่การวัดระดับในเรื่องคุณภาพและการบริหารงาน ในหลายปีที่ผ่านมา โครงการใหม่ๆ เพิ่มมูลค่าโดยการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในโรงแรมหรือคอนโดมิเนียมเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์และความสะดวกสบายสูงสุด สำหรับฟอร์ชีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ มีความโดดเด่นเรื่องทีมงานบริหารที่เป็นมืออาชีพอย่างฟอร์ชีชั่นส์ นอกจากนี้ทางโครงการยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกระดับเว็ลด์คลาสอีกมาก อาทิ ฟอร์ชีชั่นส์ 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 ซึ่งมีแหล่งที่มาจากผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินโดยตรง 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 บีซีอีไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของกลุ่ม BCEG บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ของประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน และมีสาขาอยู่ในหลายประเทศ โดยมีผลงานเป็นที่ยอมรับในระดับสากล

#### ง. การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

หลังจากทำการเซ็นสัญญาการก่อสร้าง ผู้รับเหมาหลักของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งในการเซ็นสัญญาเป็นแบบกำหนดราคาเหมารวมเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นกับบริษัท โดยจะมีการระบุมาตรฐานของวัสดุอุปกรณ์ไว้ล่วงหน้า ผู้รับเหมาจะต้องจัดหาวัสดุอุปกรณ์ให้ได้มาตรฐานทั้งตามข้อกำหนดการออกแบบและมาตรฐานคุณภาพที่ต้งไว้ อีกทั้งผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าทั้งหมด

อย่างไรก็ตามบริษัทอาจมีการสั่งซื้อวัสดุอุปกรณ์บางส่วนที่มีรายละเอียดเป็นพิเศษ ซึ่งบริษัทจะมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าโดยคิดเป็นมูลค่าของวัสดุอุปกรณ์ที่คาดว่าจะจัดซื้อเอง แต่ก็ยังเป็นเพียงส่วนน้อยเมื่อเทียบกับมูลค่าของโครงการ

#### จ. การคัดเลือกผู้บริหารโรงแรม

บริษัทคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมโดยคำนึงถึงจุดยืนทางการตลาดและความเป็นเอกลักษณ์ของโรงแรมของบริษัท โดยจะพิจารณาเครือโรงแรมระดับโลกซึ่งมีเครือข่ายลูกค้าที่กว้างขวาง และเป็นเครือขนาดใหญ่ที่มีโรงแรมในเครือมาก โดยจะให้ความสำคัญกับเครือโรงแรมที่มีความโดดเด่นในเมืองใหญ่ทั่วโลก

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงในปัจจัยต่างๆที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ให้สามารถควบคุมและอยู่ในระดับที่บริษัทสามารถยอมรับได้ ทั้งนี้ปัจจัยความเสี่ยงหลักสามารถสรุปได้ดังนี้

#### 1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

##### 1.1 ความเสี่ยงจากความไม่ต่อเนื่องในการรับรู้รายได้

เนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2553 ซึ่งมีการรับรู้รายได้จากสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันมีรายได้หลักจากสินทรัพย์เพื่อขายได้แก่ โครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ ที่ปัจจุบันได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2556 และ โครงการโพธิ์ชันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ที่จะทำการก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2562 เป็นต้นไป นอกจากนี้บริษัทยังมีค่าเช่าจากจากโครงการ Ovingdean Hall School ระหว่างที่ยังไม่รับรู้รายได้จากการขาย ส่วนรายได้จากสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องนั้นตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไปบริษัทจะมีรายได้จากโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ และ โรงแรมโพธิ์ชันส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการในปี 2563

