

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1. วิสัยทัศน์ พันธกิจ และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำการให้บริการแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร เพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่ทรงคุณค่าน่าจดจำแก่ผู้เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน พร้อมขับเคลื่อนการเติบโตอย่างยั่งยืน

1.2 พันธกิจ

มุ่งเน้นการพัฒนาและบริหารจัดการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบครบวงจร ครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย อุตสาหกรรม และพาณิชย์กรรม เพื่อก้าวสู่ความเป็นผู้นำในการขับเคลื่อนอุตสาหกรรมและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ด้วยการสร้างมูลค่าผ่านนวัตกรรมและเทคโนโลยีสมัยใหม่ เพื่อยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันและการเติบโตขององค์กรในระยะยาว ภายใต้ปรัชญาการดำเนินงานที่คำนึงถึงการสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่า และตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญเสมอ

1.3 เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีเป้าหมายในการเสริมสร้างองค์กรและฐานธุรกิจให้แข็งแกร่ง สร้างสมดุลของสัดส่วนรายได้ที่เกิดขึ้นประจำอย่างต่อเนื่อง โดยวางเป้าหมายเป็นผู้ให้บริการอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรมอันดับหนึ่งของประเทศ ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย บริษัทวางเป้าหมายการเติบโตของรายได้เป็นอันดับ 1 ใน 5 ของประเทศ พร้อมสร้างการรับรู้และความนิยมแบรนด์ในวงกว้าง ขณะที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม บริษัทวางแนวทางการพัฒนาโครงการในรูปแบบมิคซ์ยูสเพิ่มเติมบนทำเลยุทธศาสตร์ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมุ่งมั่นสนับสนุนการเติบโต ของแพลตฟอร์มทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดี ควบคู่กับการสร้างทีมงานที่มีความรู้ความชำนาญ เพื่อความสำเร็จในการขับเคลื่อนแผนธุรกิจในระยะยาว

1.4 กลยุทธ์

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย วางเป้าหมายเสริมสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน เพื่อมุ่งไปสู่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศ ภายใต้กลยุทธ์หลักในการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

- **การลงทุนและการเป็นหุ้นส่วน** การร่วมลงทุนและพัฒนาธุรกิจกับพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อผลักดันการเติบโตในธุรกิจ
- **ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง** การสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่าและน่าจดจำสู่ลูกค้าของเรา
- **ดาต้าและเทคโนโลยี** การใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีและการปฏิวัติดิจิทัลเพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในอนาคต
- **การพัฒนาแพลตฟอร์มสินทรัพย์ที่หลากหลาย** การพัฒนาแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรครอบคลุมกลุ่มสินทรัพย์ที่หลากหลาย

1.5 ค่านิยมองค์กร



เราร่วมแรงร่วมใจ



เราก้าวไปข้างหน้า



เราจริงใจ



เราให้เกียรติกันและกัน

2. การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีเหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับบริษัท ดังนี้

ปี 2561

• เมษายน 2561

บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อบริษัท ไทคอน เทคโนโลยี จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวจะเช่าถือหุ้นร้อยละ 51 ร่วมกับ ST Telemedia Global Data Centres (บริษัทในประเทศสิงคโปร์ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับ Data Centre) ที่ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนและประกอบกิจการด้านศูนย์ข้อมูลและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีอื่น ๆ ในประเทศไทย

• พฤษภาคม 2561

บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด ได้เข้าซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทคอน”) ในสัดส่วนร้อยละ 26.10 ซึ่งเดิมถือโดย บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) พร้อมดำเนินการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (Tender Offer) ส่งผลให้บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด มีสัดส่วนการถือหุ้นในไทคอนรวมร้อยละ 67.05 บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด จึงได้ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของไทคอน ภายหลังจากการทำข้อเสนอซื้อ กลุ่มเฟรเซอร์สมีสัดส่วนการถือหุ้นในไทคอนรวม ร้อยละ 89.46

• สิงหาคม 2561

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมลงทุนกับ JustCo (Thailand 2) Pte. Ltd. (บริษัทในประเทศสิงคโปร์ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับ Co-working Office) โดยจัดตั้งบริษัทร่วมทุน บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด ด้วยทุน จดทะเบียน 1 ล้านบาท วัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจ co-working office ในประเทศไทย ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 51 และ JustCo (Thailand 2) Pte. Ltd. ถือหุ้นร้อยละ 49

• ตุลาคม 2561

บริษัท ทิอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด (“ทิอาร์เอ”) ซึ่งเป็น บริษัทร่วมทุน ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในทิอาร์เอร้อยละ 50 และโรจนะกับนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย แต่ละบริษัทถือหุ้นในทิอาร์เอร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ได้เข้าร่วมและเป็นผู้ชนะการประมูลขายทอดตลาดที่ดินซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนน บางนา-ตราด กม.32 อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ รวมทั้งสิ้น กว่า 4,315 ไร่ ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ ด้วยวงเงินประมูลรวมทั้งสิ้น 8,914 ล้านบาท

ปี 2562

• มกราคม 2562

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมลงทุนกับบริษัท สหไทย เทอร์มินอล จำกัด (มหาชน) เพื่อจัดตั้ง บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ด้วยทุน จดทะเบียน 300 ล้านบาท ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 75 และสหไทยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25 เพื่อลงทุนพัฒนาโครงการ โลจิสติกส์พาร์คและศูนย์กระจายสินค้าแบบทันสมัยในพื้นที่เชิงกลยุทธ์แห่งใหม่บริเวณขอบเมืองกรุงเทพมหานครย่านปทุมธานี สำหรับรองรับความต้องการของลูกค้าพันธมิตร และผู้ประกอบการในกลุ่มอี-คอมเมิร์ซ โลจิสติกส์ ชีปิ้งขนส่งสินค้า ซึ่งมีแนวโน้มการเติบโตสูง

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ของบริษัทได้มีมติอนุมัติ ในการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท จากชื่อเดิมบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) เปลี่ยนเป็นชื่อใหม่คือ “บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)” พร้อมเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์เดิมจาก TICON เป็น “FPT” และเปลี่ยนตราประทับของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อใหม่

- **กุมภาพันธ์ 2562**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอนุมัติการเข้าซื้อกิจการของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจ รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 2,323,720,000 หุ้น ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาท คิดเป็นมูลค่ากว่า 19,752 ล้านบาท โดยมีกำหนดการเสนอซื้อระหว่างวันที่ 5 มิถุนายน - 8 สิงหาคม 2562 ทั้งนี้ ผลจากการทำคำเสนอซื้อที่มีผู้ถือหุ้นแสดงเจตนาขายและบริษัทได้รับซื้อหุ้นไว้ รวมทั้งสิ้น 2,195,898,701 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 94.50 ของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 18,665 ล้านบาท

- **เมษายน 2562**

บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ PBA International Pte. Ltd. (“PBAI”) ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจรในประเทศสิงคโปร์ ในสัดส่วนร้อยละ 10 ของหุ้นทั้งหมดของ PBAI นอกจากนี้ บริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับ PBA Systems Pte. Ltd. จากประเทศสิงคโปร์ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ PBAI เพื่อจัดตั้งบริษัท พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติ สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งบริษัทร่วมทุนดังกล่าวมีสัดส่วนการถือหุ้นโดย ออโตเมชั่น แอสเซ็ท ร้อยละ 51 และ PBA Systems ถือหุ้นร้อยละ 49

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมลงทุนกับ บริษัท มิตรชัย พูโตะชั่น เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด (“MFAT”) เพื่อจัดตั้งบริษัทร่วมทุน 2 แห่ง ได้แก่ บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 296.5 ล้านบาท และบริษัท วังน้อย โลจิสติกส์พาร์ค จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารจัดการคลังสินค้าให้เช่า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านโลจิสติกส์ในประเทศไทย ซึ่งบริษัทร่วมทุนทั้งสองแห่งมีสัดส่วน การถือหุ้น โดย FPIT ร้อยละ 51 และ MFAT ถือหุ้นร้อยละ 49

- **กรกฎาคม 2562**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 182,620,600 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในราคา 17.90 บาทต่อหุ้น รวมเป็นมูลค่า ทั้งสิ้น 3,268,908,740 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ของบริษัท เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 ซึ่งการเพิ่มทุนส่งผลให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเปลี่ยนแปลงจากเดิมที่ 1,834,142,375 บาท เป็น 2,016,762,975 บาท ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนเพื่อเพิ่มการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย เพิ่มสภาพคล่องของการซื้อขายหลักทรัพย์และขยายฐานผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยเงินเพิ่มทุนดังกล่าวจะนำไปใช้เป็นเงินลงทุนสำหรับแผนการขยายธุรกิจ และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

- **สิงหาคม 2562**

บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท ชิสเต็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด (“ชิสเต็ม แอสเซ็ทส์”) ซึ่งประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 40,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่าย ได้ทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 400,000,000

บาท โดยซิสเต็ม แอสเซ็ทส์มีทรัพย์สินเป็นที่ดินตั้งอยู่ที่เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ซึ่งบริษัทจะวางแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าวในอนาคต

- **กันยายน 2562**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อนุมัติให้นำส่งหนังสือแจ้งความ ประสงค์ในการทำคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหุ้นของ GOLD ออกจาก การเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการเข้าทำคำเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่เหลือทั้งหมด

- **ตุลาคม 2562**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ภายใต้ชื่อ บริษัท ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นศูนย์กลางในการบริหารจัดการด้านการเงินของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทย่อยแห่งนี้มีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

ปี 2563

- **มีนาคม 2563**

บริษัทฯ เรียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่า Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในประเทศจีน และบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 ได้เลิกกิจการบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ที่ผ่านมาบริษัทย่อยดังกล่าวยังมิได้มีการลงทุนใด ๆ

- **พฤษภาคม 2563**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของทุนชำระแล้วของบริษัท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ภายใต้แบบมอบอำนาจทั่วไป (General mandate) โดยมีอัตราส่วนการจัดสรรที่ 1 หุ้นสามัญเดิมต่อ 0.15 หุ้นสามัญใหม่ และมีราคาเสนอขายที่ 10.60 บาทต่อหุ้น บริษัทฯ ได้กำหนดวันจองซื้อและชำระค่าหุ้นระหว่างวันที่ 29 มิถุนายน 2563 ถึงวันที่ 3 กรกฎาคม 2563

บริษัทฯ ได้อนุมัติและยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ในราคา 8.50 บาทต่อหุ้น เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานภายหลังการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยสมัครใจตามที่ได้รับไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2562

- **มิถุนายน 2563**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นชอบแต่งตั้งให้ นายธนพล ศิริธนชัย ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท (Country Chief Executive Officer) โดยจะมีผลนับตั้งแต่วันที่ 17 สิงหาคม 2563 เป็นต้นไป

- **กรกฎาคม 2563**

บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการเสนอขายหลักทรัพย์มูลค่า 3,206.65 ล้านบาทผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) จำนวน 302.5 หุ้น โดยมียอดการจองซื้อหุ้นมากกว่าจำนวนเสนอขาย บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เป็น 28,138 ล้านบาท และหุ้นเพิ่มทุนเริ่มซื้อขายวันที่ 14 กรกฎาคม 2563

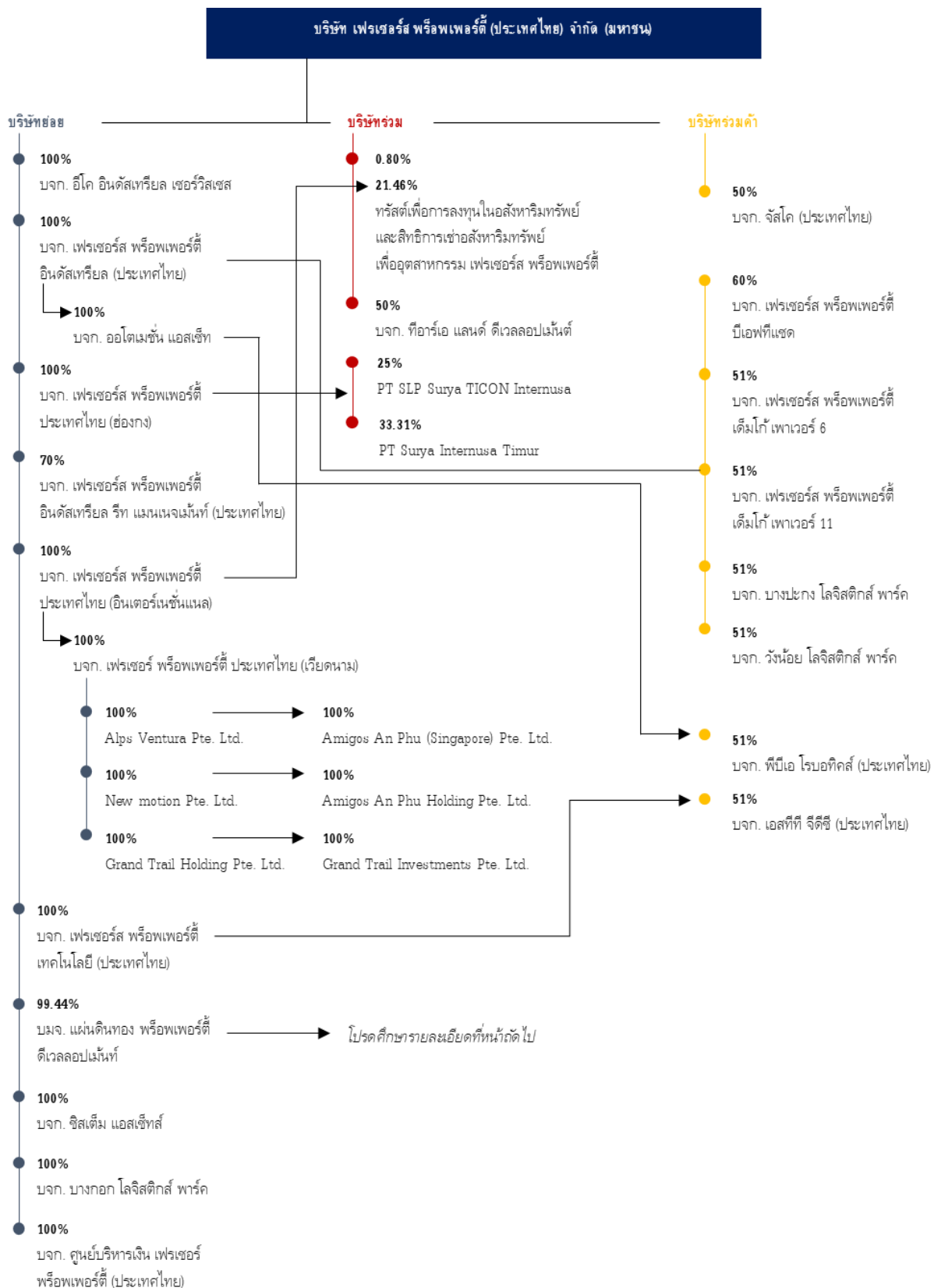
ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อเดือนกันยายน ปี 2562 ที่ได้อนุมัติการทำคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหุ้นของ GOLD ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเข้าทำคำเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่เหลือทั้งหมด ปัจจุบันบริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อย โดยมีจำนวนหุ้นที่รับซื้อไว้ทั้งสิ้น 87.8 ล้านหุ้น ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 746.4 ล้านบาท ช่วงระยะเวลาการรับซื้อหลักทรัพย์อยู่ระหว่างวันที่ 20 พฤษภาคม 2563 ถึงวันที่ 23 กรกฎาคม 2563 โดยมีจำนวนหุ้นที่รับซื้อไว้ทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 99.43 ของ จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ ส่งผลให้บริษัทฯ กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ GOLD

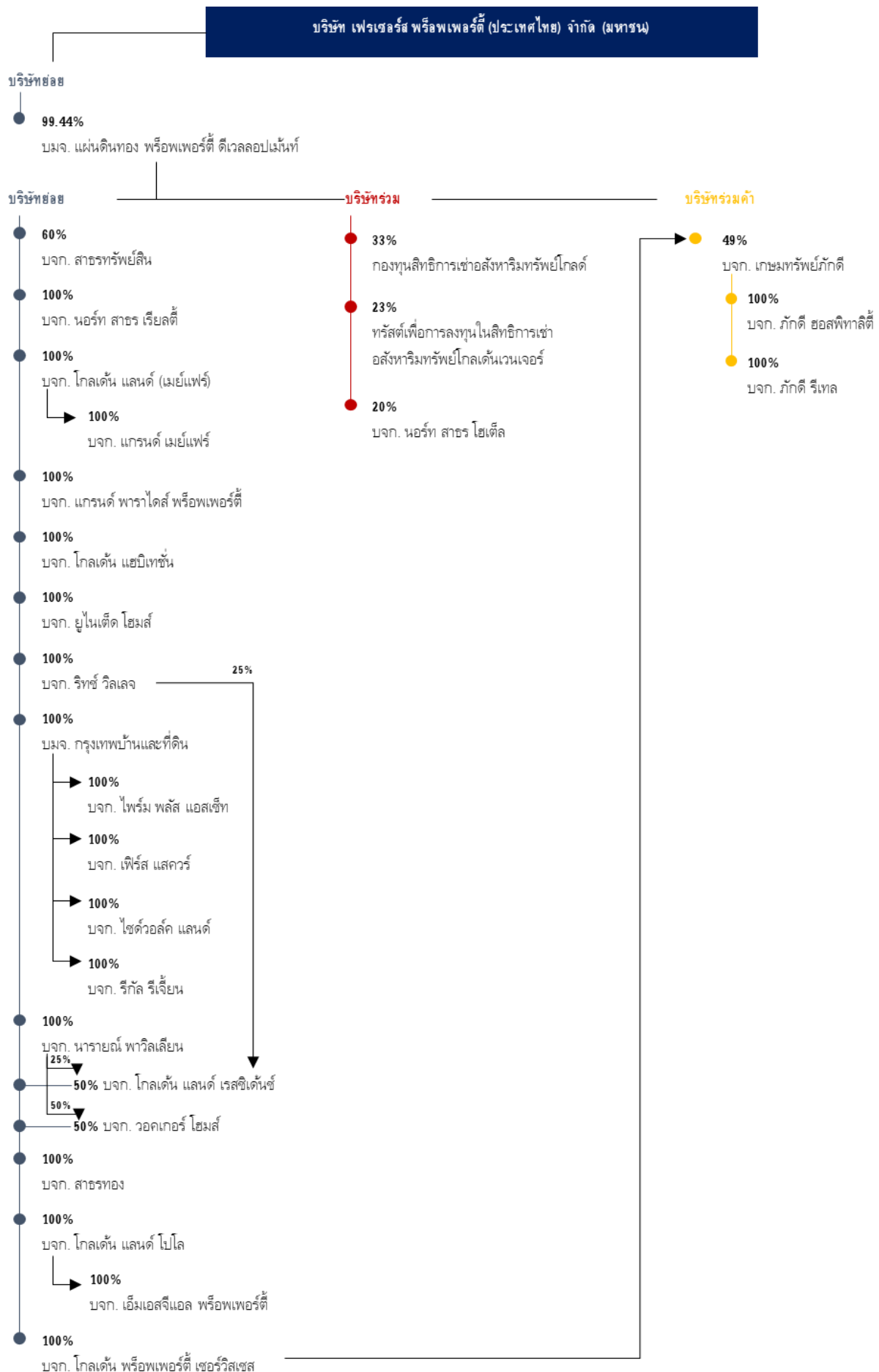
- **สิงหาคม 2563**

บริษัทฯ ได้ดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ GOLD ออกจากสถานะ การเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2563 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุมัติการเพิกถอนนี้และให้มีผลตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2563 โดยหุ้นสามัญของ GOLD จะซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นวันสุดท้ายในวันที่ 10 สิงหาคม 2563

3. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2563





รายละเอียดของบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

1) บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด (Eco Industrial Services Company Limited: EISCO)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2544 เพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับโครงการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง โดยปัจจุบัน ระยะเวลาสำหรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีสำหรับโครงการดังกล่าวได้ สิ้นสุดแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 EISCO มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 12.50 ล้านบาท โดยในปี 2546 EISCO ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2000

2) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (Fraser's Property Industrial (Thailand) Company Limited: FPIT)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2548 เพื่อพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 FPIT มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 11,500 ล้านบาท โดยในปี 2552 FPIT ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2008

3) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (Fraser's Property Industrial REIT Management (Thailand Company Limited: FIRM)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 70 และโดยบริษัท Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. ร้อยละ 30 จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับการอนุมัติการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 6 สิงหาคม 2557 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 FIRM มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 10 ล้านบาท

4) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด (Fraser's Property Thailand (Hong Kong) Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในประเทศฮ่องกงใน ปี 2558 เพื่อลงทุนในกิจการในต่างประเทศ ซึ่งปัจจุบันมีการลงทุนในประเทศอินโดนีเซีย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 16.13 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

5) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์ เนชั่นแนล) จำกัด (Fraser's Property Thailand (international) Pte. Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ ในปี 2560 เพื่อขอรับการลงทุนและขยายธุรกิจต่างประเทศ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์ เนชั่นแนล) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 358.85 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

6) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด (Fraser's Property Technology (Thailand) Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2561 เพื่อลงทุนและประกอบกิจการด้านศูนย์ข้อมูลและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีอื่น ๆ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 731.19 ล้านบาท

7) บริษัท ออโตเมชั่น แอสเซต จำกัด (Automation Asset Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อให้บริการด้านระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจรสำหรับโรงงานและคลังสินค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท ออโตเมชั่น แอสเซต จำกัด มีทุนจดทะเบียน 49.07 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 25.02 ล้านบาท

8) บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (Golden Land Property Development Public Company Limited: GOLD)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 99.44 จัดตั้งขึ้นในปี 2537 เพื่อดำเนินการและประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 GOLD มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 11,037.67 ล้านบาท

9) บริษัท ซิสเต็ม แอสเซตส์ จำกัด (System Assets Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2561 เพื่อดำเนินการและประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท ซิสเต็ม แอสเซตส์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 400 ล้านบาท

10) บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (Bangkok Logistics Park Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 75 และบริษัท สหไทย เทอร์มินอล จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 25 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อดำเนินการ พัฒนา บริหารและจัดการโครงการโลจิสติกส์ พาร์ค

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 300 ล้านบาท

11) บริษัท ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (Fraser's Property (Thailand) Treasury Center Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อเป็น ศูนย์กลางในการบริหารจัดการด้านการเงินของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 2.5 ล้านบาท

12) บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม) จำกัด (Fraser's Property Thailand (Vietnam) Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อดำเนินการและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 1.07 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

13) Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อดำเนินการและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 Amigos An Phu Holding Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 0.98 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

14) Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 0.90 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

15) Alps Ventura Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2563 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 Alps Ventura Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 1 ดอลลาร์สิงคโปร์

16) New Motion Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2563 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 New Motion Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 1 ดอลลาร์สิงคโปร์

17) Grand Trail Holdings Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2563 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 Grand Trail Holdings Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 1 ดอลลาร์สิงคโปร์

18) Grand Trail Investments Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2563 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 Grand Trail Investments Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 1 ดอลลาร์สิงคโปร์

19) บริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด (Sathorn Supsin Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 60 ดำเนินธุรกิจประเภทโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 245 ล้านบาท

20) บริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัด (North Sathorn Realty Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 (ถือหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 13,860,000 หุ้น ชำระเต็ม) ดำเนินธุรกิจประเภทให้เช่าและให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 638.60 ล้านบาท

21) บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด (Golden Land (Mayfair) Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 11 ล้านบาท

22) บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (Grand Paradise Property Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 41.50 ล้านบาท

23) บริษัท โกลเด้น แฮบิเทชั่น จำกัด (Golden Habitation Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท โกลเด้น แฮบิเทชั่น จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 38 ล้านบาท

24) บริษัท ยูไนเต็ต โฮมส์ จำกัด (United Homes Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท ยูไนเต็ต โฮมส์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 550 ล้านบาท

25) บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด (Ritz Village Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 100 ล้านบาท

26) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) (Krungthep Land Plc.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียน 2,400 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว 1,780 ล้านบาท

27) บริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด (Narayana Pavilion Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภท อาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 475 ล้านบาท

28) บริษัท สาทรทอง จำกัด (Sathorn Thong Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท สาทรทอง จำกัด มีทุนจดทะเบียน 220 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 154 ล้านบาท

29) บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด (Golden Land Polo Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทบริการจ้างเหมาแรงงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 4 ล้านบาท

30) บริษัท โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิสส์ จำกัด (Golden Property Services Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทบริการและการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิสেস จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1,480 ล้านบาท

31) บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด (Golden Land Residence Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด ร้อยละ 25 และ บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด ร้อยละ 25 ซึ่งบริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด และ บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ GOLD รวมถือหุ้นร้อยละ 50 และ GOLD ถือหุ้นทางตรงร้อยละ 50 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 50 ล้านบาท

32) บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด (Walker Homes Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด ร้อยละ 50 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 และ GOLD ถือหุ้นทางตรง ร้อยละ 50 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท

33) บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด (Grand Mayfair Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด มีทุนจดทะเบียน 15 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 12.02 ล้านบาท

34) บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซต จำกัด (Prime Plus Asset Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจ ประเภท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซต จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 20 ล้านบาท

35) บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด (First Square Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 20 ล้านบาท

36) บริษัท ซิดวอล์ค แลนด์ จำกัด (Sidewalk Land Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท ซิดวอล์ค แลนด์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 41.30 ล้านบาท

37) บริษัท รีจัล รีเจียน จำกัด (Regal Region Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท รีจัล รีเจียน จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 20.50 ล้านบาท

38) บริษัท เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (MSGI Property Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 และถือหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 540,600 หุ้น และหุ้นสามัญจำนวน 519,400 หุ้น ชำระเต็ม จำนวน ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10.60 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทมีการลงทุนใน**บริษัทร่วม** โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (Fraser's Property Thailand Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust: FTREIT)

ถือหุ้นโดยบริษัท และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท รวมทั้งสิ้นร้อยละ 22.26 FTREIT ถูกจัดตั้งขึ้นในปี 2557 เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรม โดยมีบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินเตอร์เนชั่นแนล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์

หลังจากที่ได้มีการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND TLOGIS และ TGROWTH ไปยัง FTREIT เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2560 แล้ว FTREIT ได้เป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย มีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 32,262 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 28,313 ล้านบาท FTREIT มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของ กำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งกำไรสุทธิของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 FTREIT มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 10.62 บาทต่อหน่วย

2) PT SLP Surya TICON Internusa ("SLP")

เป็นบริษัทร่วมทุนในประเทศอินโดนีเซีย ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 25 บริษัท Mitsui & Co., Ltd. ร้อยละ 25 และ PT Surya Semesta Internusa Tbk ร้อยละ 50 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และ/หรือขายในประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งมีโครงการที่ตั้งอยู่ในเขต Suryacipta Technopark

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 SLP มีทุนจดทะเบียน 2,412,800 ล้านรูเปีย และทุนชำระแล้ว 603,200 ล้านรูเปีย

3) PT Surya Internusa Timur

เป็นบริษัทร่วมทุนในประเทศอินโดนีเซีย ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 33.31 บริษัท PT Surya Internusa Ticon ร้อยละ 0.06 และ PT Surya Semesta Internusa Tbk ร้อยละ 66.63 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และ/หรือขายในประเทศอินโดนีเซีย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 PT Surya Internusa Timur มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 180,100 ล้านบาท

4) บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (TRA Land Development Company Limited: TRA)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 50 บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 25 และ บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด ร้อยละ 25 จัดตั้งขึ้นในปี 2560 เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 TRA มีทุนจดทะเบียน 10,950.25 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 9,822.12 ล้านบาท

5) กองทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLD PROPERTY FUND (LEASE HOLD))

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 33 ดำเนินธุรกิจประเภท ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์ มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1,982.79 ล้านบาท ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ เวนเจอร์ (GOLDEN VENTURES LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST) ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 23 ดำเนินธุรกิจประเภท ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์โกลด์ เวนเจอร์ มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 8,046.15 ล้านบาท

6) บริษัท นอร์ท สาทร์ โฮเต็ล จำกัด (North Sathorn Hotel Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 20 ดำเนินธุรกิจประเภทโรงแรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท นอร์ท สาทร์ โฮเต็ล จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1,450 ล้านบาท

สำหรับการลงทุนใน**บริษัทร่วมค้า** มีรายละเอียดดังนี้

1) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (Fraser's Property DEMCO Power 6 Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และ บริษัท เด็มโก้ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 5 ล้านบาท

2) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (Fraser's Property DEMCO Power 11 Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และ บริษัท เด็มโก้ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2556 โดย เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 4 ล้านบาท

3) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด จำกัด (Fraser's Property BFTZ Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 60 และบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 40 จัดตั้งขึ้น ในปี 2559 เพื่อพัฒนาลงทุนในโครงการบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟพีแชนด์ จำกัด มีทุนจดทะเบียน 803 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 690.55 ล้านบาท

4) บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด (JustCo (Thailand) Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท ร้อยละ 51 และ JustCo (Thailand 2) Pte. Ltd. ประเทศสิงคโปร์ ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2561 เพื่อลงทุนและประกอบธุรกิจ Co-working Office และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในประเทศไทย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 513.5 ล้านบาท

5) บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (Bangpakong Logistics Park Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และ บริษัท มิตรชัย พูโตะซัน เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้น ในปี 2562 เพื่อพัฒนาและบริหารจัดการคลังสินค้าให้เช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 840.23 ล้านบาท

6) บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (Wangnoi Logistics Park Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และ บริษัท มิตรชัย พูโตะซัน เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้น ในปี 2562 เพื่อพัฒนาและบริหารจัดการคลังสินค้าให้เช่า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกด้านโลจิสติกส์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 396.5 ล้านบาท

7) บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด (STT GDC (Thailand) Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และ ST Telemedia Global Data Centres - STT GDC ประเทศสิงคโปร์ ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2561 เพื่อประกอบกิจการศูนย์บริการข้อมูลและให้บริการเช่าพื้นที่สำหรับวางเซิร์ฟเวอร์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียน 3,113 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 1,423.20 ล้านบาท

8) บริษัท พีบีเอ โรบोटิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (PBA Robotics (Thailand) Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท ออโตเมชัน แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และ PBA Systems Pte. Ltd. ประเทศสิงคโปร์ ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อลงทุนและประกอบธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจรสำหรับโรงงานและคลังสินค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท พีบีเอ โรบोटิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียน 121 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 46.72 ล้านบาท

9) บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด (Kasemsubbhakdi Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ร้อยละ 49 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 3,000 ล้านบาท

10) บริษัท ภักดี โฮสพิทาลิตี้ จำกัด (Bhakdi Hospitality Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด ร้อยละ 100 ซึ่งเป็น บริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 49 ดำเนินธุรกิจประเภทโรงแรม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท ภักดี โฮสพิทาลิตี้ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท

11) บริษัท ภักดี รีเทล จำกัด (Bhakdi Retail Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด ร้อยละ 100 ซึ่งเป็น บริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 49 ดำเนินธุรกิจประเภท ค้าปลีก/ศูนย์การค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท ภักดี รีเทล จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 20 ล้านบาท

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. ภาพรวมของธุรกิจ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) หรือที่รู้จักในชื่อเดิมว่าบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในปี 2533 และในปี 2545 บริษัทได้เริ่มซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาและบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า (Ready-Built Factory) และอาคารคลังสินค้าให้เช่า (Ready-Built Warehouse) ในบริเวณพื้นที่อุตสาหกรรมทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรม เหตุการณ์อุทกภัยใหญ่ในปี 2554 ส่งผลให้เกิดการโยกย้ายฐานการผลิตจากนิคมอุตสาหกรรมในภาคกลางซึ่งประสบปัญหาน้ำท่วมรุนแรงไปยังพื้นที่อื่น ทางบริษัทฯ จึงได้ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อรักษาอัตราการเช่าและฐานลูกค้า ประกอบกับทางกลุ่มเฟรเซอร์สได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ จึงได้ริเริ่มการนำองค์ความรู้เรื่องการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งและความสามารถในการแข่งขันได้ในระยะยาว

ในปี 2562 บริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อและชื่อย่อสัญลักษณ์การซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เป็น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือ “FPT” และเริ่มต้นดำเนินธุรกิจภายใต้แบรนด์อสังหาริมทรัพย์ระดับนานาชาติ “เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้” โดยบริษัทฯ จะเป็นหนึ่งในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประเทศสิงคโปร์โดยเป็นเจ้าของ ผู้พัฒนา และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ครอบคลุมกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 5 ประเภท ประกอบด้วย เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์และโรงแรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศต่าง ๆ ได้แก่ สิงคโปร์ ออสเตรเลีย ยุโรป จีน และภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ภายใต้ทิศทางเชิงกลยุทธ์ของกลุ่ม ทางบริษัทฯ ได้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือโกลเด้นแลนด์ ภายใต้ทิศทางเชิงกลยุทธ์ของกลุ่ม ทางบริษัทฯ ได้เข้าทำคำเสนอซื้อกิจการ บริษัทฯจะได้รับประโยชน์จากการขยายไปยังแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมที่มีคุณภาพ ถือเป็นแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายแรกและรายเดียวในประเทศไทย

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้ย้ายสำนักงานใหญ่มาที่อาคารมิตรทาวเวอร์ออฟฟิศทาวเวอร์ พร้อมประกาศความสำเร็จในการปรับโครงสร้างองค์กร ควบรวมธุรกิจกับกลุ่มโกลเด้นแลนด์ ถือเป็นก้าวสำคัญขององค์กรในการก้าวขึ้นเป็นหนึ่งในห้าผู้นำธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับประเทศ ทิศทางเชิงกลยุทธ์นับจากนี้ บริษัทฯ มุ่งเน้นการจัดทัพปรับผังเพื่อเสริมความแข็งแกร่งในการประกอบธุรกิจ ภายใต้กลยุทธ์ “**One Platform**” เพื่อสร้างแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจร ผสานความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการสินทรัพย์หลากหลายประเภท ด้วยความเป็นหนึ่งเดียวกัน อันจะนำไปสู่รากฐานทางธุรกิจที่มั่นคงเพื่อสนับสนุนก้าวต่อไปของการเติบโตอย่างเข้มแข็ง พร้อมสร้างสมดุลของโครงสร้างรายได้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านผลประกอบการอย่างยั่งยืน ร่วมกับการลงทุนเชิงกลยุทธ์และการสร้างพันธมิตรด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยีแห่งอนาคตเพื่อบูรณาการความสามารถในการแข่งขันทุกมิติ และสร้างสรรค์ความเป็นเลิศด้านการบริการที่เข้าถึงความต้องการของภาคอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่ทรงคุณค่าน่าจดจำแก่ผู้เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วนเป็นสำคัญ

โดยภาพรวมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยสายธุรกิจ 3 กลุ่ม ดังต่อไปนี้

1. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย
2. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์
3. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

2. โครงสร้างรายได้

ในรอบผลการดำเนินงานปี 2563 (ตุลาคม 2562 - กันยายน 2563) งบการเงินรวมของบริษัทฯ ครอบคลุมรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม รวมถึงรายได้จากการให้เช่าและการบริการจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม					
	2561*		2562*		2563	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	10,281,951	74.47	15,552,858	72.10	14,648,050	71.49
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,912,718	13.86	2,758,501	12.79	2,751,771	13.43
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	414,599	3.00	565,826	2.62	331,434	1.62
รายได้ค่าบริการจัดการ	389,142	2.82	540,902	2.51	648,116	3.16
รายได้จากการลงทุน	69,513	0.50	186,893	0.87	77,982	0.38
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย	-	-	10,322	0.05	384,270	1.87
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	609,757	4.42	1,710,149	7.93	1,360,602	6.64
รายได้อื่น	128,767	0.93	245,902	1.13	288,144	1.41
รวมรายได้	13,806,447	100.00	21,571,353	100.0	20,490,369	100.00



*หมายเหตุ บริษัทฯ มีการปรับปรุงงบการเงินรวมปี 2561 และ 2562 ภายหลังการรวมงบการเงินกับบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ภายใต้การควบคุมเดียวกัน

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจแบ่งตามสายงาน

3.1 กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน พร้อมพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเพื่อจำหน่ายในหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ร่วมกับการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการให้ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน โดยผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ มีแบรนด์ต่างๆ ดังนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	แบรนด์	ระดับราคา
บ้านเดี่ยว		10 – 40 ล้านบาท
		7 – 10 ล้านบาท
บ้านแฝด		3.5 – 7 ล้านบาท

ประเภทผลิตภัณฑ์	แบรนด์	ระดับราคา
ทาวน์เฮ้าส์ 2-3 ชั้น		3-5 ล้านบาท
ทาวน์โฮม 2 ชั้น		2-3 ล้านบาท
อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น		5-7 ล้านบาท

โครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีจำนวน 60 โครงการ แบ่งเป็นมูลค่าโครงการ มูลค่าขาย และรายได้ ดังนี้

โครงการ	จำนวนโครงการ	รายละเอียดโครงการ		ยอดขาย		รายได้		ยอดเหลือขาย	
		หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
โกลเด้น ทาวน์	34	11,858	35,477	6,845	20,999	6,266	19,334	5,013	14,478
โกลเด้น ซิตี้	2	286	1,555	126	646	112	566	160	909
ยอดรวม โครงการทาวน์โฮม	36	12,144	37,032	6,971	21,645	6,378	19,900	5,173	15,388
โกลเด้น นีโอ	9	2,201	12,071	839	4,994	766	4,619	1,362	7,077
โกลเด้น วิลเลจ	1	98	474	44	215	42	206	54	259
โกลเด้น เพรสทิจ	2	243	2,244	233	2,147	232	2,137	10	97
แกรนด์โอ	4	929	8,539	264	2,512	251	2,400	665	6,027
เดอะ แกรนด์	6	798	13,265	666	9,617	659	9,511	132	3,648
ทู แกรนด์ โมโนโค	1	77	1,953	49	1,373	47	1,317	28	580
ยอดรวม โครงการบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด	23	4,346	38,548	2,095	20,859	1,997	20,190	2,251	17,689
โกลเด้น บิส	1	33	185	24	139	24	139	9	46
ยอดรวม โครงการอาคาร พาณิชย์	1	33	185	24	139	24	139	9	46
ยอดรวมทั้งหมด	60	16,523	75,766	9,090	42,643	8,399	40,229	7,433	33,122

แผนการดำเนินงานโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ในปี 2563

ในปี 2563 บริษัทฯ ดำเนินงานการเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 17 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 20,009 ล้านบาท ซึ่งแบ่งตามประเภทของโครงการที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

โครงการทาวน์โฮม	จำนวน	8	โครงการ
โครงการบ้านแฝด	จำนวน	4	โครงการ
โครงการบ้านเดี่ยว	จำนวน	2	โครงการ
โครงการต่างจังหวัด	จำนวน	3	โครงการ

โดยแต่ละโครงการมีรายละเอียดดังนี้

1. โกลเด้น ทาวน์ พหลโยธิน-ลำลูกกา

วันเปิดโครงการ : วันที่ 26 - 27 ตุลาคม 2562

รายละเอียดโครงการ	:	ทาวน์โฮม 2 ชั้น
จำนวนหน่วย	:	378 หน่วย
มูลค่าโครงการ	:	1,035 ล้านบาท

**2. แกรนด์โอ วิภาวดี-รังสิต**

วันเปิดโครงการ : วันที่ 9 - 10 พฤศจิกายน 2562

รายละเอียดโครงการ	:	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
จำนวนหน่วย	:	292 หน่วย
มูลค่าโครงการ	:	2,464 ล้านบาท

**3. โกลเด้น ทาวน์ ๒ งามวงศ์วาน-ประชาชื่น**

วันเปิดโครงการ : วันที่ 10 - 11 พฤศจิกายน 2562

รายละเอียดโครงการ	:	ทาวน์โฮม 2 ชั้น
จำนวนหน่วย	:	139 หน่วย
มูลค่าโครงการ	:	587 ล้านบาท

**4. แกรนด์โอ รามอินทรา-วงแหวน**

วันเปิดโครงการ : วันที่ 16 - 17 พฤศจิกายน 2562

รายละเอียดโครงการ	:	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
จำนวนหน่วย	:	269 หน่วย
มูลค่าโครงการ	:	2,496 ล้านบาท



5. โกลเด้น วิลเลจ เชียงราย-บิกซีแยกสนามบิน

วันเปิดโครงการ : วันที่ 16 - 17 พฤศจิกายน 2562

รายละเอียดโครงการ : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 98 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 474 ล้านบาท

**6. โกลเด้น นีโอ โคราช-เทอร์มินอล**

วันเปิดโครงการ : วันที่ 30 พฤศจิกายน - 1 ธันวาคม 2562

รายละเอียดโครงการ : บ้านแฝด 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 493 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 1,275 ล้านบาท

**7. โกลเด้น ทาวน์ เฉลิมพระเกียรติฯ-สวนหลวง**

วันเปิดโครงการ : วันที่ 1 - 2 กุมภาพันธ์ 2563

รายละเอียดโครงการ : ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 158 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 507 ล้านบาท

**8. โกลเด้น ทาวน์ ดิวานนท์-แจ้งวัฒนะ**

วันเปิดโครงการ : วันที่ 15 - 16 กุมภาพันธ์ 2563

รายละเอียดโครงการ : ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 361 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 942 ล้านบาท

**9. โกลเด้น ทาวน์ ๓ พระราม 2**

วันเปิดโครงการ : วันที่ 15 - 16 กุมภาพันธ์ 2563

รายละเอียดโครงการ : ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 424 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 1,041 ล้านบาท

**10. โกลเด้น ทาวน์ วิภาวดี-รังสิต**

วันเปิดโครงการ : วันที่ 29 กุมภาพันธ์ - 1 มีนาคม 2563

รายละเอียดโครงการ : ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 398 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 1,119 ล้านบาท



11. โกลเด้น ทาวน์ เชียงใหม่-กาดรวมโชค

วันเปิดโครงการ : วันที่ 18 - 19 กรกฎาคม 2563

รายละเอียดโครงการ : ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 398 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 1,212 ล้านบาท

**12. โกลเด้น นีโอ บางนา-สวนหลวง**

วันเปิดโครงการ : วันที่ 18 - 19 กรกฎาคม 2563

รายละเอียดโครงการ : บ้านแฝด 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 146 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 960 ล้านบาท

**13. โกลเด้น ทาวน์ ๒ บางแค**

วันเปิดโครงการ : วันที่ 18 - 19 กรกฎาคม 2563

รายละเอียดโครงการ : ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 312 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 1,124 ล้านบาท

**14. โกลเด้น นีโอ ๒ รามอินทรา วงแหวน**

วันเปิดโครงการ : วันที่ 1 - 2 สิงหาคม 2563

รายละเอียดโครงการ : บ้านแฝด 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 167 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 1,043 ล้านบาท

**15. โกลเด้น นีโอ ๓ พระราม 2**

วันเปิดโครงการ : วันที่ 15 - 16 สิงหาคม 2563

รายละเอียดโครงการ : บ้านแฝด 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 212 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 1,089 ล้านบาท

**16. โกลเด้น ทาวน์ ๒ ศรีนครินทร์-สุขุมวิท**

วันเปิดโครงการ : วันที่ 22 - 23 สิงหาคม 2563

รายละเอียดโครงการ : ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 491 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 1,364 ล้านบาท



17. โกลเด้น นีโอ พระราม 9-กรุงเทพฯกรีธา

วันเปิดโครงการ : วันที่ 12 - 13 กันยายน 2563

รายละเอียดโครงการ : บ้านแฝด 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 149 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 1,277 ล้านบาท

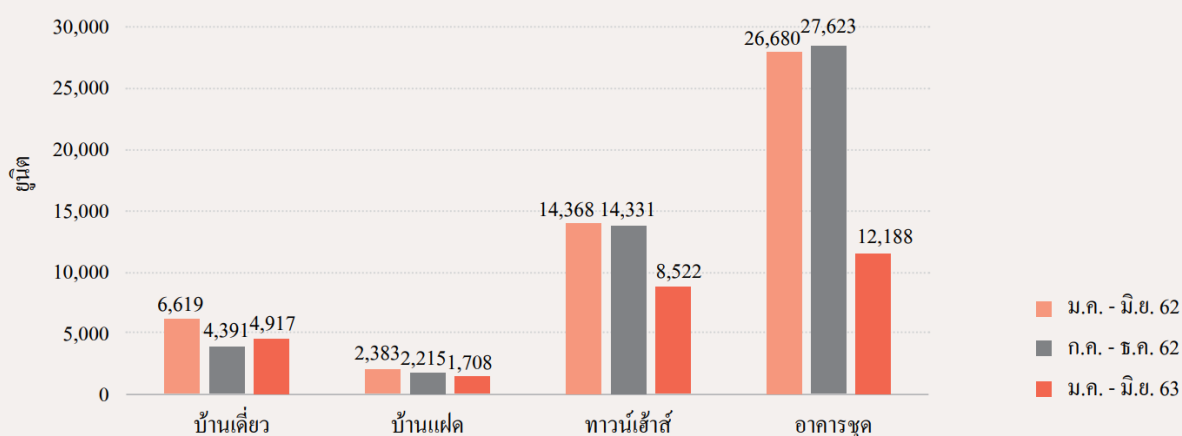
**การตลาดและสภาวะการแข่งขัน****ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม**

สภาวะอุตสาหกรรมของตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวม เมื่อดูจากตัวเลขจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้ครึ่งปีแรกของปี 2563 เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าลดลงจากเดิม 22,963 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 45 โดยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- บ้านเดี่ยว มียอดขายครึ่งปีแรก 2563 : 4,917 หน่วย ลดลงร้อยละ 26 เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- บ้านแฝด มียอดขายครึ่งปีแรก 2563 : 1,708 หน่วย ลดลงร้อยละ 28 เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- ทาวน์เฮ้าส์ มียอดขายครึ่งปีแรก 2563 : 8,522 หน่วย ลดลงร้อยละ 41 เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- อาคารชุด มียอดขายครึ่งปีแรก 2563 : 12,188 หน่วย ลดลงร้อยละ 54 เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- อื่น ๆ มียอดขายครึ่งปีแรก 2563 : 382 หน่วย ลดลงร้อยละ 39 เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า

โดยสถิติจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้รายหกเดือน ในช่วงปี 2562 - ครึ่งปีแรก 2563 แบ่งตามผลิตภัณฑ์ต่างๆ ดังที่แสดงในแผนภูมิต่อไปนี้

กราฟเปรียบเทียบยอดขาย ที่อยู่อาศัย รายครึ่งปี 2562-2563



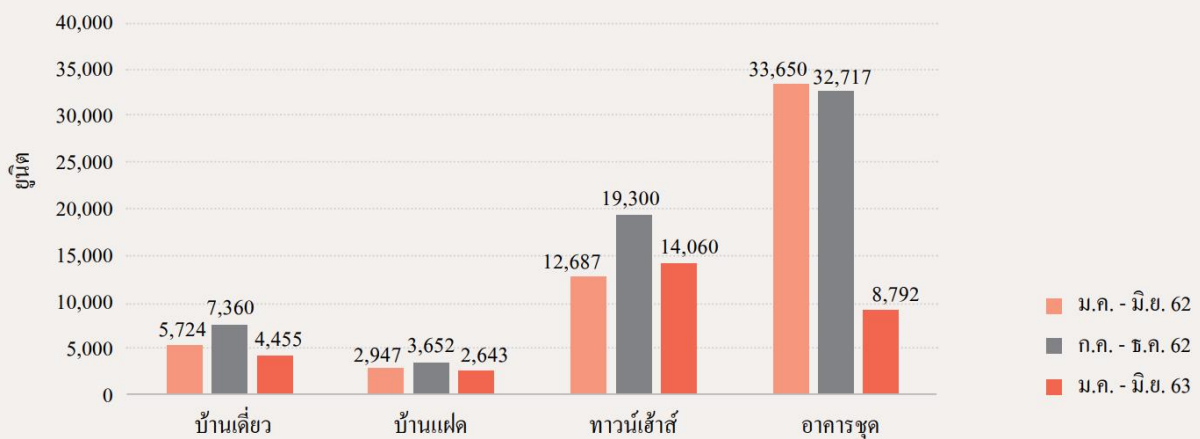
ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (AREA)

หากพิจารณาการเติบโตของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่จะพบว่า ในช่วงครึ่งปีแรก 2563 มีที่อยู่อาศัยเปิดใหม่จำนวนทั้งสิ้น 30,028 หน่วย ลดลงร้อยละ 46 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้าครึ่งปีแรก 2562 โดยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- บ้านเดี่ยว มีหน่วยเปิดขายใหม่ครึ่งปีแรก 2563 : 4,455 หน่วย ลดลงร้อยละ 22.17 เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- บ้านแฝด มีหน่วยเปิดขายใหม่ครึ่งปีแรก 2563 : 2,643 หน่วย ลดลงร้อยละ 10.32 เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- ทาวน์เฮ้าส์ มีหน่วยเปิดขายใหม่ครึ่งปีแรก 2563 : 14,060 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.82 เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- อาคารชุด มีหน่วยเปิดขายใหม่ครึ่งปีแรก 2563 : 8,792 หน่วย ลดลงร้อยละ 73.87 เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- อื่น ๆ มีหน่วยเปิดขายใหม่ครึ่งปีแรก 2563 : 78 หน่วย ลดลงร้อยละ 84.05 เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า

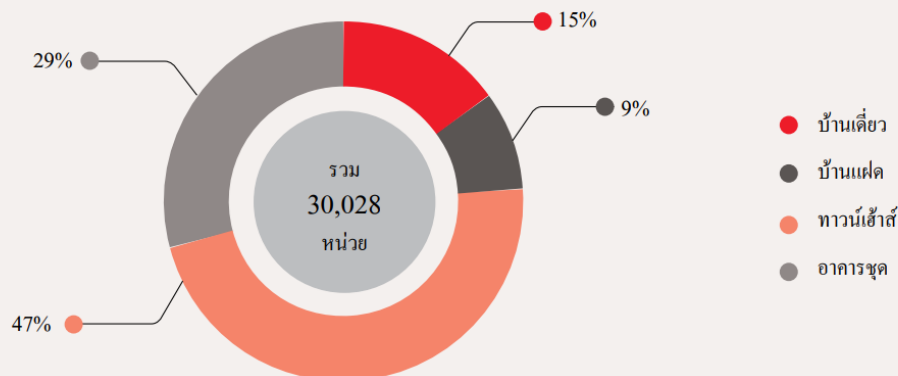
โดยสถิติจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่รายหกเดือน ในช่วงปี 2562 - ครึ่งปีแรก 2563 แบ่งตามผลิตภัณฑ์ต่างๆ ดังที่แสดงในแผนภูมิต่อไปนี้

กราฟเปรียบเทียบยอดขาย ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ รายครึ่งปี 2562-2563



ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (AREA)

หากเทียบสัดส่วนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในครึ่งปีแรก 2563 จะเห็นได้ว่าสัดส่วนการเปิดขายทาวน์โฮมเป็นอันดับสูงสุดในตลาด รองลงมาคืออาคารชุด และบ้านเดี่ยว ตามลำดับ



ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (AREA)

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

จากสภาพตลาดที่อยู่อาศัยที่มีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก การแข่งขันสูง ประกอบกับพฤติกรรมและกระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในปัจจุบันที่ใช้เหตุผลประกอบการตัดสินใจมากขึ้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดกลยุทธ์ในการแข่งขันไว้ดังนี้

● กลยุทธ์ด้านแบบบ้านหรือสินค้า

เนื่องจากพฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคและเทรนด์ของสินค้า มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา บริษัทฯ จึงพัฒนากลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อให้ตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปและสัมพันธ์กับฐานลูกค้าในแต่ละช่วงเวลานั้นๆ โดยขยายสินค้าให้มีความหลากหลายมากขึ้น มีตัวเลือกไว้เป็นทางเลือกให้ลูกค้า อีกทั้งบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภคในแต่ละกลุ่มอย่างต่อเนื่อง การออกแบบยังคงคำนึงถึงการสร้างประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอยให้สูงที่สุดจากพื้นที่ที่มีอยู่ รวมถึงการเพิ่มนวัตกรรมใหม่ๆ ให้กับสินค้า อีกทั้งยังพัฒนารูปแบบสินค้าประเภททาวน์โฮมให้ทันสมัยมากขึ้น และประเภทบ้านแฝดให้มีฟังก์ชันบ้านที่เทียบเท่าหรือดีกว่าบ้านเดี่ยวของคู่แข่ง ในย่านนั้นๆ โดยมีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นในราคาที่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย ภายใต้แนวคิด **An Affordable Stylish Living**

● กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ โดยทุกทำเลที่บริษัทฯ เลือกจะต้องตรงตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ ตั้งไว้และต้องตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในแต่ละระดับกลุ่มลูกค้าที่ไม่เหมือนกัน หลักเกณฑ์ในการเลือกทำเลที่ตั้ง 3 ข้อ หลักๆ

- 1) **Accessibility** เลือกทำเลที่เข้าถึงได้สะดวกต่อความต้องการของตลาด
- 2) **Community** เลือกซื้อที่ดินในเมืองและเป็นแหล่งชุมชน มีต้นทุนที่ดินสูง แต่มีความต้องการซื้อ สูงด้วยเช่นกัน
- 3) **Near Facility** อยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ตลาดและห้างสรรพสินค้านอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้ว บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับทำเลตามแนวโน้มการขยายตัวของชุมชน และแผนการขยายเครือข่ายคมนาคมในอนาคตอีกด้วย เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันเนื่องจากราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น บริษัทฯ จึงมีการวางแผนการเลือกซื้อที่ดินที่เหมาะสมเพื่อใช้รองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

● กลยุทธ์ด้านราคา

การตั้งราคาของสินค้าของบริษัทฯ นั้น จะมีการสำรวจสภาพตลาดบริเวณทำเลเป้าหมาย ทั้งราคา โปรโมชัน สินค้า สภาพโครงการ และอื่นๆ เพื่อวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดอย่างเป็นประจำและต่อเนื่อง เพื่อปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับตลาดอย่างสม่ำเสมอและสร้างแรงจูงใจในการขายให้เหนือกว่าตลาด (Leader Pricing) โดยมุ่งเน้นความคุ้มค่า ด้านต้นทุน ทำเล รูปแบบโครงการ ซึ่งบริษัทฯ ทำราคาได้เหมาะสมกับตลาดที่จะพัฒนา และคำนึงถึงการยอมรับในมูลค่าของสินค้าอยู่เสมอเมื่อเทียบกับราคาที่ผู้บริโภคต้องจ่าย (Value for Money)

● กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด

บริษัทฯ มีนโยบายในการทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสาน เพื่อผู้บริโภคสามารถเข้าถึงข้อมูลโครงการได้มากที่สุด ซึ่งจะครอบคลุมสื่อต่างๆ ดังนี้

- 1) การโฆษณาผ่านป้ายโฆษณา (Billboard) เพื่อโฆษณาโครงการของบริษัทฯ
- 2) การโฆษณาตามสื่อ วิทยุ หนังสือพิมพ์ และนิตยสาร
- 3) การโฆษณาผ่านระบบโทรศัพท์มือถือ โดยการประชาสัมพันธ์โครงการผ่าน SMS ไปยังกลุ่มเป้าหมายในช่วงกิจกรรมต่างๆ
- 4) การโฆษณาผ่านระบบอินเทอร์เน็ต เช่น เว็บไซต์ของบริษัทฯ www.goldenland.co.th Facebook Instagram และเว็บไซต์ต่างๆ
- 5) การโฆษณาผ่านช่องทางออนไลน์ เช่น Shopee ประมูลบ้านออนไลน์