จากโครงการที่ดำเนินอยู่ข้างต้นนั้น ที่ผ่านมามีความเสี่ยงต่อการรับรู้รายได้ของบริษัทไม่ต่อเนื่องในระยะสั้น แต่ทั้งนี้ในปี 2563 เป็นต้นไปทางบริษัทจะมีรายได้จากสินทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งหลักๆมาจากการโอนโครงการโพธิ์ชันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาและทางบริษัทจะเร่งทำการเปิดโครงการสินทรัพย์เพื่อขาย เพื่อความต่อเนื่องของการรับรู้รายได้ อีกทั้งยังมีแผนที่จะเสาะหาเพื่อพัฒนาโครงการสินทรัพย์เพื่อขาย ในอนาคตอย่างต่อเนื่อง ส่วนสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องนั้น ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไปบริษัทจะมีรายได้หลักจากโรงแรมทั้ง2โรงแรมและยังจะเสาะแสวงหาการลงทุนในโครงการในรูปแบบนี้เพื่อสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องอีกด้วย

##### 1.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการต่างๆ

ธุรกิจหลักของบริษัทคือพัฒนาและลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนแล้วไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นบริษัทจึงสรรหาโครงการที่มีศักยภาพเหมาะสมแก่บริษัทและมีผลตอบแทนที่ดี เพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการดังกล่าว บริษัทจึงมีนโยบายในการพิจารณาลงทุนที่เข้มงวด มีการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างเคร่งครัด พิจารณาถึงผลตอบแทน ความเสี่ยงในด้านต่างๆ ต้องมีการทำ Due Diligence อย่างละเอียด มีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เช่น ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ที่ปรึกษาด้านการเงิน ที่ปรึกษาด้านการตลาด เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนได้อย่างเพียงพอ นอกจากนี้ยังมีการกำหนดแผนการดำเนินงานไว้อย่างชัดเจน ซึ่งในการกำหนดแผนงานนั้นได้คำนึงถึงปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลให้ไม่สามารถดำเนินการตามแผนงานและหนทางแก้ไข อีกทั้งยังมีแผนงานในการติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอและเป็นระบบ

ทั้งนี้โครงการต่างๆ ที่จะดำเนินการลงทุนนั้นจะต้องผ่านการพิจารณาจากฝ่ายบริหารเป็นอย่างดี รวมถึงผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการของบริษัท ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเพื่อให้มั่นใจว่าโครงการนั้นๆ เป็นการลงทุนที่เหมาะสมแก่บริษัท

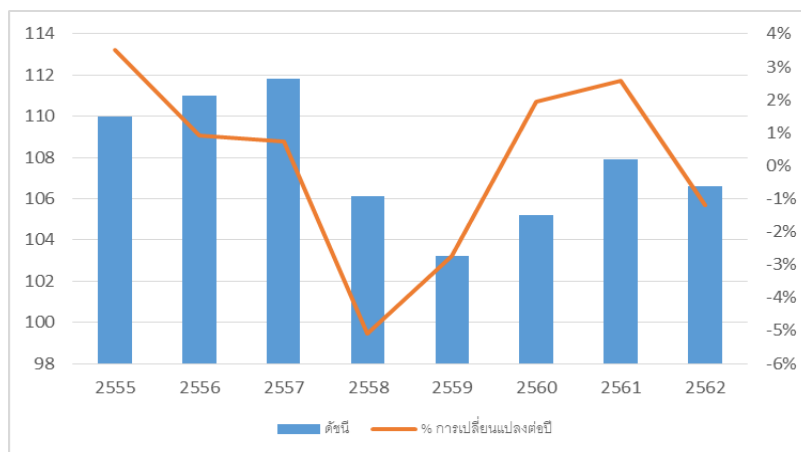
## 2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน

### 2.1 ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น การควบคุมต้นทุนก่อสร้างเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญที่จะส่งผลต่อผลตอบแทนของโครงการ วัสดุก่อสร้างนั้นเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญ โดยค่าก่อสร้างมักมีความเปลี่ยนแปลงไปมา โดยในช่วงปีที่ผ่านมา กระทรวงพาณิชย์ รายงานว่าดัชนีรวมวัสดุก่อสร้างในปี 2562 มีจำนวน 106.6 ปรับตัวลดลง 1.2% จากดัชนีจำนวน 107.9 ในปี 2561

ดัชนีรวมวัสดุก่อสร้าง

	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562
ดัชนี	110	111	111.8	106.1	103.2	105.2	107.9	106.6
% การเปลี่ยนแปลงต่อปี	3.5%	0.9%	0.7%	-5.1%	-2.7%	1.9%	2.6%	-1.2%