- 6) การโฆษณาผ่านการบอกต่อของลูกค้า เช่น กิจกรรม Member Gets Members เพื่อให้ลูกค้าเดิมได้แนะนำให้ลูกค้าใหม่ซื้อโครงการ

อีกทั้งบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับรูปแบบในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ ที่จะต้องมีจุดเด่น มีเอกลักษณ์ทันสมัย น่าติดตาม และง่ายต่อการเข้าถึงและค้นหาข้อมูลได้อย่างดี

● กลยุทธ์ด้านการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ จะบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง โดยงานก่อสร้างจะแบ่งงานออกเป็นส่วนๆ เช่น งานฐานราก งานปูน งานติดตั้งชิ้นส่วน งานปูพื้นกระเบื้อง และงานหลังคา เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อรับผิดชอบงานดังกล่าวและจะควบคุมการก่อสร้างเองโดยการจัดส่งเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ อันได้แก่ วิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foremen) เข้าไปตรวจสอบให้เป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเองซึ่งทำให้สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังจัดตั้งฝ่ายพัฒนาคุณภาพสินค้า (Quality Development) เพื่อพัฒนาวิธีการก่อสร้าง และหานวัตกรรมใหม่ๆ ในการก่อสร้าง เพื่อให้ได้คุณภาพและต้นทุนที่เหมาะสม

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

● ที่ดิน

ที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ จะเลือกทำเลเดิมซึ่งมีฐานลูกค้าชัดเจนเพื่อทดแทนสินค้าในโครงการเดิมที่กำลังจะหมดไป และในทำเลใหม่ที่แตกต่างกัน เพื่อกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเป็นอย่างมากเนื่องจากเป็นปัจจัยหลักในการแข่งขัน

ดังนั้นราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ต้นทุนโครงการเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พยายามจัดหาที่ดินในทำเลที่เหมาะสมกับราคา เพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคต ถึงแม้จะไม่อยู่ติดสถานีรถไฟฟ้า หรือทางด่วนมาก แต่ก็สามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีนโยบายในการซื้อที่ดินผืนใหญ่ เพื่อพัฒนาหลายโครงการครอบคลุมทุกระดับราคาสินค้าที่อยู่อาศัยในทำเลเดียวกัน โดยในขั้นตอนการจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีทีมวิจัยในการสำรวจสถานะตลาดและการแข่งขัน รวมทั้งพฤติกรรมผู้บริโภค จากนั้นจะทำการประมวลผลการศึกษาเพื่อนำมากำหนดแนวคิดรูปแบบ ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของโครงการ และประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ

การจัดซื้อที่ดิน ที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาได้ทันตามแผนธุรกิจที่บริษัทฯ กำหนด แบ่งออกเป็น 3 แนวทาง คือ

- 1) จากที่ดินที่นายหน้าขายที่ดินนำมาเสนอ และบริษัทฯ เป็นคนกำหนดทำเลเพื่อให้นายหน้าดำเนินการ
- 2) ติดต่อซื้อที่ดินโดยทีมงานของบริษัทฯ โดยตรงกับเจ้าของที่ดิน
- 3) ลงประกาศโฆษณาแสดงความต้องการซื้อที่ดินในสื่อต่างๆ ทั้งสื่อสิ่งพิมพ์ อินเทอร์เน็ต เป็นต้น

● วัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ ได้มีการเจรจาต่อรองกับผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างเพื่อให้ได้สินค้าที่มีคุณภาพดีในราคาที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเอง โดยวัสดุบางรายการมีการยืนยันราคาล่วงหน้าประมาณ 6 เดือนขึ้นไปกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งการสั่งซื้อเป็นจำนวนมากจะทำให้บริษัทฯ สามารถต่อรองราคาและเงื่อนไขกับผู้ขายและควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างได้ ทั้งนี้ฝ่ายจัดซื้อจะทำหน้าที่ติดตามการเคลื่อนไหวของราคา

วัสดุก่อสร้าง แล้วนำมาประเมินและคำนวณเป็นต้นทุนค่าก่อสร้าง ซึ่งโดยปกติราคาจะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ในรอบที่ประเมินไว้ แต่ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงเกินกว่าที่ประมาณไว้ บริษัทฯ จะจัดหาวัสดุอื่นที่มีคุณภาพใกล้เคียงกันทดแทน

● การพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ จะศึกษาความเป็นไปได้ของการขายและพัฒนาโครงการ โดยฝ่ายขาย การตลาด และฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะทำงานร่วมกันในการสำรวจตลาด การออกแบบ การตั้งราคา หลังจากบริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินแล้วจะดำเนินการออกแบบด้านสถาปัตยกรรมทั้งออกแบบเอง และว่าจ้างบริษัทออกแบบ ในการออกแบบรูปแบบของโครงการ การออกแบบตัวบ้าน และการออกแบบภายในบ้าน จากนั้นจะว่าจ้างผู้รับเหมาเพื่อวางแผน/ดำเนินการก่อสร้างบ้านและการตรวจสอบคุณภาพโดยมีขั้นตอนการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ขั้นตอน	ระยะเวลา (เดือน)											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
(1)	พัฒนาโครงการ												
	ถมดิน / สาธารณูปโภค / ออกแบบ / สร้างบ้านตัวอย่าง												
	ก่อสร้างบ้าน / ระบบไฟฟ้า / ประปา												
	ตรวจสอบ												
(2)	กฎหมาย												
	ขอคำที่ดิน / ขออนุญาตก่อสร้าง												
	ขออนุญาตจัดสรร												
	ออกโฉนดแปลงย่อย												
(3)	การขาย												
	เตรียมการขาย และโฆษณา												
	ขออนุมัติเงินกู้ล่วงหน้า / ผ่อนคาน												

● ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัย บริษัทฯ ได้มีการออกแบบพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสมในทุกๆ โครงการ เพื่อมิให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้บริษัทฯ ได้วางระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านแต่ละหลังและระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง รวมถึงจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง ตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดก่อนที่จะระบายลงสู่ทางน้ำสาธารณะต่อไป

สำหรับโครงการที่ต้องจัดทำผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อเตรียมการดังกล่าว รวมถึงการขออนุญาตขอความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเสียก่อนเริ่มขออนุญาตก่อสร้างโครงการและดำเนินการมาตรการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในรายงานฯ เพื่อลดผลกระทบจากงานก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบโครงการ

งานระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มียอดบ้านที่ได้รับการจองแล้วและรอโอนใน 50 โครงการ จำนวนรวม 691 หน่วย คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 2,413 ล้านบาท

3.2 กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ในการดำเนินธุรกิจโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพในการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง ตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเสริมกิจกรรมต่างๆ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่า และทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรมซึ่งประกอบด้วยธุรกิจประเภท อาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และรับบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center)

โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center) ตั้งอยู่บนหัวมุมถนนพระราม 4 ตัดกับถนนรัชดาภิเษก (โพลีเทค) ใกล้กับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และสามารถเดินทางมายังตัวอาคารได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ซึ่งมีทางเข้า-ออกจากตัวสถานีศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์อยู่ด้านหน้าอาคาร โครงการดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น มีพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 50,000 ตารางเมตร โดยออกแบบให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่ใช้งาน ภายใต้คอนเซ็ปต์ Business+Creativity โดยก่อสร้างเสร็จพร้อมเปิดใช้งานตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2559 เป็นต้นมา และได้รับรางวัลอาคารอนุรักษ์พลังงาน รางวัล Leadership in Energy and Environmental Design ("LEED") โดยสภาอาคารเขียวแห่งสหรัฐอเมริกา U.S. Green Building Council (USGBC) ระดับ GOLD ในช่วงปลายปี 2559 และรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อคุณภาพชีวิตดีเด่น ประจำปี 2561 ประเภทอาคารสำนักงาน จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์



โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์

โครงการโกลด์แลนด์ บิว딩 (Goldenland Building)

โครงการโกลด์แลนด์ บิว딩 เป็นอาคารสำนักงานมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 11,000 ตารางเมตร ตัวอาคารสูง 8 ชั้นและใต้ดิน 1 ชั้น อาคารตั้งอยู่ชอยมหาดเล็กลวง 1 ถนนราชดำริ ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีราชดำริ ราว 400 เมตร และยังอยู่ใกล้กับย่านช้อปปิ้งใจกลางเมืองและโรงแรมที่สำคัญ เช่น เซ็นทรัลเวิลด์ เกษรวิลเลจ เซ็นทรัลชิดลม โรงแรมอนันตรา สยาม กรุงเทพฯ โรงแรมแกรนด์ไฮแอท เอราวัณ และโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล โกลด์แลนด์ บิว딩 ได้รับการออกแบบมาให้สามารถมีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าอาคารที่เป็นบริษัทขนาดเล็กและกลาง



โครงการโกลด์แลนด์ บิว딩

นอกจากนี้ยังมีอาคารสำนักงานที่บริษัทฯ ได้รับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (Park Ventures Ecoplex)

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ ย่านใจกลางเมือง ตั้งอยู่หัวมุมถนนเพลินจิตและถนนวิทย์ฯ เชื่อมต่อโดยตรงจาก รถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต เป็นอาคารอนุรักษ์พลังงานในระดับ LEED Platinum Certificated จาก USGBC



โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

โครงการสาทร สแควร์ (Sathorn Square)

โครงการสาทร สแควร์ เป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ สูง 40 ชั้นและชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีพื้นที่เช่ากว่า 73,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญหัวมุมถนนนราธิวาสราชนครินทร์ - สาทร ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสาทรและถนนนราธิวาสราชนครินทร์ สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยตรงผ่านทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) ชองถนนศรี โครงการสาทร สแควร์เป็นอาคารอนุรักษ์พลังงานในระดับ LEED GOLD Certificated จาก USGBC โดยมีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์ รวมถึงมีพื้นที่เช่าในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่เปิดโล่งไม่มีเสากลางและมีฝ้าเพดานสูงทำให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงานได้หลายแบบ ในเดือนเมษายน 2559 บริษัทฯ ได้ให้เข้าช่วงสิทธิการเช่าระยะยาวของที่ดินและอาคารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์แวนเจอร์ (GVREIT)



โครงการสาทร สแควร์

โครงการสามย่าน มิตรทาวน์

สามย่าน มิตรทาวน์ เป็นโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรมแบบผสม (Mixed-Use) มูลค่ากว่า 9,000 ล้านบาท ที่บริษัทฯ พัฒนาภายใต้บริษัทร่วมทุน (บริษัทลงทุนร้อยละ 49) ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนพระราม 4 ตัดกับถนนพญาไท และทำทางเชื่อมเป็นอุโมงค์จากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีสามย่าน พื้นที่โครงการมีองค์ประกอบ 3 ส่วน ได้แก่ 1) พื้นที่สำนักงาน 2) ส่วนที่พักอาศัยและโรงแรม และ 3) พื้นที่ศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **พื้นที่สำนักงาน:** มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ (Mittown Office Tower) เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 31 ชั้น มีพื้นที่สำนักงานให้เช่า 48,000 ตารางเมตร พร้อมระบบ Turnstile แบบ Face scan เพื่ออำนวยความสะดวกเพิ่มระบบรักษาความปลอดภัยและลดการสัมผัส (Touchless) พร้อมประหยัดพลังงานด้วยหลอดไฟ LED ทั้งอาคาร ระบบปรับอากาศสามารถปรับอุณหภูมิในพื้นที่ย่อยได้ (ระบบ VAV) และ พื้นที่สำนักงานแบบไร้เสากลางและมีฝ้าเพดานสูงเพื่อความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงาน โดยอาคารสำนักงานเปิดใช้งานตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562 และล่าสุด ได้รับการรับรองเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงานในระดับ LEED Gold Certificated จาก USGBC ในเดือนสิงหาคม 2563



โครงการสามย่าน มิตรทาวน์



จุดรับส่ง หน้าอาคารสำนักงาน มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์

- **ส่วนที่พักอาศัย:** อาคารที่พักอาศัยสูง 33 ชั้น ประกอบไปด้วย ทริปเปิ้ล วาย เรสซิเดนซ์ (Triple Y Residence) อาคารชุดแบบสิทธิการเช่า 516 ยูนิต พร้อมด้วยระบบรักษาความปลอดภัยด้วยศัลยกรรมในทุกห้องพักและประตูพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด ครบครันด้วยสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องครัวกลาง ห้องอ่านหนังสือ ฯลฯ และโรงแรม ทริปเปิ้ล วาย (Triple Y Hotel) จำนวน 102 ห้อง ที่แยกเป็นสัดส่วนต่างหากจากส่วนพักอาศัย ส่วนอาคารชุดเปิดการขายและเริ่มจดทะเบียนสิทธิการเช่าไปเมื่อปลายเดือน สิงหาคม 2562 และส่วนโรงแรมเริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนกันยายน 2562
- **พื้นที่ศูนย์การค้า:** สามย่านมิตรทาวน์ เป็นศูนย์การค้า 6 ชั้น มีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 36,000 ตารางเมตร ด้วยแนวคิด “คลังอาหารและการเรียนรู้” พร้อมไปด้วยร้านอาหารที่มีชื่อเสียงในบริเวณสามย่านเดิม และร้านค้าที่เป็นที่ต้องการในปัจจุบัน มีโซนเปิด 24 ชั่วโมงไว้สำหรับคนนอนดึก และมีพื้นที่ส่งเสริมการเรียนรู้ Co-learning space ภายใต้ชื่อ สามย่าน โค-ออป (Samyan CO-OP) ซึ่งเป็นพื้นที่อ่านหนังสือและแหล่งการเรียนรู้ อีกทั้งยังมีสามย่านมิตรทาวน์ ฮอลล์ขนาดประมาณ 1,800 ตารางเมตร สำหรับจัดอีเวนต์ ประชุม สัมมนา ฯลฯ โดยได้เปิดให้บริการในเดือนกันยายน ปี 2562



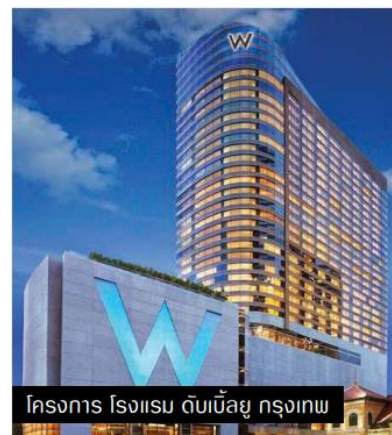
สระว่ายน้ำชั้น 33 ส่วนพักอาศัย
ทริปเปิ้ล วาย เรสซิเดนซ์



ศูนย์การค้า สามย่าน มิตรทาวน์

โครงการ โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ (W Bangkok)

เป็นอาคารโรงแรมสูง 30 ชั้นและชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีจำนวนห้องพักรวม 403 ห้อง ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวกับอาคารสาทร สแควร์ ซึ่งตั้งอยู่ในใจกลางย่านธุรกิจ และใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสช่องนนทรี ได้รับการออกแบบให้เป็นโรงแรมหรู ระดับ 5 ดาว แปรนด์ ดับเบิลยู (W) ภายในเครือข่ายแมริออทและอยู่ภายใต้การบริหารงานของเครือข่ายโรงแรมชั้นนำของโลก บจ.แมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล โรงแรมดังกล่าวเคยได้รับรางวัลต่างๆ มากมายเช่น Best Design Hotel Worldwide 2015 บริษัทได้ร่วมทุนกับบริษัทต่างชาติเพื่อดำเนินงานโครงการนี้ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 20



โครงการ โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ

โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ (Modena by Fraser Bangkok)

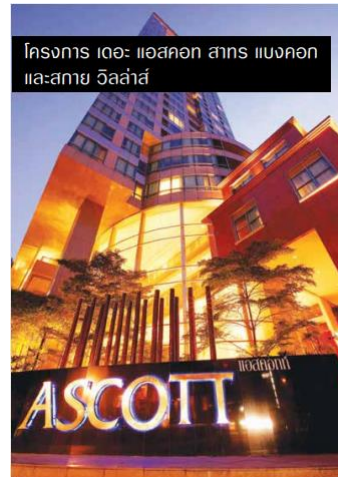
โรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ สูง 14 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีห้องพักจำนวนทั้งสิ้น 239 ห้อง ภายใต้การบริหารจัดการของเฟรเซอร์ฮอสปิตาลิตี้ (Fraser Hospitality) ผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์ความสะอาดสบายเหมือนอยู่ที่บ้าน ซึ่งตัวอาคารตั้งอยู่ในที่ดินเดียวกันกับอาคารสำนักงานเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ ด้วยทำเลที่ตั้งของโรงแรมที่ใกล้กับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ทำเรือคองเตย และย่านการค้าที่สามารถเดินทางได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน จึงเหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการจะเดินทางมาติดต่อธุรกิจ



โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ

โครงการ เดอะ แอสคอต สาทร์ (Asscott Sathorn) และสกาย วิลล่าส์ (Sky Villa)

เป็นอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ทันสมัยตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจบนถนนสาทร ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี มีความสูง 35 ชั้น มีห้องเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจำนวน 177 ยูนิต บริหารอาคารโดย ดิ แอสคอต กรุ๊ป จำกัด ที่เป็นผู้ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ นอกจากนี้ พื้นที่ของอาคารระหว่างชั้น 21 ถึง 35 เป็นที่ตั้งของ สกาย วิลล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยให้เช่าระยะยาวและออกแบบหรูหราโดยดีไซน์เนอร์ที่มีชื่อเสียง



โครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ (Mayfair Marriott Executive Apartment)

เมย์แฟร์ แมริออท ที่ถูกออกแบบให้เป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ที่หรูหราที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ โดยตัวอาคารสูง 25 ชั้น ปัจจุบันได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรมได้ และบริษัทฯ ได้ขายสิทธิการเช่าของอาคารดังกล่าวแก่กองทุนโกลด์พร็อพเพอร์ตี้ฟันด์ (บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ประมาณ 1 ใน 3) ตัวอาคารประกอบด้วยห้องพักจำนวน 164 ห้อง ห้องพักมีขนาดตั้งแต่ 1 – 3 ห้องนอน บริหารโครงการโดย บจ.แมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล ซึ่งเป็นบริษัทบริหารงานด้านการโรงแรมชั้นนำของโลก โครงการตั้งอยู่ใจกลางซอยหลังสวน ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส และใกล้สวนลุมพินีซึ่งถือเป็นบริเวณที่เป็นสวนสาธารณะที่ใหญ่ที่สุดในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ



การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

ตลาดอาคารสำนักงานยังมีโอกาสเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง แต่ในปี 2563 นี้ การเติบโตมีแนวโน้มชะลอตัวเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจชะลอตัวทั่วโลกจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ข้อมูลจากศูนย์วิจัยของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) (“ซีบีอาร์อี”) ระบุว่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2563 ปริมาณพื้นที่สำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในกรุงเทพฯ ทั้งหมดมีประมาณ 9.15 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับปี 2562 และจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ถูกเช่าแล้ว 8.38 ล้านตารางเมตร หรือ อัตราพื้นที่ว่างมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 8.4 ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมดซึ่งจัดว่าเป็นอัตราพื้นที่ว่างที่ยังคงต่ำ โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานเกรดเอ คงที่อยู่ในราคา 1,100 บาทต่อตารางเมตร

จากภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนชะลอตัวทั่วโลกในปี 2563 นี้ ซีบีอาร์อี คาดการณ์ว่าความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าลดลง ทำให้ปริมาณการเช่าใหม่ลดน้อยลงกว่าปีที่ผ่านมา และอัตราค่าเช่าโดยรวมคงที่ไม่เพิ่มขึ้น โดยความต้องการยังคงเป็นอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ Central Business District (CBD) ที่อยู่ในแนวรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT กลุ่มธุรกิจที่มีความต้องการเช่าสำนักงานเพิ่มขึ้นในปีนี้ ยังคงเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ E-commerce ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ Consumer Finance (ธนาคารและสถาบันการเงินที่ขยายธุรกิจให้บริการธุรกรรมทางอินเทอร์เน็ตและให้บริการออนไลน์ ไม่ใช้การขยายหรือเพิ่มสาขา) ธุรกิจประกัน และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพและสุขอนามัย

ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ยังไม่มีความชัดเจนขึ้นป้องกัน และสถานะเศรษฐกิจจะลดตัว อาจส่งผลให้ตลาดสำนักงานชะลอตัวใน 1-2 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ ตลาดอาคารสำนักงานยังมีปัจจัยกดดันจากสำนักงานให้เข้ารูปแบบใหม่ หรือ “Co-working space” ที่มีลักษณะพื้นที่เป็นสำนักงานเต็มรูปแบบพร้อมด้วยอุปกรณ์พื้นฐานที่จำเป็น โดยคิดค่าใช้จ่ายตามปริมาณการใช้สอย ตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่ไม่ต้องการลงทุนตกแต่งพื้นที่สำนักงานและต้องการความยืดหยุ่นสูง Co-working space จึงเข้ามามีส่วนแบ่งทางการตลาดของอาคารสำนักงานให้เข้าเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ในระยะ 1-3 ปีข้างหน้า จะมีปริมาณพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีอาคารสำนักงานอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง คิดเป็นพื้นที่สำนักงานใหม่ให้เช่าอีกประมาณ 1,100,000 ตารางเมตร และจะทยอยสร้างเสร็จในช่วงปี 2564-2566 ข้อมูลจาก ซีบีอาร์อี ระบุว่า ขณะนี้พื้นที่ใจกลางเมืองหลายแห่งกำลังถูกพัฒนาและอยู่ในขั้นตอนวางแผนก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าอีก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อตลาดสำนักงานให้เช่าในอนาคต โดยในระยะยาว หากพื้นที่ให้เช่ามีมากกว่าความต้องการ อาจส่งผลกระทบต่ออัตราพื้นที่ว่างจะเพิ่มขึ้น และอัตราค่าเช่าจะลดลงตามลำดับ

ด้านสถานะการแข่งขันในตลาดพื้นที่ค้าปลีก ประกอบไปด้วยผู้พัฒนาโครงการหลัก 6 ราย ได้แก่ กลุ่มเซ็นทรัล กลุ่มเดอะมอลล์ สยามพิกเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สยามพารวอร์ และเอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม โดยกลุ่มเซ็นทรัลมีส่วนแบ่งการตลาดสูงสุดที่ร้อยละ 16 ตามด้วย บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ร้อยละ 7 และ สยามพิกเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ ร้อยละ 6 ตามลำดับ โดยพิจารณาจากขนาดพื้นที่ค้าปลีกรวม (Retail Gross Floor Area) จากภาพรวมศูนย์การค้าในปี 2563 พบว่าธุรกิจค้าปลีกได้รับผลกระทบอย่างมากจากสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 รวมถึงการปรับตัวลดลงของการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และการเพิ่มขึ้นของหนี้ครัวเรือนสะสม ทำให้ผู้บริโภคชะลอการใช้จ่าย จากข้อมูลของ ซีบีอาร์อี ระบุว่า ในปี 2562 ธุรกิจค้าปลีกมีอัตราการเติบโต (Total Supply) ที่ชะลอตัวลงอยู่ที่ ร้อยละ 2.9 โดยปริมาณพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมดในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 7,739,037 ตร.ม. เพิ่มขึ้น 221,194 ตร.ม. จากโครงการศูนย์การค้าใหม่ที่กำลังก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งสิ้น 4 โครงการ โดยพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด แบ่งเป็น ศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าประมาณร้อยละ 66% ตามด้วยซูเปอร์มาร์เก็ต ร้อยละ 15 คอมมูนิตีมอลล์ ร้อยละ 13 ตามลำดับ และภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 95.6 ที่อัตราเติบโตร้อยละ 0.41 จากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม ในปี 2562 มีพื้นที่ค้าปลีกกำลังอยู่ในระหว่างก่อสร้างทั้งสิ้น 539,368 ตร.ม. ลดลงจากปีก่อนหน้าในอัตราร้อยละ 13.6 โดยคาดการณ์ว่าในปี 2563 จะก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งสิ้น 114,479 ตร.ม. อีกทั้งมีผู้พัฒนาโครงการหลายรายประกาศชะลอการขยายการลงทุนโครงการขนาดใหญ่ เนื่องจากความกังวลเกี่ยวกับสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และหนี้สินครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และกลับไปให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพโครงการที่มีอยู่ เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการลงทุนที่เหมาะสม

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

เพื่อรักษาความได้เปรียบทางการแข่งขัน บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์เร่งอัตราการเช่า และยังคงใช้กลยุทธ์การสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าพัฒนาและปรับปรุงการให้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2563 บริษัทฯ มีมาตรการความปลอดภัยและช่วยเหลือผู้เช่าช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดกิจกรรมต่างๆ ให้แก่ผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง ทั้งการจัดกิจกรรมขายสินค้าลดราคาจากแบรนด์สินค้าชั้นนำ กิจกรรมเทศกาลอาหารและขนม (Food Fest & Sweet Treats) กิจกรรมประกวดร้องเพลง (Singing contest), และกิจกรรมวิ่ง “Vertical Run” (จัดในปี 2563) กิจกรรมตามงานประเพณีเช่น ตักบาตรรับปีใหม่ สร้างน้ำพระช่วงเทศกาลสงกรานต์ กิจกรรมเพื่อช่วยสังคมต่าง ๆ กิจกรรมเพื่อความปลอดภัย อันได้แก่ การซ้อมอพยพคนภายในของผู้เช่าอาคารหากเกิดเหตุอัคคีภัยประจำปี ซึ่งกิจกรรมต่างๆ ที่จัดขึ้นนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มความบันเทิง สันทนาการ ความสะดวกสบาย เน้นย้ำความปลอดภัยในอาคารสูง และสร้างสังคมที่น่าอยู่ในอาคาร กิจกรรมดังกล่าวส่งผลต่อการสำรวจความพึงพอใจการบริการในปี 2563 ความพึงพอใจเฉลี่ยทุกอาคารมากกว่าร้อยละ 80 จึงเป็นส่วนช่วยสะท้อนผลการดำเนินงานของอาคารทั้งของบริษัทฯ และอาคารที่บริษัทฯ เป็นผู้บริหารอาคาร ให้รักษาระดับอัตราการเช่าเกือบ 100% และอัตราค่าเช่าได้สูงเป็นอันดับต้นๆ ในระดับเดียวกันในตลาด

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการ การออกแบบ และการอนุรักษ์พลังงานทั้ง 4 อาคาร ได้แก่ อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ อาคารสาทร สแควร์ อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ และล่าสุด อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ได้รับการรับรองเป็นอาคารที่ก่อสร้างให้ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล LEED (Leadership in Energy and Environment Design) ของ USGBC

ระดับ Gold นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับรางวัลในด้านการออกแบบ และ พัฒนาโครงการ ในระดับภูมิภาค เอเชีย แปซิฟิก (Asia Pacific Property Awards Development) โดย IPA ประเภท Mixed Use Development โดยตัดสินจากการออกแบบสถาปัตยกรรมทั้งภายนอก และภายใน ภูมิสถาปัตย์ รวมถึงเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย ความปลอดภัย และการคำนึงถึงการอยู่อาศัยที่ยั่งยืนเป็นอีกหนึ่งความตั้งใจที่สะท้อนความมุ่งมั่นพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ เพื่อส่งมอบความสุขให้กับลูกค้า และตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์อย่างแท้จริง สำหรับอาคารปาร์คเวเนซอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทร สแควร์ ยังได้รับรางวัล Thailand Energy Awards และ ASEAN Energy Awards เมื่อปลายปี 2560 ขณะที่อาคารเอฟวายโอ เซ็นเตอร์ได้รับรางวัล 2 รางวัล Best Office Development และ Best Green Development จาก Thailand Property Awards 2017 และล่าสุด อาคารเอฟ วาย โอ เซ็นเตอร์ ยังได้รับรางวัลด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคาร - อาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน (อาคารใหม่) จากการประกวดโครงการ Thailand Energy Awards 2018 เมื่อเดือนสิงหาคม ปี 2561 และรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อคุณภาพชีวิตดีเด่น ประจำปี 2561 ประเภทอาคารสำนักงาน จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของการเช่าพื้นที่สำนักงาน จะมีทั้งกลุ่มบริษัทในประเทศ และบริษัทต่างชาติชั้นนำจำนวนประมาณ 500 ราย โดยผู้เช่าต้องการสร้างภาพลักษณ์ทางการตลาดขององค์กรบนทำเลใจกลางเมือง สถานที่ตั้งใกล้ระบบขนส่งสาธารณะหรือเชื่อมกับรถไฟฟ้าบีทีเอสหรือเอ็มอาร์ทีที่ลูกค้าและพนักงานของผู้เช่าสามารถเข้าถึงอาคารสำนักงานได้โดยสะดวก การเป็นอาคารประหยัดพลังงานส่งเสริมการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีต่อการทำงานของพนักงานจะช่วยให้พนักงานรักองค์กรและภูมิใจต่อความใส่ใจที่องค์กรมีให้ต่อพนักงาน นอกจากนี้ผู้เช่ามักจะเลือกพื้นที่เช่าที่มีความยืดหยุ่นในการจัดสำนักงานได้หลากหลายรูปแบบที่ตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงต่างๆ ขององค์กรผู้เช่าได้ ซึ่งอาคารต่างๆ ภายใต้การดูแลของบริษัทฯ มีคุณสมบัติที่สามารถรองรับผู้เช่าบริษัทขนาดเล็กจนถึงองค์กรขนาดใหญ่ตอบสนองต่อความต้องการดังกล่าวของลูกค้าได้ทั้งหมดที่กล่าวมา

ด้านกลยุทธ์ในการปล่อยเช่าพื้นที่ บริษัทฯ ดำเนินการผ่าน Agency ชั้นนำซึ่งเป็นธุรกรรมปกติของการเช่าอาคารสำนักงานที่ลูกค้าจะติดต่อผ่าน Agency ดังนั้น บริษัทฯ จะประสานงานกับ Agency อย่างใกล้ชิด คัดสรรและตรวจสอบประวัติลูกค้า ประเภทธุรกิจของลูกค้า พร้อมให้ข้อมูลที่ต้องการ และเสนอราคาเช่าที่เหมาะสม รวมถึงติดตามผลจนถึงที่สุด นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการทำกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง และรักษาระดับการบริการ มีมาตรฐานและกระบวนการจัดการอาคาร มีระบบรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวด มีการตรวจสอบงานระบบและบำรุงรักษาอยู่สม่ำเสมอ อีกทั้งยังมีช่องทางสื่อสาร ประชาสัมพันธ์ กับผู้เช่าผ่านช่องทางต่างๆ รวมทั้งอินเทอร์เน็ตและโซเชียลมีเดียต่างๆ เช่น เว็บไซต์ เฟซบุ๊ก อย่างต่อเนื่องเพื่อต่อยอดแบรนด์ของอาคารสำนักงาน

ด้านส่วนงานโครงการศูนย์การค้า พบว่าสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-10 ได้สร้างการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญต่อตลาดพื้นที่ค้าปลีก ผู้ประกอบการจำเป็นต้องคิดนอกกรอบ เพื่อสร้างสรรค์แผนธุรกิจที่สามารถรับมือกับสถานการณ์ที่ไม่คาดคิดได้อย่างทันท่วงที มีความยืดหยุ่นสูง และก่อให้เกิดประสิทธิผลมากที่สุด โดยการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวเนื่องกับ 3 ส่วนหลัก ได้แก่ เจ้าของ หรือ ผู้พัฒนาพื้นที่ค้าปลีก ร้านค้า และพฤติกรรมผู้บริโภค ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการวางกลยุทธ์ภายใต้สภาวะตลาดปัจจุบัน โดยเน้นย้ำแนวคิด “คลังอาหารและการเรียนรู้” ผ่านองค์ประกอบต่างๆของโครงการ ทั้งร้านค้า กิจกรรมทางการตลาด การออกแบบพื้นที่ และการตกแต่งสร้างบรรยากาศ นอกจากนี้ ยังให้ความสำคัญกับการสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้เช่าและลูกค้า ผ่านมาตรฐานการบริการที่ดีและให้ความช่วยเหลือสนับสนุนตามแนวคิดด้านกลยุทธ์การให้บริการลูกค้าแบบ “มิตรคอมมิวนิตี” อีกหนึ่งกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ในการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างชุมชนแห่งความเป็น “มิตร” โดยการจับมือกับชุมชน เช่น สถานศึกษา และ ผู้อยู่อาศัย รวมถึงพันธมิตรทางธุรกิจต่างๆ เพื่อรักษาความได้เปรียบในการแข่งขัน

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

● ที่ดิน

ที่ดินที่เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์กรรม ควรเป็นทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ มีการคมนาคมที่สะดวกสบาย หากอยู่ในแนวรถไฟฟ้าจะเป็นปัจจัยหนุนต่อโครงการยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม การจัดหาที่ดินในทำเลดังกล่าวมีความท้าทายมากขึ้นเนื่องจากข้อจำกัดของพื้นที่และราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นทุกปี นอกจากนี้เงื่อนไขของกรรมสิทธิ์ของที่ดินในบริเวณดังกล่าวมักจะเป็นการขายสิทธิ์การเช่าระยะยาวแทนที่จะขายโอนกรรมสิทธิ์ขาด ดังนั้น ในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจึงต้องรอให้ที่ดินผืนนั้นๆ หมดภาระผูกพันตามสัญญาเดิมหรือปลอดจากภาระใดๆ เสียก่อน

อย่างไรก็ตามจากการที่บริษัทฯ มีทั้งประสบการณ์และความพร้อมในการพัฒนาโครงการในรูปแบบที่หลากหลายทั้งอาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และศูนย์การค้า อีกทั้งบริษัทฯ มีประสบการณ์ในการเช่าและพัฒนาที่ดินกับเจ้าของที่ดินรายใหญ่มาอย่างยาวนาน และได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาเช่ามาด้วยดีโดยตลอด จนมีชื่อเสียงและได้รับการยอมรับโดยทั่วไป เหล่านี้ส่งผลให้บริษัทฯ ได้มีโอกาสในการพัฒนาที่ดินแปลงที่มีศักยภาพเช่น ที่ดินโครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ ที่ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกคลองเตยถนนรัชดาภิเษกตัดกับถนนพระราม 4 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ ที่ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกสามย่านถนนพระราม 4 ตัดกับถนนพญาไท เป็นต้น

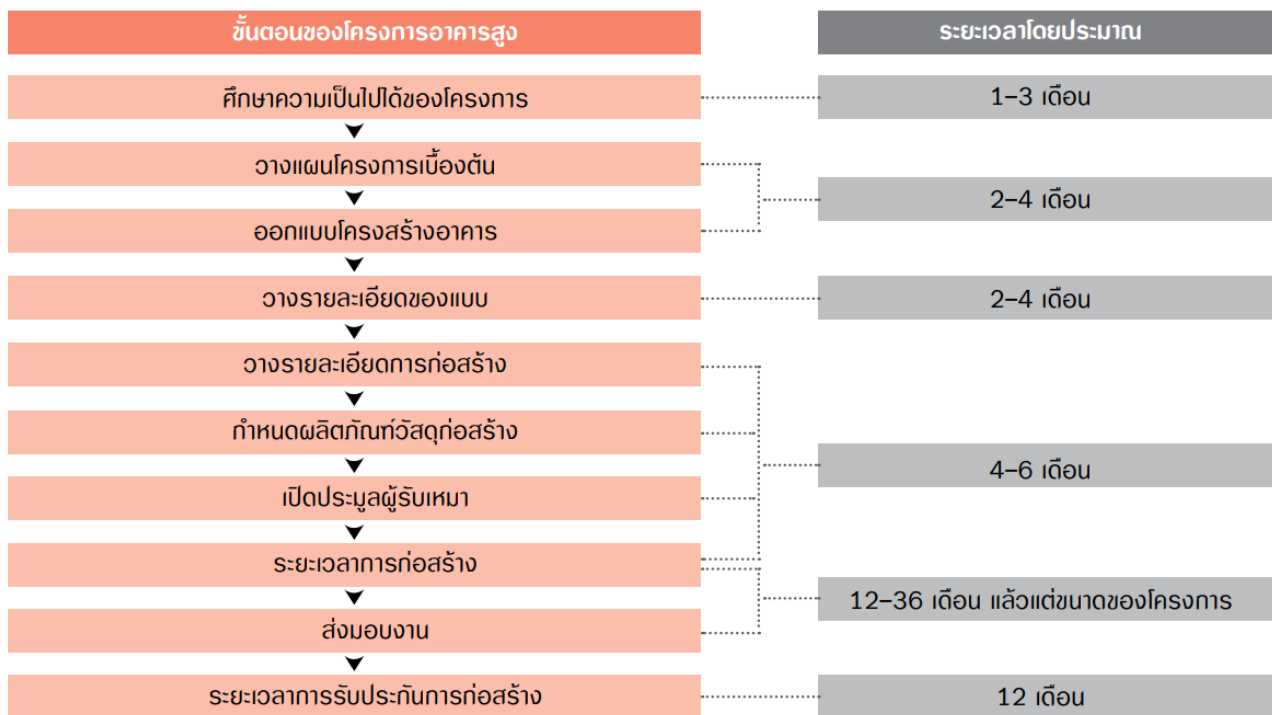
ในการเช่าที่ดินนั้นบริษัทฯ จะทำสัญญาเช่าที่ดินโดยทั่วไปเป็นเวลา 30 ปี และ/หรืออาจมีเงื่อนไขในการเช่าต่ออีก 30 ปี การพัฒนาโครงการจึงต้องเน้นพัฒนาในที่ที่มีศักยภาพสูงและการคมนาคมสะดวก การจัดหาที่ดินในแต่ละครั้งฝ่ายบริหารจะเป็นผู้เข้าไปดูพื้นที่ด้วยตนเอง โดยมีการศึกษาข้อดีข้อเสีย ข้อมูลด้านกฎหมายและผังเมืองและข้อมูลทางการตลาดอย่างละเอียด ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติการซื้อหรือเช่าที่ดินในแต่ละแปลง

● วัสดุก่อสร้าง

ปัจจุบันผู้รับเหมาที่บริษัทฯ ว่าจ้างเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุสำหรับการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้รับรายละเอียดราคาของวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาจ้าง เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้นักลงทุนได้รับผลกระทบจากราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงปัญหาที่เกิดจากวัสดุก่อสร้างขาดแคลนในระหว่างก่อสร้าง อีกทั้งการจ้างเหมาจะทำการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ มีความเชี่ยวชาญ และผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับ เพื่อสามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพได้ตามกำหนดการตามสัญญา

● การพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ จะเปิดประมูลราคาในส่วนของงานผู้รับเหมาโครงการ โดยผู้ที่ชนะการประมูลจึงจะทำสัญญาการก่อสร้างแบบทั้งโครงการและมีการรับประกันราคา โดยมีขั้นตอน ดังนี้



● ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สำหรับอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูง บริษัทฯ ได้มีการออกแบบพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสมในทุกๆ โครงการ เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยได้วางระบบบำบัดน้ำเสียรวมสำหรับส่วนใช้สอยทั้งหมด รวมถึงจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้งตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดก่อนที่จะระบายลงสู่ทางน้ำสาธารณะต่อไป เพื่อทำให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีบริษัทฯ จึงคำนึงถึงการเพิ่มต้นไม้หรือพื้นที่สีเขียวของโครงการ มากกว่าที่กำหนดในกฎหมายเสมอ

นอกเหนือจากนั้น บริษัทฯ ยังว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อเตรียมการดังกล่าว รวมถึงการขออนุญาตขอความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเสียก่อนเริ่มขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุในรายงานฯ เพื่อลดผลกระทบจากงานก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบโครงการ

อีกทั้ง บริษัทฯ ยังออกแบบและก่อสร้างอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานโดยเป็นไปตามมาตรฐานสากล “LEED (Leadership in Energy and Environment Design) Certificated” กับ USGBC เช่น โครงการอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ โครงการอาคารสำนักงานเอฟวาย ไอ เซ็นเตอร์ และอาคารสำนักงานมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ในโครงการสามย่านมิตรทาวน์ ซึ่งเป็นนวัตกรรมใหม่ของอาคารที่เน้นการออกแบบเพื่อสิ่งแวดล้อม เช่น มีระบบระบายอากาศ ควบคุมระดับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ การหมุนเวียนของระบบทำความเย็นโดยใช้ระบบน้ำเย็น (ไม่มีสารเคมี) และระบบแสงสว่างในพื้นที่อาคารจะใช้หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดประหยัดไฟ T5 (T5 Fluorescent Lamp) หรือ หลอด LED เพื่อประหยัดพลังงานไฟฟ้า เป็นต้น

งานระหว่างการพัฒนา

บริษัทฯ เป็นผู้บริหารโครงการพัฒนาปรับปรุงและดัดแปลงอาคารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (Queen Sirikit National Convention Center Extension) บนที่ดินของกระทรวงการคลัง ขนาดเนื้อที่ทั้งหมด 53-0-15 ไร่ (84,860 ตารางเมตร) โดยเป็นการพัฒนาปรับปรุงและดัดแปลงอาคารเดิมเป็นอาคารใหม่สูง 3 ชั้น ชั้นลอย 2 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ซึ่งประกอบด้วยอาคารแสดงสินค้า ห้องโถงอเนกประสงค์ พื้นที่พาศึกษาธรรมชาติ ภัตตาคาร และที่จอดรถยนต์จำนวน 2,755 คัน พื้นที่ก่อสร้างรวม 286,627 ตารางเมตร โดยโครงการดังกล่าว

ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเป็นที่เรียบร้อยแล้วตั้งแต่เดือน กันยายน 2562 ก่อนเริ่มงานก่อสร้าง และนอกจากนี้โครงการยังได้มีการสร้างทางเดินเชื่อมใต้ดินจากชั้นใต้ดินของโครงการไปยังสถานีรถไฟฟ้าศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (MRT) เพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทางให้แก่ผู้มาใช้บริการศูนย์ประชุมฯ โดยบริษัทฯ ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างและได้รับอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2562

โครงการพัฒนาปรับปรุงและดัดแปลงอาคารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ได้เริ่มงานปรับปรุงและก่อสร้างในเดือนกันยายน 2562 โดยส่วนงานเสาเข็มเจาะและกำแพงกันดินได้ทำการคัดเลือกให้บริษัท ไพลอน จำกัด (มหาชน) ดำเนินการแล้วเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 และส่วนงานผู้รับเหมาหลักได้ทำการคัดเลือกให้บริษัท นันทวัน จำกัด เข้าเริ่มงานก่อสร้างตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 และปัจจุบันโครงการกำลังดำเนินการก่อสร้างในส่วนของงานโครงสร้างชั้นใต้ดินและมีแผนงานที่จะดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จพร้อมทางเชื่อมใต้ดินในเดือนกันยายน 2565

3.3 กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมแบบครบวงจร ปัจจุบันมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการรวมทั้งสิ้นกว่า 3.0 ล้านตารางเมตร บนทำเลที่ตั้งยุทธศาสตร์ ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของกลุ่มบริษัทมีทั้งแบบพร้อมใช้ (Ready-Built) และสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยตั้งเป้าที่จะเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ให้มากขึ้น ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่นๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย

โรงงานของบริษัทและโรงงานที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขต/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 17 ทำเล* ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด	จำนวนโรงงาน	
		สินทรัพย์ของบริษัท	สินทรัพย์ภายใต้ กองทรัสต์
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา	-	15
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา	5	39
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา	21	56
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	ชลบุรี	11	103
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี	30	-
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	ชลบุรี	3	3
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	ระยอง	5	38
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	สมุทรปราการ	-	13
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	สมุทรปราการ	28	-
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	2	23
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร	1	-
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ปราจีนบุรี	7	-
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี	8	-
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (3 แห่ง)	ชลบุรี	-	41
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	สมุทรปราการ	2	-

*หมายเหตุ ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

และมีคลังสินค้าของบริษัทและคลังสินค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่ 28 ท่าเล* ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด	จำนวนคลัง	
		สินทรัพย์ของบริษัท	สินทรัพย์ภายใต้ กองทรัสต์
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	ฉะเชิงเทรา	26	81
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	ชลบุรี	-	21
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	ชลบุรี	18	26
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3)	ชลบุรี	-	24
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	พระนครศรีอยุธยา	5	13
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	พระนครศรีอยุธยา	12	8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 บี)	ระยอง	4	12
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 เอ)	ชลบุรี	-	7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เอ)	ชลบุรี	9	4
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3)	ชลบุรี	8	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	ชลบุรี	6	16
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	ชลบุรี	-	9
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	ชลบุรี	10	5
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1-6)	สมุทรปราการ	20	38
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี)	ปราจีนบุรี	-	8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะอยุธยา)	พระนครศรีอยุธยา	-	3
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)	ชลบุรี	-	7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น)	ขอนแก่น	12	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ระยอง)	ระยอง	11	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (สมุทรสาคร)	สมุทรสาคร	2	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ลำพูน)	ลำพูน	9	-
คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)**	พระนครศรีอยุธยา	-	1
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	สมุทรปราการ	3	-

หมายเหตุ *ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

** รายการขายและเช่ากลับ

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

1) ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า (Ready-Built Factory)

บริษัทฯ ได้จัดสร้างโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่าที่มีคุณภาพระดับสากล เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการ ที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ ได้เลือกสร้างโรงงานในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ และพัฒนาโรงงานที่มีรูปแบบมาตรฐานเหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการ

หลากหลายอุตสาหกรรม นอกจากนี้ เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าโรงงานของบริษัทฯ ประมาณร้อยละ 80 เป็นผู้ประกอบการชาวต่างชาติ บริษัทฯ ได้เน้นการให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเริ่มต้นประกอบการผลิตในประเทศไทย

บริษัทฯ เลือกทำเลที่ตั้งสำหรับการพัฒนาโรงงาน โดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนี้ ยังพิจารณาถึงเขตส่งเสริมการลงทุน ความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือ สนามบิน ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร ตลอดจนระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานของทำเลที่ตั้งนั้น ๆ

บริษัทฯ มีการพัฒนาโรงงานทั้งในเขตประกอบการเสรี และเขตทั่วไปตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งจะแตกต่างกันในแต่ละทำเลที่ตั้ง ตัวอย่างเช่น ความต้องการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งอยู่ติดกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศไทย โดยส่วนใหญ่จะเป็นความต้องการของโรงงานในเขตประกอบการเสรี โรงงานของบริษัทฯ มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งพัฒนาในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยบ่อมยาง พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ โรงงานที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้นเป็นแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าได้ ขนาดของโรงงานมีตั้งแต่ 550 ถึง 12,000 ตารางเมตร โรงงานของบริษัทฯ ที่สร้างในระยะหลังมีขนาดเล็กลง เนื่องจากปัจจุบันแนวโน้มความต้องการโรงงานขนาดเล็กของลูกค้ามีสูงขึ้น นอกจากนี้พื้นที่โรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารพัฒนาโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็ก ซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด

สัญญาเช่าระหว่างลูกค้ากับบริษัทฯ เกือบทั้งหมดมีอายุสัญญา 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการเปลี่ยนไปเช่าโรงงานอื่นของบริษัทฯ ในทำเลที่ตั้งหรือขนาดที่แตกต่างไป ตลอดจนให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการซื้อโรงงาน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้บริการสร้างโรงงานตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ดียิ่งขึ้นและเป็นผลดีต่อบริษัทในแง่การลงทุนกับผลตอบแทนระยะยาว เนื่องจากอายุสัญญาเช่าของโรงงานประเภทนี้จะยาวกว่าอายุสัญญาเช่าของโรงงานทั่วไปประมาณ 5-10 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีโรงงานเช่า และโรงงานว่างพร้อมให้เช่า ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ณ วันที่ 30 กันยายน 2562		ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานที่มีสัญญาเช่า	80	209,005	82	207,260	75	185,437
โรงงานว่างพร้อมให้เช่า	73	186,795	55	153,925	48	132,250
รวม	153	395,800	137	361,185	123	317,687

อัตราการใช้โรงงาน (Occupancy rate) ของบริษัทฯ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2563 อยู่ที่ร้อยละ 58 เพิ่มขึ้นจากสิ้นเดือนกันยายน 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 57 เนื่องจากความต้องการพื้นที่โรงงานในภาคตะวันออกที่เพิ่มมากขึ้น จากสิทธิประโยชน์ที่ได้รับจากการตั้งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมและเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) การเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่ามาจากกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ กลุ่มลูกค้าอิเล็กทรอนิกส์ และสินค้าอุปโภคบริโภค

อัตราการเช่าโรงงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563
อัตราการเช่าโรงงาน (ร้อยละ)	53	57	58

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทฯ เป็นผู้ผลิตจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ/ภูมิภาค	ร้อยละ
อิเล็กทรอนิกส์	38.5	ญี่ปุ่น	25.7
ยานยนต์	19.6	จีน	14.5
อาหาร เครื่องดื่มและการเกษตร	7.5	สวิตเซอร์แลนด์	13.4
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์	7.2	อเมริกา	9.0
แม่พิมพ์ เครื่องจักร และเหล็ก	6.7	สิงคโปร์	8.0
แพคเกจจิ้งและกระดาษ	2.9	ไต้หวัน	6.2
เวชภัณฑ์ การสาธารณสุข และเวชสำอาง	2.8	ไทย	5.3
สินค้าอุปโภคบริโภค	2.5	เยอรมนี	5.3
อื่น ๆ	12.3	อื่น ๆ	12.6
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

2) ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า (Ready-Built Warehouse)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด หรือชื่อเดิมคือบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้พัฒนาและบริหารอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า

ธุรกิจโลจิสติกส์นับเป็นกิจกรรมที่สำคัญในการกระจายสินค้า วัตถุดิบ ชิ้นส่วนอุปกรณ์ สินค้าสำเร็จรูป และผลิตภัณฑ์อื่น ๆ สู่ภูมิภาคต่าง ๆ ทั่วประเทศ และถือเป็นธุรกิจที่สำคัญต่อการพัฒนาประเทศให้เป็นศูนย์กลางประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โดยปัจจุบันนั้น ผู้ประกอบการตลอดจนผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ส่วนใหญ่ ยังจำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากสำหรับการลงทุนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ระบบโลจิสติกส์ ยานพาหนะและอุปกรณ์ต่าง ๆ บริษัทฯ จึงเล็งเห็นโอกาสของการพัฒนาคลังสินค้าที่มีคุณภาพ เพื่อให้ผู้ประกอบการเหล่านั้นเช่า แทนการลงทุนสร้างเพื่อเป็นเจ้าของตนเอง

คลังสินค้าของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กลางกระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

สัญญาเช่าของบริษัทฯ ส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้าต่อสัญญาได้ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่มีอายุเกิน 3 ปี มีสัดส่วนเพิ่มขึ้น จากลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าที่มีรูปแบบเฉพาะ (Built-to-Suit) ซึ่งมีอายุสัญญาอยู่ที่ประมาณ 10 ปี และในอนาคตบริษัทฯ จะนำเสนอสินค้ารูปแบบเฉพาะนี้มากขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อการลงทุนระยะยาวของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีบริการซื้อคลังสินค้าจากลูกค้าเพื่อให้เช่ากลับคืน (Sale and Leaseback) อีกด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า และคลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ณ วันที่ 30 กันยายน 2562		ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	
	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่า	124	538,281	142	639,359	128	705,455
คลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า	63	193,033	29	69,516	27	70,723
รวม	187	731,314	171	708,875	155	776,178

อัตราการเช่าคลังสินค้า (Occupancy rate) ของบริษัทฯ ณ เดือนกันยายน ปี 2563 เท่ากับร้อยละ 91 เมื่อเทียบกับ ณ เดือนกันยายน 2562 เท่ากับร้อยละ 90 เนื่องจากในปีที่ผ่านมามีผู้เช่าคลังสินค้าเพิ่มมากขึ้นในเขตศรีราชา บางพลี และวังน้อย โดยมีปัจจัยหลักมาจากลูกค้ากลุ่มโลจิสติกส์ที่มีการขยายตัวของธุรกิจอย่างมากในปีที่ผ่านมาจากการเติบโตของธุรกิจออนไลน์ รวมถึงกลุ่มผู้ผลิตเครื่องใช้ภายในที่อยู่อาศัยและออฟฟิศ และกลุ่มยานยนต์

อัตราการเช่าคลังสินค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563
อัตราการเช่าคลังสินค้า (ร้อยละ)	74	90	91

หมายเหตุ: อัตราการเช่ารวมคลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าใหม่

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทฯ เป็นผู้ประกอบการจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ/ภูมิภาค	ร้อยละ
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์	43.3	ไทย	41.2
ยานยนต์	12.6	เยอรมัน	24.9
สินค้าอุปโภคบริโภค	12.1	จีน	7.2
พาณิชยกรรม และค้าปลีกค้าส่ง	11.6	อเมริกา	6.8
อาหาร เครื่องดื่มและการเกษตร	6.5	ญี่ปุ่น	6.3
เครื่องใช้ภายในที่อยู่อาศัยและออฟฟิศ	4.9	ฝรั่งเศส	5.7
เวชภัณฑ์ การสาธารณสุข และเวชสำอาง	4.8	สวิตเซอร์แลนด์	3.8
อื่น ๆ	4.2	อื่น ๆ	4.1
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท ณ สิ้นปี 2563

3) ธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)

บริษัทฯ ได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่มีการออกแบบตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยมุ่งเน้นที่จะตอบสนองความต้องการใช้งานที่แตกต่างกันให้กับผู้ประกอบการในแต่ละประเภทกลุ่มอุตสาหกรรม ทั้งยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าอย่างสูงสุด รวมถึงเป็นการลดต้นทุน และทำให้เกิดประสิทธิภาพในกระบวนการผลิตและการจัดเก็บสินค้าแก่ผู้ประกอบการ โดยบริษัทฯ มีพื้นที่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่จะสามารถรองรับการพัฒนาอาคารแบบ Built-to-Suit ทั้งในเขตนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่นๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย ทั้งนี้อาคารแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญา

เช่าระยะยาวอายุสัญญาอยู่ระหว่าง 10-15 ปี ซึ่งจะส่งผลบวกกับอัตราการเช่า สามารถช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายการตลาดต่างๆได้ และทำให้บริษัทฯ มีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว

ในปีที่ผ่านมาโครงการ Built-to-Suit ได้รับความสนใจเป็นอย่างดี ซึ่งบริษัทฯ ได้ส่งมอบอาคารรวมถึงให้เช่าอาคารแบบ Built-to-Suit ที่สร้างตามความต้องการเฉพาะบนพื้นที่ยุทธศาสตร์ให้กับลูกค้า นอกจากนี้ยังมีโครงการส่วนที่ยังอยู่ในแผนการพัฒนาอีกด้วย

4) ธุรกิจการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า ร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เพื่อผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของ กองทรัสต์ FTREIT จึงทำให้บริษัทฯ มีรายได้ประจำจากค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

5) ธุรกิจการบริหารและจัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ FTREIT ผ่านบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FIRM (ชื่อเดิมคือ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด หรือ TMAN) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 70 โดยเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองได้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH เข้าสู่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน หรือ TREIT หรือปัจจุบันชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ FTREIT นอกจากนี้ในปี 2563 FTREIT ยังได้ซื้อทรัพย์สินจากบริษัทฯ อีก 112,525 ตารางเมตร ทำให้มูลค่าสินทรัพย์รวมสูงถึง 4.1 หมื่นล้านบาท ซึ่งในปัจจุบันเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดย FIRM จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายได้ประจำทุกปี และจ่ายเป็นเงินปันผลกลับคืนมาให้กับบริษัทฯ