แหล่งข้อมูล กระทรวงพาณิชย์

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการจัดทำประมาณการค่าก่อสร้างของโครงการไว้แล้วอย่างละเอียด เพื่อให้ได้มาซึ่งค่าก่อสร้างที่ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุดตั้งแต่เริ่มโครงการ และเพื่อสามารถกำหนดราคาค่าก่อสร้างรวมไว้กับสัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง สำหรับวัสดุก่อสร้างบางรายการซึ่งบริษัทจัดหาเองจะมีการเปรียบเทียบราคาจากผู้จำหน่ายหลายราย และกำหนดราคาซื้อขายคงที่ ณ วันทำสัญญา เพื่อให้ได้ราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุด ดังนั้น ทำให้ตลอดระยะเวลาการก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการ บริษัทไม่ต้องรับความเสี่ยงจากความผันผวนดังกล่าว

### 2.2 ความเสี่ยงจากการขายโครงการไม่ได้ตามประมาณการ

บริษัทมีการทำประมาณการ การขายห้องชุดของโครงการคอนโดมีเนียม และกำหนดราคาห้องพักรวมถึงยอดเข้าพักของโรงแรมทั้งสองไว้ แต่หากบริษัทไม่สามารถขายโครงการและห้องพักได้จำนวนหรือราคาตามที่คาดการณ์ไว้ อาจส่งผลต่อผลการดำเนินงานของโครงการและผลกำไรของบริษัทได้

ถึงแม้ที่ผ่านมาบริษัทยังไม่มีโครงการใดที่มียอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ แต่ด้วยตระหนักถึงความเสี่ยงนี้บริษัทได้กำหนดแผนการขายโดยมีทีมงานที่ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจนั้นๆ อีกทั้งยังมีการวางแผนการขายโดยคำนึงถึงผลกระทบต่างๆ อีกทั้งในกระบวนการขายได้จัดหาหลายช่องทางเพื่อบรรลุยอดขายตามที่ได้ตั้งไว้ อาทิเช่นได้จัดหาบริษัทที่เป็นนายหน้าทางด้านการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญสูงและมีเครือข่ายลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้นทางบริษัทจึงมีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ บริษัทยังมีการติดตามผลการดำเนินการอย่างใกล้ชิด มีการวิเคราะห์สถานการณ์อย่างต่อเนื่อง และมีนโยบายในการปรับเปลี่ยนแผนการขายให้เหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจในเวลานั้นๆ อย่างทัน่วงที่ ที่ผ่านมามีบริษัทยังไม่มีโครงการใดที่มียอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ

ในส่วนของการขอเช่าที่พักของโรงแรมนั้นบริษัทมีความมั่นใจว่าจะสามารถหาลูกค้าเข้ามาพักได้ตามประมาณการเนื่องจากโรงแรมแต่ละแห่งมีการออกแบบและกำหนดราคาที่เหมาะสมกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี โดยที่ได้รับการปรึกษาจากทีมโรงแรมทั้งสองแห่ง ที่มีประสบการณ์ยาวนานและความเชี่ยวชาญในตลาดโรงแรมสูง ประกอบกับเครือโรงแรมทั้งสองแห่งมีศักยภาพในการบริหารโรงแรมสูงและมีฐานลูกค้าที่แข็งแกร่ง ซึ่งจะเป็นส่วนสนับสนุนให้การเข้าพักเป็นไปตามประมาณการที่บริษัทคาดการณ์ไว้ได้

## 2.3 ความเสี่ยงด้านธุรกิจโรงแรมและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

เนื่องจากธุรกิจประเภทโรงแรมมีความสัมพันธ์กับจำนวนของนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้นจึงมีปัจจัยความเสี่ยงจากภายนอกที่ทำให้เกิดความผันผวนของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ขึ้นอยู่กับความเสี่ยงของบริษัท เช่น การก่อการร้าย การแพร่ระบาดของโรคติดต่อแบบเฉียบพลัน ภัยธรรมชาติ รวมถึงเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความไม่สงบภายในประเทศ และภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลก ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อปริมาณนักท่องเที่ยวในประเทศและนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่กำลังจะเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ซึ่งผลกระทบนี้