6) การบริการอื่นๆ

• การดัดแปลงงานอาคารโรงงาน/คลังสินค้า

บริษัทฯ มีทีมงานออกแบบ พัฒนา ตลอดจนรับบริหารโครงการ ทำให้บริษัทฯ สามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้า เพื่อให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

• การจัดหาสาธารณูปโภค

บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภค รวมถึงให้บริการระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้พอเพียงต่อความต้องการของลูกค้า รวมถึงแนะนำให้เหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า

• การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ

บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือลูกค้า ในเรื่องการขอใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการบริษัท เช่น ใบอนุญาตประกอบการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอ และต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้า ซึ่งเป็นคนต่างด้าว โดยบริการนี้ถือเป็นการบริการที่อำนวยความสะดวกครบวงจรให้กับลูกค้าต่างชาติ (One-Stop-Service)

• บริการอื่น ๆ

เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ในธุรกิจมานาน และมีสายสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มลูกค้าหลาย ๆ รายในอุตสาหกรรม บริษัทฯ จึงสามารถให้บริการและความช่วยเหลืออื่นๆ ตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าที่จะสามารถกระทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้าและบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

สิทธิและประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ประกอบการจากเขตส่งเสริมการลงทุน

หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ตามนโยบายการส่งเสริมการลงทุน ประกอบด้วย 1. สิทธิประโยชน์พื้นฐาน โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ในด้านการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ยกเว้นอากรนำเข้าเครื่องจักร ยกเว้นอากรของนำเข้าเพื่อวิจัยและพัฒนา ยกเว้นอากรวัตถุดิบผลิตเพื่อส่งออก และสิทธิประโยชน์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ภาษี ซึ่งจะแบ่งตามประเภทกิจการ (Activity-based Incentive) รวมทั้งมีสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมด้านการพัฒนาเทคโนโลยี (Technology-based Incentives) ในกรณีเป็นกิจการที่มีการนำระบบอัตโนมัติหรือหุ่นยนต์มาใช้ หรือมีการใช้เครื่องจักรที่มีการเชื่อมโยงหรือสนับสนุนอุตสาหกรรมการผลิตเครื่องจักรระบบอัตโนมัติในประเทศ โดยจะต้องยื่นคำขอรับการส่งเสริมการลงทุนภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2. สิทธิประโยชน์เพิ่มเติมตามคุณค่าของโครงการ (Merit-based Incentives) ประกอบด้วย สิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อพัฒนาความสามารถในการแข่งขัน สิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อกระจายความเจริญสู่ภูมิภาค และสิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม ซึ่งจะได้สิทธิประโยชน์เพิ่มเติมจากสิทธิประโยชน์พื้นฐาน

1. สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับธุรกิจโรงงานให้เช่า

โครงการพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าบางส่วนซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา และนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยมีสิทธิประโยชน์สำหรับอาคารโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้รับการอนุมัติการส่งเสริมดังนี้

- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาดังต่อไปนี้:
 - 8 ปีสำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี และเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี
 - 7 ปีสำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา และนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค
 - 3 ปีสำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย
- โดยในกรณีที่กิจการมีการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้น ไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น
- ได้รับยกเว้น ไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
- ได้รับอนุญาต ให้นำนครต่างดาวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือช่างชำนาญการ เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ โดยให้ทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่ตามที่กำหนดไว้
- ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

2. สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับธุรกิจล้งสินค้าให้เช่า

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ระยอง) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) และเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) ได้รับการอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยมีสิทธิประโยชน์สำหรับเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์และอาคารคลังสินค้าที่ได้รับการอนุมัติการส่งเสริมดังนี้

- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาดังต่อไปนี้:
 - 8 ปี สำหรับคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น) และเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)
 - 3 ปี สำหรับคลังสินค้าในเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)
- โดยในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้น ไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น
- ได้รับยกเว้น ไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
- ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการอนุมัติ

3. สิทธิและประโยชน์แก่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)

จากการที่บริษัทฯ มีการประกอบธุรกิจการจัดสร้างโรงงานมาตรฐานในเขตนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้การกำกับดูแลของกนอ. ผู้ประกอบการจึงพึงได้รับสิทธิประโยชน์ในเขตอุตสาหกรรมจากกนอ. ดังนี้

- สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร (เขตประกอบการเสรี) ได้แก่ การได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษอากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต สำหรับเครื่องจักรอุปกรณ์ต่าง ๆ รวมทั้งวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต และได้รับการยกเว้นภาษีอากรขาออกสำหรับของส่งออกไปนอกราชอาณาจักร
- สิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากร ได้แก่ ผู้ประกอบการจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อประกอบกิจการ ได้รับอนุญาตให้นำคนต่างชาติซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญ และช่างฝีมือเข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรตลอดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตพร้อมให้บริการขอวีซ่าและ work permit และสามารถส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้ หากเงินจำนวนนั้นเป็นเงินทุนนำเข้าหรือเป็นเงินที่มีข้อผูกพันกับต่างประเทศ รวมทั้งสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมจาก สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (“BOI”) ในกรณีขอรับการส่งเสริมการลงทุน
- สิทธิประโยชน์อื่น ๆ ได้แก่ การยื่นขอใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการประกอบการทั้งหมดจากกนอ. (โดยปกติต้องได้รับอนุมัติจากหลายหน่วยงานราชการ) เช่น ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ ใบอนุญาตปลูกสร้างและ ใบอนุญาตประกอบกิจการอุตสาหกรรม รวมไปถึง การได้รับบริการสำหรับผู้ลงทุนในเรื่องคำแนะนำค่าปรึกษาเอกสารต่าง ๆ

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

1) ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า

ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่าถือเป็นธุรกิจที่สำคัญต่อผู้ประกอบการชาวต่างชาติที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็ก (SMEs) ซึ่งอาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการและเพื่อเพิ่มความรวดเร็วในการเริ่มการผลิต และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากการให้เช่าโรงงานนั้น มีบริการแบบครบวงจรเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ประกอบการ

การที่ประเทศไทยตั้งอยู่ในทำเลที่เชื่อมต่อกับประเทศอื่นในภูมิภาคซึ่งเปรียบเสมือนศูนย์กลางของ ภูมิภาค CLMV มีแรงงานที่มีทักษะ และมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ทันสมัย ได้ดึงดูดนักลงทุนจากต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศญี่ปุ่น ประเทศจีน และประเทศยุโรป ให้ใช้ประเทศไทยเป็นฐานการผลิต โดยนโยบายส่งเสริมการลงทุนต่างๆของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) และ โครงการระเบียงเศรษฐกิจภูมิภาคตะวันออก (EEC) ของรัฐบาลได้มีส่วนสนับสนุนการขยายตัวของพื้นที่อุตสาหกรรม และความต้องการของผู้ประกอบการต่างประเทศในประเทศไทยและพื้นที่เขต EEC มากยิ่งขึ้น

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ปัจจุบันผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม เช่น บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลด์ จำกัด และ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อหรือเช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย เช่น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาโรงงานรายย่อยอื่นๆในตลาด ซึ่งบริษัทไม่ถือว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็ก ที่มีความต้องการเช่าโรงงานด้วยต้นทุนที่ไม่สูงนัก

โดยถึงแม้ว่าการแข่งขันโดยรวมของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่านั้นค่อนข้างสูง แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาโรงงานให้เช่าที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย และมีความได้เปรียบในด้านของทำเลที่มีศักยภาพและหลากหลาย รวมถึงมีบริการที่ครบวงจรให้กับผู้ประกอบการซึ่งเป็นลูกค้า ให้ความช่วยเหลือในการติดต่อขอใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการ และการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI

ลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ สำหรับธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่า คือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในอุตสาหกรรมยานยนต์และอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ โดยความเสี่ยงในการเลิกเช่าเมื่อหมดสัญญาของลูกค้ากลุ่มโรงงานนั้นค่อนข้างต่ำ เนื่องจากลูกค้ามีการลงทุน และติดตั้งอุปกรณ์เครื่องจักร และสายการผลิตต่างๆเข้ากับโรงงาน ทำให้ความสามารถในการโยกย้ายเป็นไปได้ยาก โดยลูกค้าส่วนมากจะทำการต่อสัญญาเช่ากับบริษัทเมื่อสัญญาหมดอายุ เว้นเสียแต่จะเลิกการผลิตหรือมีความต้องการที่จะขยายพื้นที่การเช่า ซึ่งบริษัทฯ จะเสนอทำเลและขนาดโรงงานอื่นๆ ตามความต้องการที่เปลี่ยนแปลงของลูกค้าได้ โดยบริษัทฯ มีขนาดโรงงานและพื้นที่ในการให้เช่าที่หลากหลาย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีบริการรับสร้างโรงงานแบบ Built-to-Suit ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นกลุ่มลูกค้าในอุตสาหกรรมขนาดกลางถึงใหญ่ และมีระยะเวลาสัญญาเช่าที่ค่อนข้างยาว ทำให้บริษัทฯ มีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาวมากขึ้น

2) ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าเป็นธุรกิจที่สำคัญในการสนับสนุนธุรกิจโลจิสติกส์เพื่อการกระจายสินค้าของประเทศ โดยระบบการจัดการด้านโลจิสติกส์ที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้ผู้ประกอบการต่างประเทศใช้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าระดับภูมิภาค และทำให้เกิดการลงทุนจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น โดยในปัจจุบันคลังสินค้าให้เช่าจะกระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ศูนย์กระจายสินค้าในจังหวัดสำคัญของแต่ละภาคของประเทศ และในเขตท่าเรือแหลมฉบังและท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ผู้พัฒนาคลังสินค้าให้เช่าแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

- ผู้พัฒนาคลังสินค้าที่มีคุณภาพเพื่อขายและเช่า ได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาคลังสินคารายย่อยอื่นๆ ซึ่งบริษัทไม่ถือว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็ก ที่มีความต้องการเช่าด้วยต้นทุนที่ไม่สูงนัก และรูปแบบโครงสร้างของอาคารอาจไม่ได้มาตรฐานการรับน้ำหนักระดับสากล
- โดยสำหรับการแข่งขันกับคู่แข่งโดยตรงของบริษัทฯ นั้น บริษัทฯ มีความได้เปรียบจากทำเลที่ตั้งที่หลากหลายและมีศักยภาพ และยังมีที่ดินพร้อมสร้างเพื่อนำมาต่อยอดสำหรับลูกค้ากลุ่ม Built-to-suit

โดยกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ ได้แก่

- ผู้ประกอบการธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้า (Logistics Service Providers) ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากในประเทศและต่างประเทศ โดยบริษัทเหล่านี้มีความสามารถในการบริหารจัดการโดยใช้ระบบ Software และระบบจัดการที่ทันสมัย และโดยทั่วไปจะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่มีความต้องการเช่าคลังสินค้า
- ผู้ประกอบการประเภทศูนย์กระจายสินค้าด้วยระบบที่ทันสมัย (Distribution Center) และผู้ประกอบการศูนย์จัดหาจัดซื้อชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ระหว่างประเทศ (International Procurement Office)
- ผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ โดยลูกค้ากลุ่มนี้มีความต้องการที่จะจัดตั้งศูนย์กระจายสินค้า เพื่อจัดส่งสินค้าไปยังลูกค้า และผู้บริโภคทั้งในเขตกรุงเทพฯ และภูมิภาคต่าง ๆ
- กลุ่มบริษัทนำเข้าและส่งออก ซึ่งมีความต้องการใช้อาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินและท่าเรือโดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เขตปลอดอากร
- ผู้ประกอบการธุรกิจออนไลน์ และธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ทั้งที่มาจากต่างประเทศและในประเทศ
- ผู้ประกอบการอื่นๆ ที่มีธุรกิจสนับสนุนการกระจายสินค้าและกิจการโลจิสติกส์ เช่น ผู้ให้บริการขนส่งสินค้าและบริการขนส่ง ผู้ให้บริการบรรจุสินค้าและถ่ายบรรจุสินค้า ผู้ให้บริการสร้างมูลค่าเพิ่ม (การตรวจสอบคุณภาพ การติดฉลาก การซ่อมแซม และการประกอบ/บรรจุสินค้า) รวมถึงผู้ให้บริการเช่าอุปกรณ์ขนถ่าย ผู้ให้บริการแรงงานชั่วคราวและยกขนสินค้า เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกลยุทธ์ส่งเสริมการตลาดที่สำคัญ ได้แก่ การติดต่อลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น ติดต่อผู้ผลิตรายใหญ่เพื่อเสนอบริการให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ลูกค้าของผู้ผลิตเหล่านั้น การติดต่อผ่านหน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สถานกงการการค้า สมาคมหอการค้า เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตัวกลางอื่น ๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการใช้สื่อทางการตลาดประเภทอื่นที่มีประสิทธิภาพตามความเหมาะสม ได้แก่ การเข้าร่วมงานสัมมนา งานแสดงสินค้า และการประชุมต่างๆที่เกี่ยวข้องทั้งภายใน และต่างประเทศ

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) หดตัวร้อยละ 20.0 โดยอุตสาหกรรมสำคัญที่หดตัวในครึ่งแรกของปีที่ได้เห็นได้ชัด ได้แก่ การผลิตรถยนต์ ซึ่งมีการปรับตัวลดลงเกือบทุกรายการสินค้า เป็นผลมาจากกำลังซื้อในประเทศและต่างประเทศที่อ่อนตัว รวมไปถึงสถาบันการเงิน ที่มีความเข้มงวด ในการปล่อยสินเชื่อรถยนต์มากยิ่งขึ้น อีกทั้งผู้ผลิตบางรายได้มีการหยุดสายการผลิตในช่วงเดือนเมษายน-พฤษภาคมของปีนี้ นอกจากนั้น ภาพรวมของอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าก็ได้รับผลกระทบเช่นเดียวกัน จากมาตรการล็อกดาวน์ซึ่งส่งผลต่อความต้องการของภาคครัวเรือน บริษัทห้างร้าน และ โรงแรมให้ชะลอตัวลง สำหรับอุตสาหกรรมที่มีการขยายตัวได้ดีในครึ่งแรกของปี 2563 ได้แก่ อุปกรณ์คอมพิวเตอร์และอิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ ได้รับอานิสงส์จากมาตรการล็อกดาวน์ และนโยบายทำงานจากที่บ้านของบริษัทฯ หรือองค์กร ส่งผลให้อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์บางประเภทที่มีความจำเป็นในการปฏิบัติงานนอกสถานที่เป็นที่ต้องการมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ อุตสาหกรรมอาหาร เครื่องดื่มและการเกษตรก็เป็นอีกหนึ่งอุตสาหกรรมที่ได้รับอานิสงส์ของการระบาดเชื้อไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้ผู้บริโภคทั้งในประเทศและต่างประเทศมีความต้องการที่มากขึ้น ทั้งเพื่อการบริโภคและการกักตุนในช่วงที่ต้องอยู่บ้าน ขณะที่อุตสาหกรรมเวชภัณฑ์ การสาธารณสุข และเวชสำอาง เป็นกลุ่มที่มีอัตราการเติบโตอย่างสูงในปีนี้ จากพฤติกรรมที่ผู้คนตระหนักถึงสุขอนามัยมากยิ่งขึ้น ในส่วนของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือ GDP ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2562-2563 หดตัวร้อยละ 12.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ขยายตัวร้อยละ 2.4 และ ชะลอตัวต่อเนื่องจากไตรมาสแรกที่ปรับลดร้อยละ 2.0 ซึ่งสอดคล้องกับภาคการส่งออกได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโลกถดถอยอย่างรุนแรง ร่วมกับนักท่องเที่ยวลดลงจากการปิดประเทศตามนโยบายของภาครัฐ และอุปสงค์ในประเทศหดตัวในช่วงล็อกดาวน์เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส

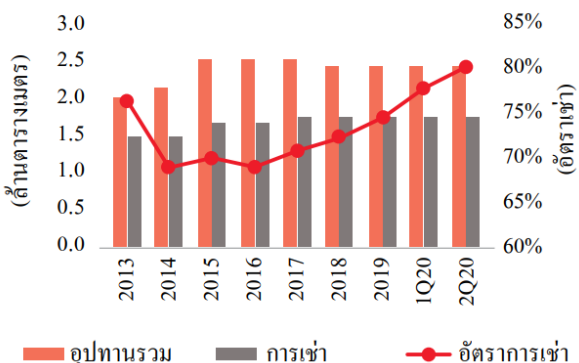
ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า เป็นธุรกิจที่ภาครัฐให้ความสำคัญและให้การสนับสนุนอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) เป็นแผนยุทธศาสตร์ประเทศภายใต้นโยบายไทยแลนด์ 4.0 เพื่อยกระดับเขตเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมให้เป็นเขตพัฒนาอุตสาหกรรมระดับโลก โดยแผนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานหลักทั้ง 5 โครงการ รวมมูลค่า 650,000 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนการลงทุนของภาครัฐ 42% และเอกชน 58% ปัจจุบันมีเพียงโครงการศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยาน (TG MRO) ที่ชะลอโครงการไปก่อน ส่วนอีก 4 โครงการสามารถเดินหน้าไปได้ตามแผน

ณ เดือนตุลาคม 2563 มีความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ดังนี้ โครงการท่าเรือมาบตาพุด การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ได้ลงนามสัญญาร่วมลงทุนกับ บริษัทกัลฟ์ เอ็มทีพี แอลเอ็นจี เทอร์มินอล จำกัด ถือเป็นโครงการแรกที่ประสบความสำเร็จในการเซ็นสัญญาร่วมทุนระหว่างภาครัฐและเอกชนในรูปแบบ Public-Private- Partnership หรือ PPP โดยสถานะล่าสุดเอกชนได้ดำเนินการออกแบบและก่อสร้างในส่วน of โครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) อยู่ระหว่างทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ (EHIA) และถมทะเล ซึ่งปัจจุบันนำเทคโนโลยีมาใช้ทำเป็นระบบปิดจึงทำให้กระทบกับสิ่งแวดล้อมและประชาชนน้อยมาก โดยคาดว่าจะเริ่มงานก่อสร้างได้ในเม.ย. 64 และก่อสร้างคลังก๊าซธรรมชาติเหลว (LNG Terminal) ในปี 2567 คาดแล้วเสร็จพร้อมเปิดดำเนินการในปี 2570 ตามมาด้วยโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (ดอนเมือง - สุวรรณภูมิ - อู่ตะเภา) ผู้ชนะการประมูลกลุ่มกิจการร่วมค้าบริษัทเจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด และพันธมิตร ได้เข้าลงนามสัญญาร่วมทุนและบันทึกความเข้าใจ กับการรถไฟแห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เอกชนกำหนดกรอบเวลาเปิดให้บริการโฮลดิ้งเทอร์มินอล 3 สนามบิน เบื้องต้นในเดือน ม.ค. 2569 พร้อมทั้งให้ข้อมูลถึงแผนพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์โดยรอบสถานี (TOD) ขณะนี้ได้เริ่มเข้าพื้นที่เพื่อขุดเจาะสำรวจชั้นดินแล้ว โดยคาดว่าจะเริ่มส่งมอบพื้นที่ให้เอกชนดำเนินงานได้ในเดือนมกราคม-กุมภาพันธ์ 2564 ส่วนช่วงดอนเมือง-พญาไทจะส่งมอบพื้นที่ให้เอกชนดำเนินงานในเดือนมกราคม 2565 ขณะที่ความคืบหน้าในการโอนโครงการรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตเรลลิงค์เพื่อให้เอกชนเข้าบริหาร ขณะนี้ได้เริ่มดำเนินการในช่วงระยะที่ 1 แล้ว โดยเอกชนคู่สัญญาได้เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน สถานะด้านเทคนิค และเตรียมความพร้อมในการเดินรถระบบรถไฟฟ้าใกล้เสร็จแล้ว เหลือปรับปรุงบริการแก่ลูกค้า เช่น รีโนเวทสถานี ติดไฟ ติดแอร์ และพัฒนาลานจอดรถยนต์ เพื่อสร้างจุดเดินทางเชื่อมต่อ ซึ่งส่วนนี้ใช้เวลาดำเนินการและคาดว่าจะการส่งมอบแอร์พอร์ตเรลลิงค์ล่าช้าบ้าง เพราะติดเรื่องสถานการณ์โควิด-19 ที่ทางบริษัทเอกชนจะต้องนำเจ้าหน้าที่จากต่างประเทศเข้ามาดูแลการบริหาร

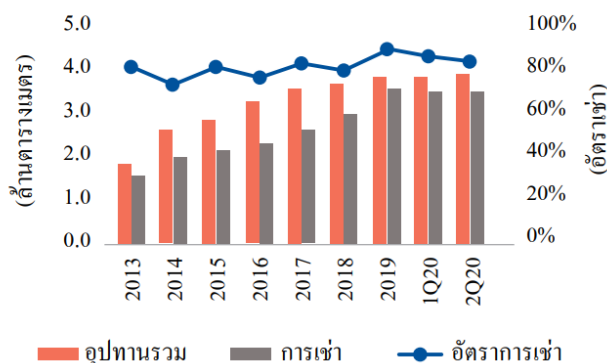
และการเดินรถก่อนที่จะมีการโอนถ่ายการบริหารงานเดินรถเพื่อเปิดให้บริการรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ โฉมใหม่ภายในปี 2565 และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จตามแผนเร่งรัดในปี 2567

ในส่วนโครงการท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 ขณะนี้การทำเรือแห่งประเทศไทย (กทท.) อยู่ระหว่างเจรจาผลตอบแทนกับกลุ่มกิจการร่วมค้า GPC ประกอบด้วย บมจ.กัลฟ์ เอ็นเนอร์จี ดีเวลลอปเม้นท์ (GULF) บริษัท พีทีที แทงค์ เทอร์มินัล จำกัด และบริษัท ไซน่า ฮาร์เบอร์ เอ็นจิเนียริง จำกัด คาดว่าจะเซ็นสัญญาได้ในต้นปี 2564 และเริ่มก่อสร้างท่าเทียบเรือ F1 คาดแล้วเสร็จ ปี 2567 ซึ่งจะรองรับได้ 4 ล้านตู้คอนเทนเนอร์ ต่อปี หลังจากนั้นก็ก่อสร้างท่าเทียบเรือ E ซึ่งจะแล้วเสร็จและรองรับตู้สินค้าอีก 3 ล้านตู้คอนเทนเนอร์ และ ท่าเรือ E0 รองรับรถยนต์ 1 ล้านคัน ด้านโครงการสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก กองทัพเรือได้ส่งร่างรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ ขณะนี้เอกชนอยู่ในขั้นตอนการทำแผนแม่บทสนามบินที่จะมีการประมาณการความต้องการใช้ของผู้โดยสารใน 50 ปี โดยมองไปถึงความต้องการจากต่างประเทศ ซึ่งใน EEC จะมีทั้งการเดินทางทางอากาศ เดินทางน้ำ ทางรางและทางบก รวมทั้งการพัฒนาเมืองการบินที่มีเขต Free Trade Zone ตลาดสัมมนา และเป็นเมืองที่เชื่อมต่อสนามบิน ถือว่าเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพ ทั้งนี้ คาดว่าจะเริ่มงานก่อสร้างได้ในเดือนธ.ค.64 และคาดว่าจะการดำเนินการก่อสร้างจะแล้วเสร็จตามเป้าหมายในปี 2567 สำหรับโครงการศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยาน (MRO) รอความชัดเจนจากแผนฟื้นฟูกิจการของการบินไทย คาดว่าโครงการจะชะลอไปปี 2564-2565 และคาดว่าในปี 2567 การบินไทยน่าจะเปิดบริการได้ ซึ่งภาครัฐพร้อมสนับสนุน รวมถึงการออกแบบ และเป็นทีปปรึกษา เหลือเพียงการเปิดประมูลเท่านั้น ส่วนโครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมและนวัตกรรมดิจิทัล (EECd) อยู่ระหว่างจัดทำร่างประกาศเชิญชวนเอกชนรับเอกสารข้อเสนอ (Request for Proposal: RFP) ฉบับใหม่ ทั้งนี้ โดยภาพรวมการผลักดันทุกโครงการมีความคืบหน้ามากขึ้น ซึ่งจะเป็นโครงสร้างพื้นฐานหลักที่ดึงดูดการลงทุนในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจดังกล่าว โดยเฉพาะจากอุตสาหกรรมเป้าหมาย ได้แก่ ยานยนต์สมัยใหม่ อิเล็กทรอนิกส์ ดิจิทัล พูนยนต์และระบบอัตโนมัติ รวมถึงการบินและอวกาศยาน

อุปทาน, อุปสงค์ และอัตราการเช่าสำหรับโรงงานพร้อมให้เช่า



อุปทาน, อุปสงค์ และอัตราการเช่าสำหรับคลังสินค้าพร้อมให้เช่า



ที่มา : CBRE Research, ไตรมาส 2 ปี 2563

ธุรกิจโรงงานพร้อมให้เช่าในไตรมาส 2 ปี 2563 ยังมีอุปทานอยู่ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนที่ 2.32 ล้านตารางเมตร ขณะที่อัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 79.5 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 77.3 ณ ไตรมาส 1 ปี 2563 ถึงแม้ว่าบางอุตสาหกรรมได้รับผลกระทบเชิงลบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด -รวมถึงการปรับลดคาดการณ์เศรษฐกิจโลกของ IMF บวกกับผลกระทบจากมาตรการล็อกดาวน์เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของประเทศไทยและอื่นๆทั่วโลก ด้านภาวะการส่งเสริมการลงทุนช่วง มกราคม-มิถุนายน เดือนของปี 2563 BOI เปิดเผยว่ามีสถิติยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนรวมทั้งสิ้น 754 โครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนตัวเลขสถิติการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) ที่ได้รับอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 มีจำนวนโครงการที่ได้รับการอนุมัติ 535 โครงการ มูลค่าเงินลงทุน 160,664 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26 และร้อยละ 42 จากในช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว ในปีนี้ประเภทของการลงทุนที่ได้รับความสนใจส่วนใหญ่เป็นหมวดบริการและสาธารณูปโภค รองลงมาเป็นหมวดเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ โดยแหล่งที่มาของมูลค่าเงินลงทุนในโครงการต่างชาติที่ได้รับอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนส่วนใหญ่มาจากจีน คิดเป็นร้อยละ 22 ของมูลค่าการลงทุนจากต่างประเทศทั้งหมด รองลงมาคือ

ญี่ปุ่นร้อยละ 21 และได้หันร้อยละ 8 ซึ่งเงินลงทุนส่วนใหญ่มาจากโครงการขนาดใหญ่ตั้งแต่ 1,000 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้ในแง่มูลค่าโครงการต่างชาติส่วนใหญ่ที่ได้รับอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายในช่วง 6 เดือนของปีนี้ คิดเป็นร้อยละ 59 ของมูลค่าโครงการต่างชาติที่ได้รับอนุมัติให้การส่งเสริมทั้งหมด ซึ่งส่งผลดีต่อความต้องการของพื้นที่ของธุรกิจโรงงานให้เข้าที่มีโอกาสจะเพิ่มขึ้นต่อไป

ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมให้เช่าในไตรมาส 2 ปี 2563 อุปทานยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องไปอยู่ที่ 3.97 ล้านตารางเมตร ขณะที่อัตราเช่าลดลงเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 86.0 เป็นผลมาจากการเพิ่มอุปทานกว่าร้อยละ 8.4 จากปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นจำนวน 82,060 ตารางเมตร ในส่วนอุปสงค์เติบโตกว่าร้อยละ 6.5 เทียบกันช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหนึ่งในธุรกิจที่ได้รับความสนใจทั้งจากผู้บริหารและผู้ประกอบการ คือธุรกิจ E-commerce ที่อาจทำให้มีความต้องการในการใช้คลังสินค้าเพิ่มมากขึ้น ในอนาคตธุรกิจ E-commerce จะเป็นธุรกิจที่ขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศและดึงดูดการลงทุนจากนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ ประเทศไทยถือว่าเป็นประเทศที่มีการเติบโตของการขายสินค้าไปยังผู้บริโภคโดยตรง (B2C) สูงเป็นอันดับ 1 ของอาเซียน โดยมีแรงขับเคลื่อนส่วนหนึ่งมาจากการพัฒนาเทคโนโลยีที่มีความทันสมัยมากขึ้น อาทิ การพัฒนาระบบอีเพย์เมนต์ที่สะดวกและปลอดภัย รวมถึงพฤติกรรมของคนทุกวัยที่คุ้นเคยกับการใช้โทรศัพท์มือถือมากขึ้นหลังจากการอยู่บ้านเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้เกิดผู้ซื้อและผู้ขายในธุรกิจออนไลน์เพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้ซื้อมีเวลาและความสะดวกสบายในการพิจารณาเลือกซื้อสินค้า ทำให้สามารถเลือกช่องทางที่สะดวก ณ เวลาที่ต้องการซื้อได้ ในส่วนของผู้ขายก็เล็งเห็นโอกาสในการขายสินค้าออนไลน์มากขึ้น จึงตอบโต้ภัยด้วยการขยายช่องทางการขายให้ครอบคลุมทุกความต้องการของผู้บริโภค ทั้งนี้ ภาครัฐและภาคเอกชนต่างมุ่งเน้นการสร้างแพลตฟอร์มข้อบังคับแบบไร้รอยต่อเพื่อบรรลุเป้าหมายการเติบโตของธุรกิจ E-commerce ซึ่งการมีศูนย์กระจายสินค้าที่ได้มาตรฐานและระบบโลจิสติกส์ที่ทันสมัย ถือเป็นปัจจัยสำคัญของการขายแบบ Omni-channel เพื่อเติมสินค้าที่สโตร์ และส่งสินค้าตามคำสั่งซื้อของผู้บริโภคในทุกแพลตฟอร์ม นอกจากนี้แนวโน้มการรวมศูนย์กระจายสินค้าจะสามารถเพิ่มศักยภาพการส่งสินค้าให้เร็วขึ้น และถือเป็นอีกหนึ่งองค์ประกอบสำคัญในการให้บริการลูกค้า อันจะส่งผลบวกต่อธุรกิจคลังสินค้าพร้อมให้เช่าในอนาคต

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

1) ตั้งเป้าเป็นผู้นำในการให้บริการสมาร์ทแพลตฟอร์มด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระดับสากล

บริษัทฯ เป็นผู้นำในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าประเภท Ready Built อันดับหนึ่งของประเทศไทย ซึ่งมีการพัฒนาและบริหารโรงงาน และ คลังสินค้าแล้วเสร็จมากกว่า 3.0 ล้านตารางเมตร โดยในอนาคตบริษัทฯ ยังจะคงการพัฒนาโครงการประเภท Ready-Built ในทำเลที่มีศักยภาพสูงและมีความต้องการของลูกค้า โดยบริษัทฯ จะลดความเสี่ยงจากการหาผู้เช่าโดยมีมาตรการเปิดให้ผู้เช่าสามารถเช่าล่วงหน้า (Pre-lease) โครงการของบริษัทฯ ที่กำลังจะพัฒนาได้ บริษัทฯ ยังมีเป้าหมายที่จะเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit โดยจะนำองค์ความรู้และประสบการณ์ของบริษัทในเครือกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ มาปรับใช้ โดยการพัฒนาโครงการ Built-to-Suit จะมีการทำงานร่วมกันกับลูกค้าตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบเพื่อให้รองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า เทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ รวมทั้ง การพัฒนาอาคารสีเขียวตามมาตรฐานระดับโลก เช่น LEED และ EDGE โดยบริษัทฯ ได้มีการลงทุนร่วมกับเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจ ที่จะนำเสนอบริการครบวงจรทั้งในด้านการจัดเก็บข้อมูล รวมถึงพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่อยู่ในทำเล CBD เพื่อให้บริการกับลูกค้าที่อยู่ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

2) บริหารสินทรัพย์อย่างเบ็ดเสร็จ (Asset Management Strategy)

บริษัทฯ มีความร่วมมือกับเครือกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ จัดตั้งทีมงานในการบริหารสินทรัพย์ของบริษัทฯ อย่างเบ็ดเสร็จ โดยได้ทำการศึกษาโรงงานและคลังสินค้าทั้งหมดของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์เหล่านั้น โดยสินทรัพย์บางอย่างอาจสามารถนำมาดัดแปลง ปรับเปลี่ยนโครงสร้าง หรือปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย เช่น การปรับเปลี่ยนคลังสินค้าให้เป็นโรงงานหรือเป็นโครงการ Built-to-Suit การปรับเปลี่ยนขนาดของอาคารให้เป็นไปตามความต้องการของตลาด หรือ

แม้แต่การร่วมมือกับพันธมิตรในการลงทุนและพัฒนาสินทรัพย์เหล่านั้นให้เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น รวมถึงการขายสินทรัพย์เหล่านั้นให้กับผู้ประกอบการรายอื่น หรือผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรม

ทั้งนี้ การบริหารสินทรัพย์ของบริษัทอย่างเบ็ดเสร็จ จะช่วยให้บริษัทฯ ใช้สินทรัพย์ปัจจุบันให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด และยังสามารถนำรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาเสริมสภาพคล่อง และนำมาลงทุนพัฒนาโครงการในธุรกิจของบริษัทอีกด้วย

3) เพิ่มศักยภาพให้กับโรงงานและคลังสินค้า

บริษัทฯ มีแผนปรับปรุงและเพิ่มศักยภาพให้กับโรงงานและคลังสินค้า โดยนอกเหนือจากการปรับปรุงเบื้องต้นและการปรับแบบให้เป็นไปตามความต้องการของลูกค้า บริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการศึกษาการนำเอาเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ มาปรับใช้ เช่น การนำระบบอัตโนมัติในกระบวนการผลิต (Automation) หรือการพัฒนาโรงงานอัจฉริยะ (Smart Factory) เพื่อเตรียมพร้อมและสนองนโยบายภาครัฐในการยกระดับอุตสาหกรรมแห่งอนาคต หรือ Thailand 4.0

4) ต่อยอดธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นความสำคัญของการต่อยอดธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่นๆ โดยอยู่ในระหว่างการศึกษาธุรกิจด้านหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรหรือโครงการมิกซ์ยูสโดยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเป็นตัวหลัก และการศึกษาเขตธุรกิจและเขตการค้าควบคู่กับศูนย์โลจิสติกส์ โดยบริษัทฯ คาดว่าธุรกิจเหล่านี้จะสร้างแพลตฟอร์มในการต่อยอดและเพิ่มมูลค่าให้กับธุรกิจในปัจจุบัน

5) การขยายฐานลูกค้าสู่ประเทศในกลุ่มอาเซียน

บริษัทฯ มีกลยุทธ์ที่จะขยายธุรกิจสู่ประเทศในกลุ่มอาเซียนนอกเหนือจากประเทศอินโดนีเซีย โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศซีแอลเอ็มวี (CLMV) ซึ่งประเทศดังกล่าวนี้ยังมีศักยภาพสูง มีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงในขณะนี้ค่าแรงยังต่ำกว่าประเทศไทย และยังมีความต้องการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมทั้งในด้านโรงงานและคลังสินค้า โดยบริษัทสามารถให้บริการได้อย่างหลากหลายและมีผลิตภัณฑ์ที่ครบวงจร

การจัดหาที่ดินหรือบริการ

1) การจัดหาที่ดิน

บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า และมีนโยบายการจัดหาที่ดินที่เหมาะสม อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ สะดวกต่อการคมนาคมและมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จาก BOI ทั้งนี้ ราคาที่ดินของบริษัทฯ จะต้องไม่สูงเกินไป และขนาดของที่ดินจะต้องเหมาะสมเพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ขั้นตอน/หลักเกณฑ์การจัดหาที่ดิน

- ทำเลที่ตั้งเหมาะสมอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ มีการคมนาคมสะดวก ตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่า และสามารถได้รับสิทธิประโยชน์จาก BOI
- ราคาที่ดินเหมาะสม ในการที่บริษัทฯ จะสามารถสร้างผลตอบแทนจากค่าเช่าได้ และสามารถแข่งขันกับผู้เช่ารายอื่นๆ ในตลาดได้
- คำนึงถึงการรองรับการขยายโครงการหรือการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการ ความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายต่อไป

2) ที่มงานพัฒนา/การออกแบบ และการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ พัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าบนที่ดินที่มีศักยภาพ ด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานพัฒนาโครงการที่มีประสบการณ์ โดยมีทั้งส่วนที่ดำเนินการโดยทีมงานภายในของบริษัทฯ เอง ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานพัฒนาและลดต้นทุนการพัฒนาของบริษัทฯ รวมถึงมีทีมงานผู้ออกแบบและที่ปรึกษาโครงการที่เข้าจ้างมาโดยเฉพาะ ซึ่งช่วยให้งานที่ต้องการความชำนาญและเชี่ยวชาญพิเศษมีศักยภาพตรงกับวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ และลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น ในส่วนของวัสดุที่สำคัญในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทฯ ได้แก่ เหล็ก และคอนกรีต บริษัทฯ สามารถสั่งซื้อวัสดุที่มีคุณภาพโดยตรงจากผู้ผลิตหลายราย ในคุณภาพและราคาที่เหมาะสมและใกล้เคียงกัน

สำหรับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายการเลือกผู้รับเหมาที่เป็นรูปธรรม รวมถึงการกำหนดวิธีการปฏิบัติงาน การกำหนดคุณภาพของสินค้าและบริการ การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าและการปฏิบัติต่อผู้ค้าอย่างยุติธรรมและเท่าเทียม โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการพิจารณาจากราคากลาง เพื่อให้บริษัทฯ ได้รับสินค้าหรือบริการในราคาที่เหมาะสมอีกด้วย

ขั้นตอน/หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

- จัดทำบัญชีรายชื่อผู้ค้าที่ผ่านการรับรอง (Approved Vendor List) โดยรวบรวมข้อมูลผู้ค้าที่มีคุณสมบัติตรงตามความต้องการ แยกตามประเภทของสินค้าและบริการ พร้อมทั้งปรับปรุงข้อมูลจากผู้ค้าที่เข้ามาติดต่อซื้อขายกับบริษัทฯ
- พิจารณาคู่มือที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เช่น มีประวัติหรือชื่อเสียงที่ดี ส่งมอบของที่มีคุณภาพ ครบถ้วน ตรงเวลา และมีความรู้ความเชี่ยวชาญในสินค้าหรือบริการนั้น มีความพร้อมทั้งด้านเครื่องมือ อุปกรณ์และกำลังคน มีผลงานในอดีตที่ดีเป็นที่ยอมรับ รวมถึงมีบริการหลังการขายที่ดี
- จัดให้มีคณะกรรมการประเมินเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับผลประโยชน์สูงสุด โดยบริษัทฯ จะพิจารณาร่วมกับราคากลางที่เหมาะสม
- การจัดซื้อจัดจ้างทุกครั้งต้องได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจทุกครั้ง
- มีกระบวนการในการตรวจสอบและประเมินว่า สินค้าที่จัดซื้อจัดจ้างเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนด
- มีเกณฑ์ในการประเมิน และคัดเลือกผู้ค้าที่ชัดเจนและโปร่งใส
- มีการเปิดโอกาสให้ผู้ค้ารายใหม่ๆ ได้เข้ามาเสนอสินค้าและบริการกับบริษัทฯ

งานระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีงานที่ยังไม่ส่งมอบซึ่งมีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาโดยเป็นคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built to suit) ที่ตกลงทำการก่อสร้างให้กับเอฟแอนด์เอ็นแตรัสประเทศไทย ซึ่งเป็นศูนย์กระจายและจัดเก็บสินค้าอัตโนมัติเต็มรูปแบบแห่งแรกของเอฟแอนด์เอ็น ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ จังหวัดอยุธยา โดยมีพื้นที่เช่าประมาณ 21,000 ตารางเมตร คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จภายในไตรมาสที่สามของปี 2564 และบริษัทฯ ได้ทำข้อตกลงก่อสร้างโครงการศูนย์กระจายสินค้าในภูมิภาคแห่งแรกให้กับบริษัท เซ็นทรัลเทรดส์ ที่จังหวัดขอนแก่น ซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 10,000 ตารางเมตร ที่คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จภายในไตรมาสที่สองของปี 2564 นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการบางกอกโลจิสติกส์ พาร์ค ภายใต้สัญญาความร่วมมือกับบริษัท สหไทย เทอร์มินอล จำกัด (มหาชน) โดยมีพื้นที่เช่าประมาณ 40,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในเขตปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จภายในไตรมาสที่สามของปี 2564

3.4 การลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

1) สายธุรกิจ “เทคโนโลยี”

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ประเทศไทยเป็นตลาดที่มีศักยภาพและมีความต้องการใช้งานบริการศูนย์ข้อมูล (Data center หรือ ดาต้าเซ็นเตอร์) ซึ่งถือเป็นหนึ่งในเทคโนโลยีสำคัญที่ใช้ขับเคลื่อนเศรษฐกิจในยุคดิจิทัล ควบคู่ไปกับบรอดแบนด์ คลาวด์ บิ๊กดาต้า และอินเทอร์เน็ต ออฟ ธิงส์ ซึ่งเป็นกลุ่มเทคโนโลยีขั้นระดับความก้าวหน้าของประเทศต่าง ๆ ในการเปลี่ยนผ่านไปสู่ยุคดิจิทัล สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของประเทศไทยที่มุ่งสู่ดิจิทัลทรานส์ฟอร์เมชันและนโยบายไทยแลนด์ 4.0 ซึ่งภาครัฐได้วางแผนการพัฒนาด้านดิจิทัลอย่างครอบคลุมตั้งแต่ปี 2560-2564 โดยมีเป้าหมายเพื่อพัฒนาขีดความสามารถทางด้านดิจิทัลในภาคส่วนต่าง ๆ และการวางยุทธศาสตร์การลงทุนด้านไอซีที ซึ่งจะกลายเป็นกลไกส่งเสริมและเร่งอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจให้มากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม แม้โครงสร้างพื้นฐานด้านบรอดแบนด์ของประเทศไทยจะมีศักยภาพในการแข่งขัน แต่ประเทศไทยยังต้องพัฒนาในแง่ของปัจจัยขับเคลื่อนทางเทคโนโลยีอื่น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้งานบิ๊กดาต้าซึ่งได้มาจากการจัดเก็บข้อมูลจำนวนมากจากแหล่งข้อมูลที่แตกต่างกัน พร้อมเข้าสู่กระบวนการวิเคราะห์ประมวลผลอย่างเป็นระบบและถูกต้อง และสามารถดึงข้อมูลที่มีประโยชน์มาใช้สนับสนุนการทำงานเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มได้จริง ถือเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการในการบริหารจัดการข้อมูลให้มีประสิทธิภาพ จากปัจจัยดังกล่าว ส่งผลให้การพัฒนานี้ในขั้นต่อไป มีแนวโน้มมุ่งเน้นไปที่การพัฒนาโครงข่ายดาต้าเซ็นเตอร์มากขึ้น ซึ่งเป็นการวางโครงสร้างพื้นฐานด้านไอซีทีที่มีบทบาทสำคัญต่อความสำเร็จของอุตสาหกรรมยุค 4.0 เพื่อให้การเชื่อมโยงการสื่อสารสามารถบูรณาการข้อมูลแบบเรียลไทม์และสร้างความโดดเด่นเหนือคู่แข่งทางธุรกิจได้ โดยในปี 2561 บริษัทฯ ได้รุกตลาดดาต้าเซ็นเตอร์ โดยประกาศความร่วมมือกับ “กลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ (STT GDC)” ผู้ให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์ชั้นนำจากสิงคโปร์ที่มีความเชี่ยวชาญและมีศักยภาพสูง พร้อมด้วยองค์ความรู้และประสบการณ์ในการให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์ด้วยมาตรฐานระดับโลก เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในอนาคตก

การผลักดันการเติบโตของเศรษฐกิจดิจิทัลในประเทศไทยนั้น สามารถใช้ประโยชน์จากการพัฒนาธุรกิจ Data center บนความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งของประเทศ และความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดจนบุคลากรที่มีคุณภาพ จะช่วยดึงดูดการลงทุนจากนักลงทุนต่างชาติเข้ามาได้เป็นจำนวนมาก และผลักดันให้ประเทศไทยก้าวสู่การเป็น “ดิจิทัลฮับของอาเซียน” ตามเป้าหมายของรัฐบาลที่คาดว่าในปี 2570 ธุรกิจดิจิทัลจะสามารถสร้างรายได้เกือบหนึ่งในสี่ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทย (GDP) และตลาด Data center ของอาเซียนในปี 2567 จะมีมูลค่าสูงถึง 5.4 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งจะช่วยสร้างเสถียรภาพทางเศรษฐกิจให้แก่ประเทศไทยได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน อีกทั้งเป็นการส่งเสริมและผลักดันให้เกิดการพัฒนาระบบนิเวศดิจิทัล (Digital Ecosystem) ที่จะสนับสนุนภาคธุรกิจให้ร่วมมือกันได้อย่างทั่วถึง โดยก้าวข้ามข้อจำกัดด้านภูมิศาสตร์และความแตกต่างของอุตสาหกรรม ทำให้สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มร่วมกันได้อย่างต่อเนื่อง อันจะส่งผลให้เศรษฐกิจเติบโตในระดับมหภาคต่อไป

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

การให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์แบบ Co-location คือการบริการให้เช่าพื้นที่รับฝากเซิร์ฟเวอร์และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ฮาร์ดแวร์ เพื่อใช้เป็นศูนย์หลัก (Main Site) และศูนย์สำรอง (Back Up Site) แก่ผู้มาใช้บริการ เพื่อบริหารจัดการศูนย์ข้อมูลขององค์กร หรือเพื่อให้บริการศูนย์ข้อมูลแก่ลูกค้าภายนอกที่เป็นรายย่อย โดยมุ่งเน้นการให้บริการที่มีมาตรฐาน และความปลอดภัยในระดับสูง ซึ่งรวมถึงระบบจ่ายไฟฟ้าสำรองที่ทำให้เซิร์ฟเวอร์ทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพต่อเนื่องตลอด 24 ชั่วโมง ระบบควบคุมความเย็นและความชื้นที่จะควบคุมอุณหภูมิให้เหมาะสมกับอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ เพื่อให้อุปกรณ์ได้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและยืดอายุการใช้งาน และระบบความปลอดภัยเพื่อปกป้องและดูแลความปลอดภัยของข้อมูลในระดับสูงสุด ทั้งนี้ การลงทุนพัฒนาด้านดาต้าเซ็นเตอร์ ต้องมีความเหมาะสมและสอดคล้องกันระหว่างทำเลที่ตั้งและระบบโครงสร้างพื้นฐานของโครงการ พร้อมทั้งทีมผู้พัฒนาที่เชี่ยวชาญ และระบบรักษาความปลอดภัยของศูนย์ข้อมูลที่เข้มงวด ในปัจจุบัน ดาต้า

เซ็นเตอร์จะต้องสามารถรองรับและตอบสนองความต้องการของลูกค้า เพิ่มขีดความสามารถในการขยายการให้บริการ และที่สำคัญคือมีระบบรักษาความปลอดภัยของข้อมูล เพื่อตอบสนองความต้องการที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

ดาต้าเซ็นเตอร์ ถือว่ามีบทบาทและความสำคัญกับการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีทั้งหมดในปัจจุบัน นอกจากจะเป็นศูนย์การจัดเก็บและขับเคลื่อนการทำงานของข้อมูลแล้ว ดาต้าเซ็นเตอร์ยังมีส่วนสำคัญที่จะช่วยขับเคลื่อนเสถียรภาพและความมั่นคงขององค์กร โดยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ความก้าวหน้าของเทคโนโลยี ทำให้ดาต้าเซ็นเตอร์ได้รับการปรับปรุงให้ทันสมัยขึ้น โดยมีขนาดเล็กลง ประสิทธิภาพสูง และใช้งานได้ง่ายขึ้น เพื่อรองรับความต้องการของตลาดในยุคดิจิทัล

นอกจากนี้ ทางบริษัทฯ ได้รับอนุมัติในส่วนสิทธิประโยชน์ส่งเสริมการลงทุน (BOI) จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ในวันที่ 20 กันยายน 2562 เพื่อประกอบกิจการเซตดาต้าเซ็นเตอร์ เพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเทคโนโลยีสารสนเทศ ตามมาตราแห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

ภายใต้การเปลี่ยนผ่านวิถีชีวิตและการทำงานสู่ยุค New Normal ซึ่งทำให้เกิดสภาพแวดล้อมใหม่ที่เอื้อต่อการจัดการทุกอย่างได้จากที่บ้าน หรือ “everything-from-home” การมีระบบดิจิทัลที่มีศักยภาพครบวงจร สามารถรองรับความต้องการใช้งานบริการศูนย์ข้อมูล จึงกลายเป็นความจำเป็นขั้นพื้นฐานที่ตอบรับกับไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภค ที่มีการปรับเปลี่ยนอยู่ในโลกออนไลน์มากขึ้นและมีการใช้ข้อมูลที่สูงขึ้น ทั้งการติดตามข่าวสารอย่างใกล้ชิดผ่านแอปพลิเคชันยอดนิยม อาทิ YouTube Facebook Twitter และ LINE ซึ่งถูกจัดเป็นแอปพลิเคชันยอดนิยม 4 อันดับแรกในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ที่ผ่านมา เมื่อเทียบกับช่วงก่อนเกิดการแพร่กระจายเชื้อโรคโควิดในเดือนมกราคม 2563 นับว่าทุกแอปพลิเคชันมีอัตราการใช้งานที่เติบโตสูงขึ้นทั้งหมด โดยเฉพาะ Twitter ถือเป็นโซเชียลมีเดียที่มียอดใช้งานเพิ่มขึ้นเป็นอันดับ 1 มีอัตราเติบโตสูงถึง ร้อยละ 266 ตามมาด้วยไลน์ที่มีการใช้งานเพิ่มขึ้นร้อยละ 154 Facebook เพิ่มขึ้นร้อยละ 94 และ YouTube เพิ่มขึ้นร้อยละ 82 นอกจากนี้ เพื่อหลีกเลี่ยงห่วงโซ่อุปทานหรือร้านค้าที่มีคนจำนวนมาก ผู้บริโภคได้หันมาจับจ่ายสินค้าที่จำเป็นผ่านช่องทางออนไลน์ ส่งผลให้ยอดขายสินค้าออนไลน์ในประเทศไทยเติบโตสวนกระแสถึงร้อยละ 80

การทำงานจากที่บ้าน (Work from Home) ถือเป็นแนวปฏิบัติที่หลายองค์กรตอบสนองต่อนโยบายภาครัฐ ระบบคลาวด์ (cloud service) และระบบการทำงานออนไลน์ในรูปแบบของการประชุม การอบรมทางไกล และการร่วมงานกันบนออนไลน์แพลตฟอร์ม ล้วนกลายเป็นสิ่งจำเป็นในช่วงที่มีข้อกำหนดให้หลีกเลี่ยงการพบปะกัน อีกทั้งภาครัฐยังสนับสนุนให้ประชาชนสามารถใช้งานอินเทอร์เน็ตบรอดแบนด์เคลื่อนที่ (Mobile Broadband) เพิ่มขึ้น 10 กิกะไบต์ต่อคนต่อเดือน ถือเป็นปัจจัยส่งเสริมให้มีการใช้งานออนไลน์ด้านต่างๆ มากยิ่งขึ้น จากสถิติที่เกิดขึ้นในช่วงการกักตัวนี้พบว่าอัตราการใช้อินเทอร์เน็ตสูงขึ้นเกินร้อยละ 50 และมีการใช้ข้อมูลผ่านเครือข่ายผู้ให้บริการมือถือสูงขึ้นเกือบร้อยละ 20 ในช่วงระยะเวลาเพียง 1 เดือน หลังการระบาดในวงกว้างเกิดขึ้นในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ที่ผ่านมา ซึ่งปัจจัยดังกล่าวทั้งหมดนี้ จะส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมดาต้าเซ็นเตอร์ รวมถึงความต้องการใช้งานระบบดิจิทัลที่ครบวงจรของให้ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มและแอปพลิเคชันมากยิ่งขึ้น

จากรายงานของ IDC Corporate USA คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจดิจิทัลประเทศไทยมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2562-2565 จะมีการจับจ่ายที่เกี่ยวข้องด้านไอทีและดิจิทัลประมาณ 72,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ สะท้อนถึงแนวโน้มความต้องการใช้บริการคลาวด์ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ผู้ประกอบการในปัจจุบันยังมองหาดาต้าเซ็นเตอร์ที่มีทั้งความปลอดภัยสูง มีความยืดหยุ่นและประหยัดพลังงาน ผลักดันให้ธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์และคลาวด์คอมพิวติงของประเทศเติบโต สอดคล้องกับแนวโน้มความต้องการใช้ดาต้าเซ็นเตอร์ของทั่วโลกที่เพิ่มขึ้น โดยเทคโนโลยีหลักที่องค์กรธุรกิจไทยให้ความสำคัญลงทุนคือ ซิเคียวริตี้ คลาวด์ และระบบเน็ตเวิร์ค ขณะที่เทคโนโลยีเกิดใหม่ที่มีอิทธิพล

ประกอบด้วย ดาต้าออนไลน์ิกส์, ออโตเมชั่น, อินเทอร์เน็ตออฟริงส์(ไอโอที), ปัญญาประดิษฐ์(เอไอ), บล็อกเชน, เน็กซ์เจนเทลคอมมูนิเคชั่น, เทคโนโลยีเสมือนจริง, ควอนตัมคอมพิวเตอร์, นาโนเทคโนโลยี และการพิมพ์ 3 มิติ

ผู้ให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์ในประเทศไทยมีผู้ให้บริการรายใหญ่หลายราย จากกลุ่มเทลคอมและ ISP โอเปอเรเตอร์ ไม่ว่าจะเป็น บมจ. แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส (เอไอเอส) บมจ. อินเทอร์เน็ต คอมมูนิเคชั่น (ILINK) บมจ. ซีเอส ล็อกซอินโฟ (CSL) บมจ. อินเทอร์เน็ต ประเทศไทย (INET) บริษัท เอ็นทีทีคอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด (NTT) บริษัท ทีซีที เทคโนโลยี จำกัด (TCC Tech) บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (WHA) บริษัท ทรูไอดีซี จำกัด บริษัท ยูไนटेด อินฟอร์เมชั่น ไฮเวย์ จำกัด หรือจะเป็นดาต้าเซ็นเตอร์ที่เกิดจากที่หลายบริษัทร่วมลงทุนเช่น บริษัท ซูเปอร์แนป (ประเทศไทย) จำกัด (SUPERNAP) ทั้งนี้จากพฤติกรรมการใช้ดาต้าเซ็นเตอร์ที่เติบโตสูงในองค์กรภาคธุรกิจ จะสนับสนุนให้ผู้ให้บริการและโพรไวเดอร์เติบโตต่อเนื่อง โดยฐานลูกค้ากลุ่มไอซีทีหลัก ๆ คือ ผู้ให้บริการคลาวด์เซอร์วิส อินเทอร์เน็ต มีเดีย สถาบันการเงิน โทรคมนาคม ภาครัฐ และกลุ่มผู้ให้บริการโซลูชันด้านระบบไอทีให้กับองค์กรต่าง ๆ ทั้งนี้โดยภาพรวม การที่มีผู้ให้บริการจำนวนมากในตลาดย่อมเป็นเรื่องที่ดีต่อผู้ใช้และอุตสาหกรรมในระยะยาว เนื่องจากจะเกิดการแข่งขันในด้านราคา ด้านการบริการ รวมไปถึงด้านความรู้ความสามารถของบุคลากรในอุตสาหกรรม