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารมีความมั่นใจในศักยภาพการดำเนินธุรกิจโรงแรมของบริษัท เนื่องจากมีผู้บริหารโรงแรมและทีมงานระดับโลกที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์สูงเป็นผู้ดำเนินการบริหารโรงแรม มีแบรนด์โรงแรมที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับระดับโลก ประกอบกับมีทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง และมีจุดขายที่โดดเด่นในตลาด 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 ในกรณีที่ดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นลูกค้าจะชะลอการซื้อลงเนื่องจากต้นทุนการซื้อสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าสูงขึ้น รวมถึงในด้านของต้นทุนทางการเงิน เนื่องจากบริษัทต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในรูปของเงินกู้ เพื่อนำมาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการวางแผนงานควบคุมผลกระทบจากความเสียหายในภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นอย่างใกล้ชิด โดยปัจจุบันเงินกู้ส่วนใหญ่ของบริษัทนั้นเป็นเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และหากต้องมีการใช้ดอกเบี้ยลอยตัว บริษัทจะมีการพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเช่น Currency Swap เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้บริษัทยังได้การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุดให้กับทั้งบริษัทและลูกค้าอีกด้วย

### 3.4 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทไม่มีหนี้สินในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้หรือในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายแล้วใดๆ แต่อย่างไรก็ตาม การออกและเสนอขายหุ้นกู้มีประกันครั้งที่ 1/2563 บริษัทจะมีหนี้สินในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ตลอดอายุหุ้นกู้ เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 5.5 : 1 (ห้าจุดห้าต่อหนึ่ง) เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสของผู้ถือหุ้นกู้ในแต่ละไตรมาส ตามงบการเงินรวมรายไตรมาส และ ณ วันสิ้นปีบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้ในแต่ละปี ตามงบการเงินรวมประจำปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้เท่ากับ 3.23 เท่า ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับสูง แต่อย่างไรก็ตาม การออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้เป็นการออกและเสนอขายโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้รุ่นเดิมที่จะครบกำหนดไถ่ถอน ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้จะไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบริษัทเริ่มแผนการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมได้แก่โครงการก่อสร้างที่พักอาศัยย่านพระราม 3 หรือการลงทุนในโครงการโรงเรียนนานาชาติ บริษัทอาจมีแผนการระดมทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือการออกหุ้นกู้รุ่นใหม่เพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น และใกล้เคียงกับระดับอัตราส่วนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

อย่างไรก็ดี บริษัทเชื่อมั่นว่าจะสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ได้ ทั้งนี้ บริษัทมีแผนที่จะลดหนี้สินโดยการชำระคืนหุ้นกู้อย่างต่อเนื่องจากกระแสเงินสดจากการรับรู้รายได้จากโครงการโพธิ์ชิ้นส์ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาโดยคาดบริษัทจะโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 จำนวน 14,399.10 ล้านบาท และจะปิดการขายโครงการภายในปี 2564



#### 4. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มียอดคงค้างตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น อายุไม่เกิน 270 วัน คงค้างมูลค่ารวม 395 ล้านบาท (ราคาหน้าตั๋ว) ซึ่งจะครบกำหนดในระหว่างวันที่ 9 มิถุนายน 2563 - 14 สิงหาคม 2563 และมียอดคงค้างหุ้นกู้ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่ารวมทั้งสิ้น 4,213.40 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดในระหว่างวันที่ 21 มีนาคม 2563 - 6 กันยายน 2564 และบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินจำนวน 2 แห่งรวมจำนวน 11,732.53 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้สำหรับการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยาเอสเตท และการลงทุนในโครงการโอวีนดิน ฮอลล์ สตูด โดยที่สถาบันการเงินทั้ง 2 แห่งไม่มีการกำหนดการดำรงอัตราส่วนทางการเงินใดๆ ทั้งนี้เงินกู้ยืมจำนวน 11,374.24 จะครบกำหนดชำระในวันที่ 20 กันยายน 2563 นี้ ซึ่งปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อขออนุมัติวงเงินกู้สำหรับการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าว ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับการอนุมัติภายในไตรมาส 1 ปี 2563 อย่างไรก็ตามหากไม่ได้รับการอนุมัติ บริษัทสามารถนำกระแสเงินสดที่รับจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการฟรีซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา มาใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว

บริษัทมีแผนที่จะชำระคืนตราสารหนี้ และวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้จาก (1) การขายโครงการ ฟรีซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา มูลค่าโครงการประมาณ 21,510.78 ล้านบาท ซึ่งมียอดจองแล้วประมาณ 70% ซึ่งในปี 2562 ได้ทำการโอนและรับรู้รายได้บางส่วน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมูลค่าโครงการรอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) จำนวน 14,399.10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทคาดว่าจะโอนแล้วเสร็จภายในปี 2563 และคาดว่าจะปิดการขายโครงการภายในปี 2564 (2) การดำเนินงานของโรงแรม ฟรีซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา และ (3) การดำเนินงานของโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ

#### 5. ความเสี่ยงทางด้านนโยบายจากภาครัฐ

##### 5.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของบริษัทโดยตรง เช่น ข้อบังคับของผังเมืองเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดิน (FAR) นโยบายการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง ขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ฯลฯ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เข้มงวดขึ้นก็อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของบริษัทได้

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าวโดยบริษัทมีการทำการสำรวจและจัดทำการศึกษาถึงข้อจำกัดและข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถเตรียมรับมือกับความเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นและสามารถวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องและเกิดประโยชน์สูงสุดในการดำเนินธุรกิจต่อไป

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

##### 4.1.1 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคตามงบการเงินของบริษัท ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวม ของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการอสิมเอ็นท์ ศรีนครินทร์ <sup>1/</sup>	คอนโดมิเนียม พักอาศัย	ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขต ประเวศ กรุงเทพฯ	13-0-89	12.35	-
โครงการพระราม 3	คอนโดมิเนียม พักอาศัย	ถนนวงแหวน อุตสาหกรรม แขวง ช่องนนทรี เขตยาน นาวา กรุงเทพฯ	6-1-75	592.52	คิดภาระจำนอง <sup>2/</sup>
โครงการเจ้าพระยา เอสเตท • โฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา	คอนโดมิเนียม ระดับอัลตร้า ลักซ์วรี	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขต สาทร กรุงเทพฯ	35-2-68	7,665.51	คิดภาระจำนอง <sup>3/</sup>
รวม				8,270.38	

หมายเหตุ :

<sup>1/</sup> โครงการอสิมเอ็นท์ 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 2562 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้วจำนวน 1,055 ยูนิต คงเหลือ 4 ยูนิต

<sup>2/</sup> บริษัทได้จดจำนองที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของบริษัท กันทรี้ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 2,000 ล้านบาท

<sup>3/</sup> บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้จดจำนองสิ่งปลูกสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้อำนาจหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการจดจำนองดังกล่าวจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา

#### 4.1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ตารางฟุต)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท) <sup>2/</sup>	ภาระผูกพัน
Ovingdean Hall School	ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ทรัพย์สินดังกล่าวได้มีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งใช้ทรัพย์สินดังกล่าวในการประกอบธุรกิจโรงเรียนโดยสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 13 ปี	Ovingdean Hall School, Greenways, Ovingdean, Brighton, London	881,654	743.97	ติดภาระจำนอง <sup>1/</sup>

หมายเหตุ :

<sup>1/</sup> เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งในจำนวน 9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดจำนอง ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ Ovingdean Hall School เพื่อเป็นหลักประกันกู้ยืมดังกล่าว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมจำนวน 9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเท่ากับ 358.29 ล้านบาท

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

#### 4.1.3 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดิน จังหวัดฉะเชิงเทรา	-	-	79-3-63	203.38	ติดภาระจำนอง <sup>2/</sup>
โครงการพระราม 3	โรงเรียนนานาชาติ	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	16-2-18.6	1,553.09	ติดภาระจำนอง <sup>3/</sup>

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการเจ้าพระยา เอสเตท	-	ถนนเจริญกรุง 64 แขวง ยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ	35-2-68		ติดภาระจำนอง <sup>4/</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>โรงแรม คาเพลลา กรุงเทพ และ โรงแรม โพรซีชั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา</li> </ul>	โรงแรมระดับ 5 ดาว	-	-	8,410.17	
สินทรัพย์อื่นๆ				39.45	-ไม่มี-
รวม				10,206.09	

หมายเหตุ :

<sup>1/</sup>ที่ดินมูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 1,118.71 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท ประเมินมูลค่า ณ วันที่

2 พฤษภาคม 2561

<sup>2/</sup>บริษัทได้จดทะเบียนที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครอบคลุมถึงก่อนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 1,000 ล้านบาท

<sup>3/</sup>บริษัทได้จดทะเบียนที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครอบคลุมถึงก่อนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 2,000 ล้านบาท

<sup>4/</sup>บริษัท แลนด์มาร์ค โสเด็งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้จดทะเบียนสิ่งปลูกสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการจดทะเบียนดังกล่าวจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มียอดคงเหลือของหนี้ค่าก่อสร้างจำนวน 11,374.24 ล้านบาท

## สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสิทธิการเช่า ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ประกอบด้วย

บริษัท	รายละเอียด	มูลค่าตาม บัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท)	หมายเหตุ	ภาระผูกพัน
บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สัญญาเช่าที่ดิน (Lease Agreement) ระหว่าง สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ (ผู้ให้เช่า) และบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)	3,781.99	<ul style="list-style-type: none"> <li>เนื้อที่เช่า (Lease / Rentable Area) : เนื้อที่ 35 ไร่ 2 งาน 68 ตารางวา</li> <li>วัตถุประสงค์ : เพื่อใช้ในการพัฒนา โครงการเจ้าพระยา เอสเตท</li> <li>อายุสัญญาเช่า (Lease Term) : 25 ปี</li> </ul>	คิดภาระจำนอง <sup>1/</sup>
รวม		3,781.99		

หมายเหตุ :

<sup>1/</sup> บริษัท และบริษัท แลนด์ มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ให้สิทธิในการสวมสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าว ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท โดยการบังคับใช้สิทธิในการสวมสิทธิการเช่าจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มียอดคงเหลือของหนี้ค่าก่อสร้างจำนวน 11,374.24 ล้านบาท

### 4.1.4 การเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ดำเนินงาน

#### ก. สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน

บริษัททำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อย เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 13, 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 ตุลาคม 2563 และวันที่ 15 พฤศจิกายน 2562 รวมค่าเช่าและค่าบริการสาธารณูปโภคตลอดอายุสัญญา 7.07 ล้านบาท และ 21.12 ล้านบาท ตามลำดับ

#### ข. สัญญาเช่ารถยนต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ทำสัญญาเช่ารถยนต์ 4 คัน จากบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 4 ปี สิ้นสุด กรกฎาคม 2564 จำนวน 1 คัน มูลค่ารวมของค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 3.72 ล้านบาท และ สิ้นสุด เมษายน 2564 จำนวน 3 คัน โดยมีมูลค่ารวมของค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 2.93 ล้านบาท 2.93 ล้านบาท และ 3.16 ล้านบาท ตามลำดับ

### 4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทจะเข้าลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมโดยบริษัทจะลงทุนในสัดส่วนที่มากพอ ที่จะทำให้บริษัทสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการและกำหนดแนวทางของธุรกิจได้นอกจากนี้จะมีการแต่งตั้งตัวแทนจากบริษัทเข้าเป็นกรรมการของบริษัทที่ลงทุนตามความเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