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

บริษัทฯ วางเป้าเป็นผู้นำในการพัฒนาและบริหารจัดการดาต้าเซ็นเตอร์ที่ทันสมัยและรองรับความต้องการของลูกค้าได้สูงสุดในประเทศไทย โดยใช้เทคโนโลยีและความเชี่ยวชาญขั้นสูงจากกลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ ซึ่งมีเสถียรภาพและความปลอดภัยได้มาตรฐานระดับสากล เพื่อรองรับความต้องการของผู้ประกอบการขนาดใหญ่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลให้ บริษัทฯ วางระบบการบริหารจัดการที่ทันสมัยได้มาตรฐาน มีพันธมิตรมีอาชีพดูแลพัฒนาระบบและโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงการใส่ใจกับการประหยัดพลังงาน เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจต่อคุณภาพการให้บริการ ทั้งนี้บริษัทฯ มีแนวทางการทำการตลาดล่วงหน้ากับพันธมิตรเพื่อเจาะลูกค้ารายใหญ่ทั้งในประเทศและต่างประเทศให้เข้ามาใช้บริการ ซึ่งลูกค้าที่มองหาดาต้าเซ็นเตอร์สเกลนี้ คือกลุ่มที่มีฐานข้อมูลจำนวนมาก ใช้คลาวด์คอมพิวเตอร์ เช่น มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล กลุ่มธุรกิจมีเดีย และสถาบันการเงินต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ตลาดดาต้าเซ็นเตอร์ ถือเป็นธุรกิจที่น่าจับตามอง จากแนวโน้มองค์กรหลายแห่งที่ทรานส์ฟอร์มเริ่มแตกธุรกิจใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีขับเคลื่อน หันมาให้ความสำคัญกับการพัฒนาระบบประมวลผล และบริหารจัดการข้อมูลผ่านศูนย์ข้อมูลอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะองค์กรที่มุ่งเน้นการพัฒนาเพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่ต้องใช้เทคโนโลยีดิจิทัลขั้นสูงตามนโยบายของรัฐบาล

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

สำหรับการทำธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ของบริษัทร่วมทุนภายใต้กลุ่มบริษัทได้วางมาตรฐานรองรับการปฏิบัติการในระดับสูงสุด ที่มีเสถียรภาพในการเก็บรักษาข้อมูล และอุปกรณ์เซิร์ฟเวอร์ต่าง ๆ ภายใต้การจัดวางสภาวะแวดล้อมที่ปลอดภัย มีความยืดหยุ่นสูง สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีที่สุดตามมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรม

จากความร่วมมือในการร่วมทุนระหว่าง บริษัทและกลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ บริษัทร่วมทุนจึงมีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถด้านการพัฒนาโครงการศูนย์ข้อมูล รวมถึงแหล่งเงินทุนและผู้ที่มีส่วนร่วมในการพัฒนาทั้งหมด สำหรับการสร้างอาคารดาต้าเซ็นเตอร์นั้น การติดตั้งโครงข่ายใยแก้วนำแสง ระบบไฟฟ้า ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบพลังงานสำรอง ถือเป็นโครงสร้างพื้นฐานหลักในการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทฯ วางแผนการลงทุนสร้างโครงสร้างพื้นฐานที่มีความยืดหยุ่น เพื่อให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงเวิร์กโหลดที่รวดเร็ว โดยโครงการดังกล่าวสามารถรองรับการให้บริการเอสเอ็มอีจนถึงองค์กรขนาดใหญ่ในการจัดการทรัพยากรได้สะดวก ซึ่งช่วยเพิ่มขีดความสามารถแข่งขันขององค์กรในการประมวลผล และเป็นการเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ใช้ในประเทศและต่างประเทศที่สนใจการใช้บริการพื้นที่จัดเก็บข้อมูล ที่อำนวยความสะดวกในการสื่อสารเข้าถึงเจ้าหน้าที่ได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการข้อมูล และสามารถตอบโจทย์ความต้องการที่หลากหลายได้ครบวงจร

สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ในเดือนกันยายน 2562 คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้พิจารณาอนุมัติในบริษัท เอสทีจี จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการส่งเสริมในประเภท 7.9.2.3 กิจการนิคมหรือเขต Data Center โดยได้รับสิทธิประโยชน์ ดังนี้

- ได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการกับคู่สมรสและบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของบุคคลทั้งสองประเภทนี้เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร
- ได้รับอนุญาตให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร ได้รับอนุญาตทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่การทำงานที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบตลอดระยะเวลาเท่าที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร
- ได้รับอนุญาตให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ
- ได้รับอนุญาตให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้
- ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
- ให้ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักร เป็นเงินตราต่างประเทศได้

งานระหว่างการพัฒนา

สำหรับโครงการพัฒนาดาต้าเซ็นเตอร์ บริษัทร่วมทุนได้ประมาณการงบลงทุนกว่า 7.3 พันล้านบาท บนพื้นที่ยุทธศาสตร์ขนาด 16 ไร่ในกรุงเทพฯ คาดว่าจะสามารถเริ่มเปิดให้บริการได้ในปี 2564 โดยมีแผนทยอยเปิดให้บริการเป็นเฟส ด้วยการวางระบบโครงสร้างพื้นฐานของดาต้าเซ็นเตอร์ที่ดี โครงการจึงสามารถขยายกำลังการให้บริการได้ตามความต้องการของตลาดที่เติบโตอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน และในอนาคตคาดว่าจะมีการวางแผนลงทุนดาต้าเซ็นเตอร์แห่งใหม่เพิ่มเติมเพื่อรองรับความต้องการของตลาดอีกด้วย

2) สายธุรกิจ “สมาร์ทโซลูชัน”

สำหรับสายงานสมาร์ทโซลูชัน เป็นการลงทุนในธุรกิจแนวใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีในการเชื่อมโยงและผสมผสานบริการที่หลากหลาย ผ่านการพัฒนาพร้อมกับพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มจากการแบ่งปันทรัพยากร ความรู้ความเชี่ยวชาญ เทคโนโลยี และฐานลูกค้าร่วมกัน โดยสมาร์ทโซลูชันจะเป็นพื้นฐานสำคัญของทุกกลุ่มธุรกิจบนแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานของกลุ่มบริษัท เพราะทำหน้าที่เป็น Enabler ช่วยยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันเพื่อก้าวสู่ยุคดิจิทัลภายใต้โครงสร้างเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม 4.0 ได้อย่างเต็มศักยภาพ

2.1) บริการในส่วนโคเวิร์คกิ้งสเปซ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการแบบผสมผสาน มีฟังก์ชันและองค์ประกอบที่เป็นเทคโนโลยีทันสมัยตอบรับไลฟ์สไตล์ผู้บริโภคยุคใหม่ มีแนวโน้มในการเติบโตที่ดี บริษัทฯ จึงวางแผนต่อยอดและพัฒนาโซลูชันให้เกิดประโยชน์ผ่านเทคโนโลยีดิจิทัลโดยรุกตลาดเข้าจับมือร่วมทุนกับ “จัสโค” (JustCo) ผู้ให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซระดับพรีเมียมที่ใหญ่ที่สุดใน

เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งมีความเชี่ยวชาญเรื่องการวิเคราะห์ข้อมูล เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับสถานที่ทำงาน และการบริหารจัดการกลุ่มลูกค้าสมาชิก พร้อมฐานลูกค้าที่กว้างขวางในระดับภูมิภาค

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

การประกอบธุรกิจโคเวิร์คกิงสเปซ หรือ การเปิดให้เช่าพื้นที่ทำงานร่วม ถือเป็นทางเลือกจากการทำเซอร์วิสออฟฟิศแบบดั้งเดิมซึ่งเป็นธุรกิจที่จับกลุ่มลูกค้ารายเล็ก โดยมีข้อแตกต่างคือการให้ความสำคัญกับฟังก์ชัน และเทคโนโลยีในการออกแบบด้วยดีไซน์ที่ยืดหยุ่นคล่องตัว พร้อมจัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รองรับขนาดองค์กรที่หลากหลาย ทำให้ลูกค้าที่มาใช้บริการโคเวิร์คกิงสเปซ ไม่ต้องเช่าแบบกันห้องก็ได้ สามารถเลือกเช่าแบบ “Hot Desk” ซึ่งเป็นโต๊ะทำงานกลางที่ใครก็สามารถมาใช้ได้ ซึ่งเหมาะสำหรับหน่วยงานที่ไม่ได้เข้าใช้สถานที่ตลอดเวลา ทำให้สามารถใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด หรือหากกรณีมีนัดประชุมก็สามารถเช่าเป็นห้องได้ อีกทั้งจุดเด่นของโคเวิร์คกิงสเปซคือ แนวคิดการสร้างสมดุลการทำงานกับการพักผ่อน ทำให้มีการจัดวางส่วนกลางที่รองรับการทำงานของคอนรู้นใหม่ด้วยรีเคชั่นเซอร์วิส มุมกาแฟ การตกแต่งดีไซน์ให้มีความทันสมัยรูปแบบเดิมของออฟฟิศทั่วไปอย่างชัดเจน โดยสร้างสภาพแวดล้อมที่เกื้อหนุนเสริมสร้างคอมมูนิตี้ที่สมาชิกสามารถมาพูดคุยสร้างปฏิสัมพันธ์ สร้างเน็ตเวิร์คกิงใหม่ ๆ เชื่อมโยงธุรกิจทุกรูปแบบเข้าด้วยกัน จัดกิจกรรมสัมมนา เวิร์คช็อป แลกเปลี่ยนวิธีการทำงาน และแนวความคิดเพื่อมองหาโอกาสต่อยอดธุรกิจให้ก้าวไกลไปกว่าเดิม พร้อมกับมีเครือข่ายหลายสาขาหลายทำเลเพื่อดึงดูดผู้เช่าด้วยอุปสรรคสามารถนั่งทำงานได้หลายที่ ซึ่งถือเป็นความได้เปรียบที่เหนือกว่าการเช่าเซอร์วิสออฟฟิศแบบเดิม

สำหรับความร่วมมือทางธุรกิจกับจัสโคนั้น ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการโคเวิร์คกิงสเปซสาขาแรกในกรุงเทพมหานครอย่างเป็นทางการที่ อาคาร เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ โดยมีพื้นที่ให้บริการสองชั้น รวมขนาดพื้นที่ทั้งหมด 3,200 ตารางเมตร และสาขาที่สองที่ตึกแคปปิตอล ทาวเวอร์ ออลซีซั่นสเพลส บนพื้นที่ให้บริการขนาด 3,636 ตารางเมตร ตามด้วยสาขาที่สามคือ สาขาที่ตึกสามย่าน มิตรทาวน์ โดยมีพื้นที่ให้บริการหกชั้น รวมขนาดพื้นที่ทั้งหมด 11,812 ตารางเมตร และสาขาที่เพิ่งเปิดตัวล่าสุดเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 นี้ คือสาขาอัมรินทร์พลาซ่า บนพื้นที่ 4,396 ตารางเมตร

สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ในเดือนกันยายน 2563 คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้พิจารณาอนุมัติให้โครงการจัสโค ณ อาคารอัมรินทร์พลาซ่าของบริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการส่งเสริมในประเภท 7.9.2.6 กิจการ CO-WORKING SPACE โดยได้รับสิทธิประโยชน์ ดังนี้

- ได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการกับคู่สมรสและบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของบุคคลทั้งสองประเภทนี้ เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร
- ได้รับอนุญาตให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร ได้รับอนุญาตทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่การทำงานที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบตลอดระยะเวลาเท่าที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร
- ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ
- ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักร เป็นเงินตราต่างประเทศได้

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

Co-working Space เป็นธุรกิจให้เช่าที่นั่งทำงานร่วม มีการเติบโตอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน จากที่มีผู้ประกอบการ Co-working Space แปรนัยต่างประเทศทั้งระดับภูมิภาค และระดับโลกทยอยเข้ามาเปิดและขยายสาขาในกรุงเทพฯ และมีแนวโน้มจะเติบโตสูงขึ้นในอนาคต โดย

ปัจจุบันมีผู้ให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซหลายรายในตลาด อาทิ โกลว์ฟิช (GlowFish) เดอะไฮฟ์ (The Hive) ฮับบา (Hubba) สเปซ (Spaces) เดอะเกรทรูม (The Great Room) รีจิส (Regus)

จากรายงานของเจแอลแอล พบว่า Co-working Space แปรปรวนต่างประเทศในกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในอาคารสำนักงานเกรดเอ ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS หรือใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ซึ่งผู้ประกอบการเหล่านี้บางรายยังรุกขยายธุรกิจเพิ่ม โดยมีการเช่าพื้นที่สำนักงานเพื่อเตรียมเปิดสาขาใหม่ในปีหน้า คิดเป็นพื้นที่รวมกันอีกกว่า 30,000 ตารางเมตร จำนวน Co-working space และเซอร์วิสออฟฟิศในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นถึง ร้อยละ 40 มีปริมาณพื้นที่รวมร้อยละ 2 ของปริมาณพื้นที่สำนักงานที่มีอยู่ทั้งหมด จากเพียงร้อยละ 0.5-1 ในปี 2558 แนวโน้มเช่นเดียวกันนี้เกิดขึ้นในเอเชียแปซิฟิก โดยในช่วงระหว่างปี 2557-2560 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.7 สูงกว่าอเมริกาและยุโรปที่มีการขยายตัวในอัตราร้อยละ 25.7 และร้อยละ 21.6 ตามลำดับ

สำหรับประเทศไทย ยังมีปัจจัยสนับสนุนการใช้งานของ Co-working space เช่น ไลฟ์สไตล์การทำงานของคนรุ่นใหม่ที่เปลี่ยนแปลงไปตามเทคโนโลยีและความยืดหยุ่น โดยต้องการพื้นที่ทำงานที่มีความเป็นพื้นที่ทำงานร่วมกัน (Collaborative Workspace) แบบช่วยลดต้นทุนทางธุรกิจ ทำให้รูปแบบการทำงานของผู้ประกอบการและบริษัทใหญ่ๆ ทั่วโลก มีการเปลี่ยนไปอย่างสิ้นเชิง โดยคาดว่าตลาด Co-working Space ในเอเชียจะเพิ่มสูงขึ้นเป็นร้อยละ 30 ในปี 2573 จากปัจจุบันที่มีตลาดอยู่ที่ร้อยละ 2 นอกจากนี้ยังมีปัจจัยเสริมด้านอัตราการเติบโตของตัวเลขเอสเอ็มอีในประเทศไทย ที่มีแนวโน้มเติบโตสูงร้อยละ 8-10 ต่อปี มากกว่าประเทศเพื่อนบ้าน โดยกว่า 1 ใน 6 มีธุรกิจอยู่ในกรุงเทพฯ หรือคิดเป็นกว่า 500,000 ราย โดยเอสเอ็มอีเหล่านี้ ส่วนต่อมองหาสถานที่ทำงานในทำเลที่ดี แต่การเข้าถึงออฟฟิศให้เช่าเกรดเอในกรุงเทพฯ เป็นไปได้ยากและมีราคาสูง เช่นเดียวกับบริษัทใหญ่ๆ ที่ต้องการลดต้นทุนค่าใช้จ่าย

แนวโน้มที่ Co-working Space จะได้รับความนิยมจากกลุ่มธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ก็มีมากขึ้น เนื่องจากความยืดหยุ่นที่มีสูงและไม่มีความผูกมัดด้วยสัญญาเช่ายาวเหมือนการเช่าสำนักงานปกติทั่วไป และการให้บริการในรูปแบบสมาชิก บริษัท/องค์กรจึงสามารถปรับลดหรือเพิ่มจำนวนที่นั่งในการใช้งานได้ตามต้องการ และยังมีแนวโน้มไปได้มากกว่าจะมีการเช่าใช้เป็นที่ทำงานให้กับพนักงานที่ทำงานในรูปแบบใหม่ ไม่ว่าจะเป็นการ Work From Home และ Remote Working ซึ่งจะสามารถบริหารจัดการได้ดีกว่าโดยเฉพาะในสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อโรคโควิด-19 ที่เกิดขึ้น

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

จากกระแสวัฒนธรรมแห่งการแบ่งปันภายใต้เทรนด์ใหม่ Sharing Economy เป็นที่นิยมอย่างแพร่หลาย ส่งผลให้เกิดความเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาสินค้าและบริการในหลากหลายอุตสาหกรรมในปัจจุบัน บริษัทฯ เชื่อว่ากลยุทธ์การลงทุนในโคเวิร์คกิ้งสเปซนั้นสอดคล้องกับเมกะเทรนด์ที่สามารถสร้างโอกาสในการเติบโตและต่อยอดธุรกิจให้กับกลุ่มบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี ด้วยการนำเสนอประสบการณ์ใหม่ให้กลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ นักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ และองค์กรธุรกิจทุกขนาดในประเทศไทยได้สัมผัสบรรยากาศการทำงานแบบใช้พื้นที่ร่วมกันบนแนวคิดการออกแบบให้ชีวิตและการทำงานให้ไปด้วยกันมากขึ้น โดยแบ่งความสนุกสนาน มีชีวิตชีวา มีปฏิสัมพันธ์กัน และกระตุ้นความคิดสร้างสรรค์ใหม่ ๆ โดยบริษัทฯ วางแผนเชิงรุกในการขยายสาขาอย่างต่อเนื่องในพื้นที่พรีเมียมโลเคชั่น เพื่อก้าวสู่ความเป็นผู้นำการให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซในประเทศไทยและอาเซียน

ทั้งนี้ ความร่วมมือกับจัสโคนั้น ถือเป็นการเพิ่มเติมแพลตฟอร์มการให้บริการออฟฟิศแบบทันสมัยครบวงจร สำหรับลูกค้าปัจจุบันในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม อีกทั้งยังถือเป็นอีกก้าวหนึ่งที่สำคัญในการต่อยอดธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อมุ่งไปสู่แนวทางการยึดลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Customer-Centric) ในการวางระบบบริหารจัดการที่ตอบสนอง เข้าถึงและเสริมสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า ผ่านการใช้เทคโนโลยีด้านการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึก การพัฒนาแอปพลิเคชัน และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่สนับสนุนการทำงานและตอบโต้กับผู้ประกอบการเพื่อเสริมสร้างเครือข่ายทางธุรกิจให้กว้างขวางขึ้น

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

โคเวิร์คกิ้งสเปซจัดเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง ต้องมีเครือข่ายหลายสาขา บนทำเลที่เป็นไทม์ไลน์เดินทางสะดวกเข้าถึงง่าย สำหรับสเกลพื้นที่ในการพัฒนาแต่ละสาขานั้นมีทั้งขนาดกลาง 1,000-3,000 ตารางเมตร และขนาดใหญ่ตั้งแต่ 3,000-8,000 ตารางเมตร ทุก ๆ สิ่งที่ใช้ในออฟฟิศจำเป็นต้องมีการบริหารจัดการที่ดี มีทีมงานซัพพอร์ตอยู่เบื้องหลังทั้งการแก้ปัญหา การบำรุงรักษา การอัปเดตแอปพลิเคชัน และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ประกอบการจะต้องวางแผนทางควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ดี สำหรับรูปแบบการหารายได้ของโคเวิร์คกิ้งสเปซนั้น มาจากการเพิ่มจำนวนสมาชิกทั้งในกลุ่มลูกค้าองค์กร และกลุ่มลูกค้ารายย่อยทั่วไป ด้วยแพ็คเกจที่ยืดหยุ่นตามความต้องการใช้งานทั้งในส่วนสตูดิโอ หรือพื้นที่ Hot Desk พร้อมห้องประชุม พื้นที่จัดอีเวนต์ คาเฟ่ และมุมสนทนาการโดยสมาชิกมีความยืดหยุ่นสามารถทำสัญญาเช่ารายเดือน หรือสัญญาเช่าระยะยาว 1-3 ปี

งานระหว่างการพัฒนา

จัสโคมีแผนที่จะเดินตัว JustCo Labs ในประเทศไทย ซึ่งเป็นแพลตฟอร์มที่จะช่วยเสริมสร้างความสัมพันธ์และการเชื่อมต่อใหม่ๆ ระหว่างสตาร์ทอัพและบริษัทต่างๆ ภายในเครือข่ายของจัสโค ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจที่ตั้งอยู่ในประเทศ หรือระหว่างประเทศก็ตาม นอกจากนี้ JustCo Labs จะสร้างระบบนิเวศในการทำงานอันทรงพลัง ซึ่งช่วยให้ธุรกิจทุกขนาดได้รับประโยชน์จากเครือข่ายพันธมิตรของจัสโค อาทิ กิจกรรมแยกจากชอน หรือ มาสเตอร์คลาส เป็นต้น

2.2) บริการในส่วนอัตโนมัติและโรบอติกส์

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

สำหรับสายงานอัตโนมัติและโรบอติกส์ เป็นการลงทุนในธุรกิจใหม่เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มตอบโจทย์ผู้ประกอบการในยุคอุตสาหกรรม 4.0 ที่มีความต้องการใช้งานสมาร์ทแฟคทอรี และสมาร์ทโลจิสติกส์เพื่อเสริมประสิทธิภาพ และขยายขีดความสามารถในการให้บริการลูกค้า โดยใช้เทคโนโลยีอัจฉริยะและนวัตกรรมสมัยใหม่ในส่วนอัตโนมัติและโรบอติกส์ เช่น ระบบการขนถ่ายวัสดุ รถโฟล์คลิฟท์อัตโนมัติ รถลำเลียงสินค้าอัตโนมัติ หุ่นยนต์ และ หุ่นยนต์ที่ทำงานร่วมกับมนุษย์ (Collaborative robots) ที่ได้รับการพิสูจน์และใช้งานในวงกว้างหลากหลายอุตสาหกรรมทั่วโลก รวมถึงตลาดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่มีการเติบโตสูง และถือเป็นหนึ่งในคลัสเตอร์ที่ได้รับการส่งเสริมจากนโยบายไทยแลนด์ 4.0 โดยภาพรวมโรบอติกส์ เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศไทยเริ่มขยายตัวมากขึ้นในช่วงที่ผ่านมา จากความคิดริเริ่มของรัฐบาลที่จะขับเคลื่อนการใช้อัตโนมัติและโรบอติกส์ ความก้าวหน้าของเทคโนโลยีที่พัฒนาอย่างรวดเร็ว ร่วมกับราคาของหุ่นยนต์และอัตโนมัติที่เริ่มปรับลดลง การเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ในกลุ่ม E-Commerce และการพัฒนาคลังสินค้าที่ทันสมัยเพื่อรองรับซัพพลายเชนยุคใหม่ ล้วนเป็นปัจจัยบวกที่จะสนับสนุนให้ระบบนิเวศของอุตสาหกรรมนี้เติบโตต่อไปได้ ส่งผลให้บริษัทฯ ได้เข้าจับมือร่วมทุนกับ “พีบีเอ” PBA International Pte. Ltd. ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจร ก่อตั้งและมีสำนักงานใหญ่ในประเทศสิงคโปร์ด้วยความเชี่ยวชาญระดับสูงในอัตโนมัติเพื่อการอุตสาหกรรมมากกว่า 30 ปี โดยร่วมกันจัดตั้งบริษัท พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติ สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

การประกอบธุรกิจอัตโนมัติและโรบอติกส์ ถือเป็นการให้บริการแก่ลูกค้าที่มีความต้องการเทคโนโลยีเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานเพื่อการอุตสาหกรรม เช่น การป้องกันอุบัติเหตุ การผลิต การสุ่มตรวจ การจัดเรียง การบรรจุ รวมถึงการขนส่ง ด้วยเทคโนโลยีที่ก้าวหน้าและศักยภาพของหุ่นยนต์ที่สามารถทำงานซ้ำซ้อนได้มากขึ้น บวกกับต้นทุนการผลิตหุ่นยนต์ที่ถูกลงทำให้หุ่นยนต์จะเข้ามาทดแทนแรงงานคน ซึ่งในปัจจุบันหลายประเทศรวมถึงประเทศไทย ประสบปัญหาขาดแคลนแรงงานเพราะโครงสร้างประชากรเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ถือเป็นตัวกระตุ้นให้

เกิดการทดแทนแรงงานด้วยแรงงานหุ่นยนต์ในภาคอุตสาหกรรมหลัก เช่น อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมยานยนต์ ยิ่งไปกว่านั้น ในบางอุตสาหกรรมที่หุ่นยนต์ไม่สามารถทดแทนแรงงานคนได้ ก็ยังคงมีแนวโน้มที่จะปรับใช้หุ่นยนต์เพื่อช่วยเสริมความสามารถหรือลดภาระงานของคนให้น้อยลง เช่น การยกของหนัก หรือการจัดส่งของขนาดใหญ่ ทั้งนี้ พีบีเอ โรบोटิกส์ (ประเทศไทย) มุ่งเน้นการพัฒนาโซลูชันที่ฉลาดเฉลียว การให้คำแนะนำ การทดสอบ (Proof of Concept) ทั้งหุ่นยนต์ทั่วไปและหุ่นยนต์ในงานที่ต้องใช้ความแม่นยำสูงในการดำเนินโครงการ รวมทั้งการให้บริการหลังโครงการซึ่งสามารถปรับแต่งให้เข้ากับความต้องการทางธุรกิจของลูกค้าได้เสมอ

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

อุตสาหกรรมหุ่นยนต์เป็น 1 ใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายในการยกระดับการเติบโตทางเศรษฐกิจจากการขับเคลื่อนด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยี หรือนโยบายประเทศไทย 4.0 หุ่นยนต์จึงถือเป็นกลไกที่ช่วยปรับกระบวนการผลิตให้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค (Mass customization) ที่มีความหลากหลายและเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลังจากวิกฤติโควิด-19 ผ่านไป ความต้องการใช้หุ่นยนต์ในโรงงานจะมีเพิ่มขึ้นมาก เช่น อุตสาหกรรมแปรรูปอาหารและยารักษาโรค เพราะเป็นอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานมาก ประกอบกับหลังการระบาดของโควิด-19 ทำให้ผู้บริโภคหันมาให้ความสำคัญในเรื่องสุขอนามัยมากขึ้น ทำให้การนำหุ่นยนต์มาใช้ในโรงงานจะปลอดภัยจากการปนเปื้อนไวรัสและเชื้อโรคได้รวมทั้งหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติก็มีราคาลดลงทุกปี ทำให้ผู้ประกอบการเอสเอ็มอีหันมาใช้หุ่นยนต์มากขึ้น โดยเฉพาะการนำมาทดแทนแรงงานในจุดที่เสี่ยงภัย มีความร้อนสูงหรือเสี่ยงต่อการบาดเจ็บ และงานที่ต้องใช้แรงมาก เป็นต้น

นอกจากนี้ ยังมีการนำหุ่นยนต์มาใช้กับภาคบริการอีกด้วย โดยนำหุ่นยนต์บริการ (ROBOTS-AS-A-SERVICE) มาใช้ในการบริหารจัดการงานหน้าบ้าน ร้านอาหาร โรงแรม โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้าและอาคารพาณิชย์ เช่น การเป็นพนักงานต้อนรับลูกค้า เสิร์ฟอาหาร และการรับเช็คอิน - เช็คเอาท์ได้หลากหลายภาษา รวมถึงระบบจดจำใบหน้าเพื่อการรักษาความปลอดภัย และล่าสุดในช่วงวิกฤตการณ์ COVID ที่มีการใช้หุ่นยนต์มาเป็นตัวช่วยในการจัดส่งอาหารและยาให้แก่ผู้ป่วยในโรงพยาบาลเพื่อลดโอกาสการติดเชื้อ รวมถึงใช้ในการตรวจหาผู้ติดเชื้อผ่านการวัดอุณหภูมิและการใช้หุ่นยนต์ฆ่าเชื้อตามสถานที่ต่างๆ อีกด้วย

World Robotics พบว่า ในปี 2557 ประเทศไทย นำเข้าหุ่นยนต์อุตสาหกรรมมากที่สุด เป็นอันดับ 8 ของโลก โดย สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ รายงานสถิติเพิ่มเติมว่า ในช่วงปี 2557-2561 ประเทศไทยมีการนำเข้าเครื่องจักรและหุ่นยนต์มากถึง 3.3 ล้านล้านบาท โดยนำมาใช้ในภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และภาคบริการ ตามลำดับ