บริษัทย่อย	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	อัตรากារถือหุ้นโดย บริษัท (ร้อยละ)
<b>บริษัทย่อยทางตรง</b>			
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด <sup>1/</sup>	ประเทศไทย	ซื้อขายให้เช่าและดำเนินงาน ด้านอสังหาริมทรัพย์และ การถือหุ้นในบริษัทอื่น	70.00
บริษัท บีซีอี คันทรีกรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	ประเทศไทย	รับเหมาก่อสร้างอาคาร และซ่อมแซมอาคาร	99.99
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์تنอร์ จำกัด	ประเทศมอริเชียส	ลงทุนในบริษัทอื่น	100.00
บริษัท ลีคคิง สตูด พาร์تنอร์ชิพ จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ลงทุนในบริษัทอื่น	96.45

#### บริษัทย่อยทางอ้อม

บริษัท เจ้าพระยา เอสเตท เรสซิเดนซ์ จำกัด	ประเทศไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท	67.78 <sup>(1)</sup>
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	96.45 <sup>(2)</sup>

(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด

(2) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ลีคคิง สตูด พาร์تنอร์ชิพ จำกัด

#### หมายเหตุ

<sup>1/</sup> ภาระผูกพันของเงินลงทุนในบริษัทย่อย: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นของบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ทั้งจำนวน เพื่อเป็นหลักประกัน  
การชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท



## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใดที่มีผลกระทบในเชิงลบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	:	บริษัท กันทร กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อ	:	CGD
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 13 และ 20 ถนนเพลินจิต 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 381 ล้านบาท และมีตราสารหนี้ระยะยาวคงค้าง มูลค่ารวม 4,184 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
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	:	
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ที่ตั้งสาขา 1	:	โรงแรมโพธิ์ชนันส์ กรุงเทพฯ ริมน้ำเจ้าพระยา เลขที่ 300/1 ถนนเจริญกรุง แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ที่ตั้งสาขา 2	:	โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ เลขที่ 300/2 ถนนเจริญกรุง แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว	:	210 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 21,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ติดต่อ	:	
ติดต่อสำนักงานใหญ่	:	โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880
ติดต่อสาขา 1	:	โทรศัพท์: 0-2032-0888 โทรสาร: 0-2032-0887
ติดต่อสาขา 2	:	โทรศัพท์: 0-2098-3888 โทรสาร: 0-2098-3899
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 : 32,529,900 บาท (เรียกชำระแล้วหุ้นละ 2.50 บาท) และ 1,074,280 บาท (เรียกชำระแล้วหุ้นละ 10 บาท)  
 ติดต่อ : โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880  
 สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 67.78 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ถือหุ้นผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮสติ้ง จำกัด)

ชื่อบริษัท : บริษัท บีซีอี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด  
 ประเภทธุรกิจ : รับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง  
 ที่ตั้ง : เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
 ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว : 1 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 Arbutnot Road, Central, Hong Kong  
 ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว : 139,009,673 ดอลลาร์ฮ่องกง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 139,009,673 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ฮ่องกง  
 สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

#### หมายเหตุ

\* บริษัทขอยื่นได้ดำเนินการเลิกกิจการเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2562

ชื่อบริษัท : บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล 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

\* บริษัทขอยื่นอยู่ในระหว่างการเลิกกิจการ

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 ลีดคิง สกล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด)

ชื่อบริษัท : บริษัท ลีดคิง สกล พาร์ทเนอร์ชิพ 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 : 101,000 ปอนด์สเตอร์ลิง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 101,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1  
ปอนด์สเตอร์ลิง

สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

#### หมายเหตุ

\* บริษัทย่อยนี้ได้ดำเนินการเลิกกิจการเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2562

### 6.3 บุคคลอ้างอิงอื่น

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

ผู้สอบบัญชี : นายชวลา เทียนประเสริฐกิจ  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4301  
บริษัท คีลอยท์ ทัช โรมัสสุ ไซยช สอบบัญชี จำกัด  
อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-27  
เลขที่ 11/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ 0-2034-0000 โทรสาร 0-2034-0100

6.1 ข้อมูลสำคัญอื่น ที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน

-ไม่มี-