ข้อมูลจาก ศูนย์วิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึกอุตสาหกรรม สถาบันไทย-เยอรมัน (TGI) ระบุผลสำรวจเดือนเมษายน 2563 ไทยนำเข้าหุ่นยนต์จากจีนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 37.18 ของการนำเข้าหุ่นยนต์ทั้งหมด รองลงมาญี่ปุ่นร้อยละ 29.83 และเกาหลีใต้ร้อยละ 8.96 ด้านการส่งออก ไทยส่งออกหุ่นยนต์มูลค่ารวม 46.02 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 521.40 เมื่อเทียบกับเดือนมีนาคม 2563 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 241.79 จากเดือนเดียวกันนี้เมื่อปี 2562 มูลค่าการส่งออกอยู่ที่ 46.02 ล้านบาท หุ่นยนต์ที่ส่งออกจากไทยส่วนใหญ่ถูกนำไปใช้ในอุตสาหกรรมเครื่องยนต์ รวมถึง ไทยยังส่งออกชิ้นส่วนประกอบหุ่นยนต์ จำพวก มอเตอร์ ไฮดรอลิก ตัวแขนหรือข้อต่อในการเคลื่อนไหว และเครื่องจักรอีกด้วย โดยส่งออกไปยัง 4 ประเทศหลักๆ ได้แก่ จีน อินเดีย อินโดนีเซีย และญี่ปุ่น ตามลำดับ

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

บริษัทฯ วางเป้าหมายเป็นผู้นำในการให้บริการอัตโนมัติและโรบोटิกส์มุ่งเน้นการตอบโจทย์ส่งมอบโซลูชัน เพื่อช่วยยกระดับโมเดลธุรกิจของลูกค้าให้สอดคล้องกับทิศทางการตลาดในยุคดิจิทัล พร้อมรองรับความต้องการของภาคอุตสาหกรรมหลากหลายประเภท โดยมีลูกค้าเป้าหมายคือ กลุ่มองค์กรบริหารทรัพยากรเพื่อการอุตสาหกรรม กลุ่มองค์กรบริหารทรัพยากรเพื่อการพาณิชย์ กลุ่มอุตสาหกรรมยา กลุ่มอีคอมเมิร์ซ และกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม ผ่านการให้บริการภายใต้ระบบนิเวศทางเทคโนโลยีที่แข็งแกร่ง โดยใช้องค์ความรู้และประสบการณ์ของกลุ่มพีบีเอ ในการให้

คำแนะนำ การปรับใช้ และบริการหลังการปรับใช้ ในโครงการตามลักษณะเฉพาะของลูกค้าแต่ละประเภท ซึ่งได้รับการสนับสนุนเป็นอย่างดีทั้งจากกลุ่มบริษัทในเครือ และกลุ่มลูกค้าอื่น ๆ

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

กลุ่มบริษัทพีบีเอ มีการดำเนินธุรกิจภายใต้อุตสาหกรรมนี้มากกว่า 30 ปี โดยมีสาขาในภูมิภาคเอเชีย ประกอบด้วยประเทศสิงคโปร์ มาเลเซีย อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ จีน เกาหลี ไทย อินเดีย และญี่ปุ่น รวมทั้งมีบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถในการให้บริการระบบอัตโนมัติ และโรบोटิกส์ในอุตสาหกรรมต่างๆ ซึ่งสามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นการออกแบบโซลูชัน การพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้มีคุณสมบัติตามที่ตลาดต้องการ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้สร้างพันธมิตรร่วมกับผู้จัดหาผลิตภัณฑ์ภายในประเทศเพื่อให้ได้ต้นทุนที่เหมาะสมกับลูกค้าภายในประเทศ อันจะนำไปสู่ผลิตภัณฑ์และบริการ ที่สามารถช่วยส่งเสริมการทำงานของลูกค้านำให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเพิ่มขึ้น

งานระหว่างการพัฒนา

ไม่มี

ปัจจัยความเสี่ยง

จากการประเมินของฝ่ายจัดการพบว่า ในปี 2563 บริษัทฯ มีปัจจัยเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปัจจัยเสี่ยงด้านการดำเนินงาน

เนื่องด้วยลักษณะที่ต่างกันของการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ จึงจัดประเภทความเสี่ยงตามลักษณะธุรกิจคือ 1) ธุรกิจโครงการที่อยู่อาศัย 2) โครงการเชิงพาณิชย์กรรม 3) โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ดังนี้

โครงการที่อยู่อาศัย

ความเสี่ยงในการดำเนินงานโครงการที่อยู่อาศัยแบ่งออกได้เป็น 9 ปัจจัยหลัก อันได้แก่

1. ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

แนวโน้มตลาดผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้มีแผนธุรกิจลงทุนในแนวราบมากขึ้น ทำให้เพิ่มทางเลือกให้ลูกค้ามีตัวเปรียบเทียบและชะลอการตัดสินใจ การเลือกทำเลและสินค้าในราคาที่เหมาะสม รวมถึงการหาที่ดินล่วงหน้าเพื่อวางแผนระยะยาวในการพัฒนาโครงการจึงสำคัญมาก และต้องดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพราะด้วยสภาวะเศรษฐกิจ

และตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงชะลอตัวอยู่อย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยจากความผันผวนทั้งภายในและภายนอกประเทศ จากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจบางส่วนหยุดชะงักในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งส่งผลให้รายได้และกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงด้วย บริษัทฯ จึงได้ให้ความสำคัญในการติดตามดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์ทั้งภายในและภายนอกประเทศอย่างใกล้ชิด เพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนากลยุทธ์ของบริษัทฯ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ในขณะนั้น

2. ความเสี่ยงด้านการบริหารต้นทุน

เนื่องจากในปีที่ผ่านมา จากความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ ทำให้หลายบริษัทชะลอการลงทุนโครงการใหม่ออกไปเกือบทั้งหมด แต่สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง ส่วนใหญ่จะเลื่อนการเปิดโครงการใหม่ออกไปจนถึงปลายปีหน้า เนื่องจากความต้องการซื้อมีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่อง รวมถึงยังมีอุปทานคงค้างอยู่จำนวนมาก ยอดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างมียอดจำหน่ายหดตัวลง รวมทั้งการลดลงของราคาวัสดุก่อสร้างในหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก หมวดคอนกรีต และหมวดซีเมนต์ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงรักษามาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงอันเกิดจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนแรงงาน โดยการเจรจากับผู้ผลิต และพิจารณาผู้ผลิตรายใหม่เพื่อเปรียบเทียบราคาการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง รวมถึงมีแผนการหาวัสดุทดแทนในกรณีที่ราคาวัสดุปรับตัวสูงขึ้นหรือขาดแคลน เพื่อรักษาประสิทธิภาพในการบริหารจัดการต้นทุน รวมถึงการจ้างผู้รับเหมารายย่อยโดยตรงไม่ผ่านผู้รับเหมารายใหญ่ ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนแรงงานในการก่อสร้างได้

นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการพัฒนานวัตกรรมก่อสร้างและออกแบบสินค้า เพื่อเพิ่มศักยภาพในการใช้วัสดุก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

3. ความเสี่ยงของการขาดแคลนแรงงานและผู้รับเหมา

เพื่อบรรเทาความเสี่ยงของการขาดแคลนผู้รับเหมา บริษัทฯ จึงมีแนวทางการบริหารจัดการโดยการสร้างสายสัมพันธ์อันดีกับผู้รับเหมาผ่านการสนับสนุนในด้านการจัดหาวัตถุดิบให้แก่ผู้รับเหมา การถ่ายทอดองค์ความรู้ที่เกี่ยวข้อง การจัดสรรปริมาณงานให้แก่ผู้รับเหมาแต่ละราย

อย่างโปร่งใสเป็นธรรม บนหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด มีการปรับขึ้นค่าจ้างให้แก่ผู้รับเหมาเมื่อต้นทุนการดำเนินงานของผู้รับเหมาเพิ่มขึ้น เช่น ค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ ราคาสต็อกก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้นตามความเหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนด รวมถึงดูแลให้ผู้รับเหมาได้รับค่าจ้างตรงตามเวลาที่ได้ตกลงกันไว้

ในขณะเดียวกันบริษัทฯ ได้นำแนวคิดการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูป (Pre-cast) มาใช้เพื่อบรรเทาความเสี่ยง การขาดแคลนแรงงานอีกทางหนึ่ง เนื่องจากการก่อสร้างบ้านสำเร็จรูปจะใช้ผนังและชิ้นงานที่ได้ขึ้นรูปจากโรงงานมาประกอบที่หน้างาน ทำให้นอกจากจะใช้เวลาการก่อสร้างน้อยกว่าการก่อสร้างบ้านแบบเดิมแล้ว ยังสามารถลดการพึ่งพาแรงงานที่มีฝีมือลดลงไปได้ด้วย

4. ความเสี่ยงด้านตลาด การขาย และลูกค้าไม่รับโอน

เพื่อปรับตัวให้เข้ากับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีการแข่งขันสูง บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับเรื่องทำเลของโครงการ พัฒนาฟังก์ชัน และสภาพแวดล้อมภายในโครงการให้เหนือกว่าคู่แข่งในราคาที่แข่งขันได้ โดยบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทำเลและบริเวณโดยรอบก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดิน รวมถึงทำการศึกษาสภาพตลาดและสร้างระบบจัดเก็บฐานข้อมูลลูกค้าอย่างเป็นระบบ เพื่อนำไปวิเคราะห์ในการเลือกสินค้าให้เหมาะสมกับความต้องการของตลาดนั้น ๆ อย่างต่อเนื่อง และทำให้สามารถประมาณการยอดขายได้ใกล้เคียงกับความเป็นจริง

ในการลดความเสี่ยงของลูกค้าไม่รับโอน บริษัทฯ มีการแจ้งให้ลูกค้าเข้าตรวจรับสินค้าล่วงหน้า และมีระบบการแก้ไขหรือซ่อมแซมให้ตรงตามความต้องการของลูกค้าอย่างรวดเร็ว เพื่อให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจมากที่สุด

นอกจากนี้ ทางบริษัทฯ ยังช่วยลูกค้าในการประสานงานกับสถาบันการเงินด้านวงเงินกู้เพื่อให้ได้รับการอนุมัติตรงตามวงจรรับโอนกรรมสิทธิ์

5. ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

จากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจบางส่วนหยุดชะงักในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งส่งผลให้รายได้และกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงด้วย เป็นผลให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อแก่ผู้บริโภคที่ซื้อที่อยู่อาศัย อันเนื่องมาจากความวิตกกังวลเรื่องภาระหนี้สินครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งอาจจะมีความเสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์จะปฏิเสธไม่อนุมัติสินเชื่อให้แก่ลูกค้า ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อยอดการโอนกรรมสิทธิ์ โดยบริษัทฯ จะจัดสัมมนาเพื่อเพิ่มความเข้าใจระหว่างบริษัทกับกลุ่มธนาคาร ใช้หลักเกณฑ์ของบริษัทฯ เพื่อกระตุ้นและจูงใจให้กลุ่มธนาคารอนุมัติสินเชื่อเร็วขึ้นและปฏิเสธน้อยลง นอกจากนี้ยังมีมาตรการ LTV (Loan to Value) ที่ทำให้ลูกค้าต้องจ่ายเงินดาวน์มากขึ้นเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ จะประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าที่จะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินตั้งแต่ช่วงที่เข้ามาซื้อโครงการไปจนถึงการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ซึ่งจะทำให้ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อลดลง รวมถึงการเตรียมความพร้อมและให้คำแนะนำกับลูกค้าในการขอสินเชื่อ และร่วมกับกลุ่มธนาคารเพื่อหาแนวทางในการช่วยเหลือสำหรับลูกค้าบ้านหลังที่สองและหลังที่สาม

6. ความเสี่ยงด้านการบริหาร

แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

- ฝ่ายโครงการ ต้องมีการบริหารโครงการโดยพัฒนาไม่ให้เกิดความเดือดร้อนต่อพื้นที่ข้างเคียงและชุมชน ต้องมีการจัดการให้ได้สินค้าที่มีมาตรฐาน โดยการก่อสร้างให้ตรงตามแบบ กำหนดมาตรฐานวัสดุ กำหนดรายละเอียดการขายให้ชัดเจน รวมถึงชี้แจงเรื่องการรับประกันสินค้าต่าง ๆ เพื่อเป็นการเพิ่มความเชื่อมั่นของลูกค้า และต้องมีการจัดการบริการหลังการขายที่ดี สร้างความเข้าใจให้ลูกค้า

- ฝ่ายสนับสนุนโครงการ ต้องกำหนดระยะเวลาการทำงานให้สอดคล้องกันและส่งเสริมแผนงานของโครงการ เพื่อให้เกิดการบริหารที่มีประสิทธิภาพ

7. ความเสี่ยงด้านการจัดซื้อที่ดินในการประกอบการ

• ความเสี่ยงที่ไม่สามารถซื้อที่ดินได้ในขั้นตอนการซื้อที่ดินนั้นบางครั้งบริษัท อาจไม่สามารถซื้อที่ดินแปลงที่ต้องการได้ อันเนื่องมาจากหลายสาเหตุดังนี้

- มีผู้ซื้อรายอื่นเข้ามาซื้อแข่งกับบริษัท โดยให้ราคาหรือเงื่อนไขที่ดีกว่า
- เจ้าของที่ดินเพิ่มราคาขายสูงกว่าราคาเดิมที่แจ้งไว้มาก
- บริษัท ไม่สามารถรวบรวมที่ดินได้ต่อเนื่องเป็นผืนเดียวกันซึ่งอาจเกิดจากเจ้าของที่ดินบางรายเปลี่ยนเงื่อนไขการขายหรือมีผู้มาทำสัญญาซื้อขายที่ดินบางแปลงตกไว้ก่อนแล้ว

• การซื้อที่ดินที่ผิดพลาด ถึงแม้ว่าในขั้นตอนการซื้อที่ดินของบริษัท จะมีการทำ Checklist ทั้งก่อนที่จะขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริหาร และมีการตรวจสอบอีกครั้งก่อนที่จะวางเงินมัดจำในการทำสัญญาซื้อที่ดิน แต่ก็อาจเกิดความผิดพลาดที่ไม่คาดคิดได้ โดยปัญหาอาจเกิดจากการตีความที่แตกต่างกันของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือการที่ไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบสภาพพื้นที่ได้อย่างละเอียดก่อนทำสัญญา เป็นต้น

ทั้งนี้ถ้าเกิดข้อผิดพลาดขึ้นมาจริง บริษัท ก็ได้วางแผนทางแก้ปัญหาไว้โดยจะปรับเปลี่ยนรูปแบบในการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสภาพพื้นที่และการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ เพื่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท ให้น้อยที่สุดหรือไม่กระทบเลย

• ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการขายโครงการบนที่ดินที่จัดซื้อมาแล้วให้ได้รับผลตอบแทนตามเป้าหมายที่วางไว้ภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัท ได้ควบคุมความเสี่ยงดังกล่าว โดยทำการวิเคราะห์สภาพตลาดทั้งด้านความต้องการและสินค้าคงเหลือจากผู้ประกอบการรายอื่นในแต่ละพื้นที่ เพื่อปรับปรุงข้อมูลทางด้านการตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในทำเลต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งทำให้บริษัท สามารถปรับแนวทางในการพัฒนาโครงการ เพื่อตอบสนองต่อภาวะตลาดและเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลาได้ถูกต้อง การพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้น ทำให้บริษัท สามารถลดความเสี่ยงในการซื้อที่ดินได้เป็นอย่างดี

8. ความเสี่ยงเรื่องการดำเนินการทางด้านจัดสรรและกฎหมายจัดสรร

การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย / ระเบียบที่มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการเวนคืนที่ดินเพื่อทำถนนหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอื่น ๆ ส่งผลกระทบต่องานก่อสร้างโครงการของบริษัท ทำให้ล่าช้ากว่ากำหนด เกิดจากระเบียบขั้นตอนการขออนุญาตที่กำหนดขึ้นใหม่ ทำให้มีความยุ่งยากขึ้น ต้นทุนผู้ประกอบการสูงขึ้น รวมทั้งการหยุดชะงักทั้งหมดหรือบางส่วนไม่สามารถเดินหน้าได้ทำให้รายได้ต่ำกว่าเป้า เนื่องจากภาครัฐใช้เวลาในการทำประชาคมและสรุปว่าสามารถทำได้หรือไม่ โดยบริษัท ได้ทำการควบคุมความเสี่ยงในด้านนี้ โดยจัดทำแบบสำรวจที่ดินก่อนซื้อ โดยกำหนดหัวข้อต่าง ๆ เช่น ผังเมือง ข้อกำหนดเรื่องก่อสร้าง ระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น และกำหนดให้ผู้ออกแบบตรวจสอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ตามพื้นที่ตั้งโครงการก่อสร้างและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จัดทำแผนงานการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อควบคุมไม่ให้เกิดความล่าช้า ดำเนินการโทรเช็กกรอบการประชุมคณะกรรมการจัดสรรของสำนักงานที่ดินพื้นที่ เพื่อนำมาวางแผนจัดสรร มีการประชุมแชร์ข้อมูลและความรู้เกี่ยวกับการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ควรกำหนดอำนาจอนุมัติ โดยค่าใช้จ่ายทุกรายการต้องผ่านผู้มีอำนาจตามที่บริษัท กำหนดไว้ตามจรรยาบรรณทางธุรกิจและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันพร้อมทั้งสื่อสารให้พนักงานรับทราบ ต่อจากนั้นบริษัท จะทดลองวางผังโครงการที่ผ่านการคำนึงถึงปัจจัยเหล่านี้แล้วบนที่ดินนั้น ๆ ว่าได้ผลตรงตามความต้องการของบริษัท หรือไม่ก่อนการซื้อที่ดิน

9. ความเสี่ยงเรื่องการประกาศใช้ พรบ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

กฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ตามที่พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2562 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลไว้โดยละเอียด จะมีผลใช้บังคับในวันที่ 27 พฤษภาคม 2563 แต่เนื่องจากกฎหมายฉบับนี้มีรายละเอียดค่อนข้างมาก มีความซับซ้อน และต้องอาศัยเทคโนโลยีขั้นสูง เพื่อให้การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสมดังเจตนารมณ์ของกฎหมายฉบับนี้ อีกทั้ง ภาครัฐและเอกชนจำนวนมากยังไม่พร้อมที่จะปฏิบัติตามกฎหมายฉบับดังกล่าวอย่างเต็มรูปแบบ จึงได้มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาเลื่อนการบังคับใช้ออกไปจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 ซึ่งมีผลต่อการดำเนินงานทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลไม่ว่าจะเป็นข้อมูลพนักงาน คู่ค้า ลูกค้า หากมีการจัดเก็บข้อมูลภายใต้การรับผิดชอบของบริษัทฯ จำเป็นต้องขออนุญาตจัดเก็บกับพนักงาน คู่ค้า ลูกค้า หรือเจ้าของข้อมูลส่วนตัวนั้น ๆ ทุกครั้ง สำหรับการดำเนินงานของบริษัทฯ นั้น ได้มีการเตรียมความพร้อม การฝึกอบรมพนักงาน และกำหนดนโยบายเพื่อรองรับการบังคับใช้กฎหมายฉบับดังกล่าวไว้แล้ว จึงมั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ให้ความสำคัญและตระหนักถึงการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลตามกฎหมาย และแม้ว่าจะมีการเลื่อนการบังคับใช้กฎหมายออกไปหรือมีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ย่อมไม่มีความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อีกทั้ง ยังเป็นผลดีต่อบริษัทฯ ที่จะพัฒนานโยบายกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ในการดำเนินธุรกิจให้รัดกุมและปลอดภัยมากยิ่งขึ้นต่อไป

โครงการเชิงพาณิชย์กรรม

ความเสี่ยงในการดำเนินงานโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์ แบ่งออกได้ดังนี้คือ

1. ความเสี่ยงทางด้านสถานะเศรษฐกิจ

เนื่องด้วยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์กรรม มักใช้เวลาในการพัฒนา ก่อสร้างก่อนเริ่มมีรายได้เป็นระยะเวลา 2-4 ปี รวมถึงเวลาการใส่สอยประโยชน์จากโครงการอีก 30-60 ปี (ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขในสัญญาเช่า) ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ยาวนาน ทำให้ต้องคำนึงถึงผลกระทบจากความผันผวนของวัฏจักรเศรษฐกิจทั้งขึ้นและลง ต้องมีการระมัดระวังในการลงทุนและหวังผลการลงทุนจากโครงการในระยะยาวให้สอดคล้องกับแหล่งเงินเชื่อระยะยาวของโครงการ แต่โดยแนวโน้มแล้วเศรษฐกิจของไทยในระยะยาวก็มีการขยายตัวต่อเนื่องมาโดยตลอด ถึงแม้ในปี 2563 ประเทศไทยมีการขยายตัวของ GDP ในอัตราที่ลดลง ซึ่งมีผลมาจากสภาพเศรษฐกิจโลกที่เกิดการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 และความตึงเครียดทางการเมืองระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกาและจีนที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้เงินบาทมีค่าแข็งขึ้นเมื่อเทียบกับค่าเงินสกุลอื่น ๆ ในภูมิภาคอาเซียน ทำให้รายได้จากการส่งออกของไทยชะลอลง และรายได้จากการท่องเที่ยวก็ชะลอลงเช่นกัน จากมาตรการปิดสถานที่และจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศที่ยังคงมีอยู่ ส่งผลให้ไม่มีนักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 6 ทำให้ลดการติดต่อใหม่ในประเทศลงมาอยู่ในระดับ 0 รายอย่างต่อเนื่อง รัฐบาลจึงเริ่มผ่อนคลายมาตรการปิดสถานที่ให้ประชาชนกลับมาใช้ชีวิตกันได้เกือบเป็นปกติ แม้ว่ายังคงต้องปฏิบัติตามแนวทางป้องกันการแพร่ระบาดอย่างเข้มงวด ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อการติดตามข่าวสารการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 อย่างใกล้ชิด รวมทั้งมีมาตรการยกระดับสุขอนามัยเพิ่มความถี่ของการรักษาความสะอาดของทุกจุดสัมผัสสาธารณะ ควบคุมเรื่องการรักษาระยะห่าง ดูแลการใช้อาคารภายใต้การบริหารของบริษัทฯ เพื่อป้องกันการระบาดของโรค COVID-19 รวมทั้งมีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่า ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ในขณะนั้น

2. ความเสี่ยงทางด้านต้นทุนโครงการ

ความเสี่ยงด้านการปรับราคาของวัสดุก่อสร้างและแรงงาน ในปัจจุบันราคาของวัสดุก่อสร้างมีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อย และยังไม่มียาวัสดุก่อสร้างชนิดใดขาดตลาด แต่ตลาดแรงงานมีการขาดแคลน เนื่องจากมาตรการของรัฐเข้มงวดในเรื่องการใช้แรงงานต่างด้าวที่ลงทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย และมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้มีผลกระทบต่อผู้รับเหมา

ย่อยทั่วไปที่ไม่ได้มีการเตรียมการหรือจัดการที่ดีพอ แต่โครงการได้ทำสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างระดับแนวหน้าที่สามารถดูแลปัญหาดังกล่าว และสามารถจัดการคงราคาค่าก่อสร้างตลอดระยะเวลาของสัญญา (ประมาณ 2 - 3 ปี) ได้ เพื่อควบคุมต้นทุนและเวลาแล้วเสร็จของโครงการให้เป็นไปตามกำหนด นอกจากนี้โครงการยังปรับปรุงวิธีการก่อสร้าง ใช้อุปกรณ์เพิ่มเพื่อช่วยย่นระยะเวลา หรือใช้วัสดุก่อสร้างชนิดใหม่ที่ช่วยประหยัดเวลาและลดการใช้แรงงานหรือค่าก่อสร้างได้อีกด้วย

3. ความเสี่ยงด้านมาตรการสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับการก่อสร้างโครงการ

โครงการได้ปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ รวมถึงนำเสนอรายงานดังกล่าวต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพราะตระหนักถึงปัญหาที่อาจเกิดขึ้นและพยายามลดผลกระทบจากการก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบให้เหลือน้อยที่สุด ซึ่งในปัจจุบันได้มีหน่วยงานทางการศึกษาได้ขอเข้ามาเยี่ยมชมโครงการเพื่อศึกษาวิธีการก่อสร้างและการป้องกันผลกระทบต่าง ๆ เป็นระยะ ๆ

4. ความเสี่ยงทางด้านการตลาด

สภาวะตลาดทั่วไปยังคงมีการแข่งขันสูง รวมถึงกำลังซื้อยังไม่เข้มแข็ง จึงต้องมีการหาข้อมูลในด้านการตลาด โดยดำเนินการศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและสำรวจตลาดของคู่แข่งถึงแนวโน้มความต้องการด้านต่างๆ ของลูกค้า เช่น ไลฟ์สไตล์ การใช้ชีวิตของลูกค้า การใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม การประหยัดพลังงาน เป็นต้น มาร่วมกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลประกอบการออกแบบให้สอดคล้องตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าหรือนำเสนอประสบการณ์ที่เหนือกว่าความคาดหวังของลูกค้า ทำให้ลูกค้าเกิดความรู้สึกที่แตกต่างและพึงพอใจเพื่อให้สามารถแข่งขันได้กับคู่แข่งในอุตสาหกรรม อีกทั้งยังหาช่องทางการสื่อสารกับลูกค้าผ่านอินเทอร์เน็ต และโซเชียลมีเดียต่าง ๆ หรือช่องทางการตลาดอื่น ๆ นอกจากนี้ฝ่ายจัดการยังต้องคอยติดตามความเปลี่ยนแปลงของตลาดที่เกิดขึ้นอยู่เสมอ เพื่อจะได้ตอบสนองต่อสถานการณ์ต่าง ๆ ในปัจจุบันได้อย่างทันทั่วถึงและด้วยความรวดเร็วที่เหนือกว่าคู่แข่ง

5. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

โดยที่รัฐบาลให้ความสำคัญกับการออกกฎหมายต่าง ๆ ให้มีความทันสมัยและสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมปัจจุบันให้ได้มากที่สุด ทำให้ในช่วงปี 2560-2563 ที่ผ่านมามีการออกกฎหมายและแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลายฉบับ รวมไปถึงการเสนอพิจารณาร่างกฎหมายอันอาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมต่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ เมื่อประเมินการเปลี่ยนแปลงกฎหมายในช่วงปี 2560-2563 มีส่วนที่คาดว่าจะก่อให้เกิดปัจจัยเสี่ยง คือ กฎหมายเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผังเมืองรวมใหม่ของกรุงเทพมหานคร กฎหมายเกี่ยวกับแรงงานต่างด้าว พรบ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 รวมทั้งมาตรการทางกฎหมายต่าง ๆ เช่นการสั่งปิดสถานบริการ และการจำกัดการรวมกลุ่มทำกิจกรรม นอกจากนี้การพัฒนาโครงสร้างโครงการดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากกรุงเทพมหานคร ได้รับความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น ซึ่งต้องทำการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องและเตรียมการต่าง ๆ เป็นอย่างดีเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ตามกำหนดการโดยสรุปแล้ว บริษัทฯ มีการจัดเตรียมนโยบายการบริหารจัดการเพื่อรับมือกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นและอาจเกิดขึ้นในอนาคต มีการดำเนินการต่าง ๆ ที่รัดกุม รวมทั้งมีการปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์อยู่เสมอ บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าจะสามารถลดความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ให้เหลือน้อยที่สุดได้

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม**1. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจโดยรวม**

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ**

ในภาวะที่บรรยากาศการลงทุนในประเทศไทยยังคงชะลอตัว อันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัว ความตึงเครียดทางการเมืองระหว่างสหรัฐฯ-จีน ความไม่แน่นอนทางการเมือง ความต้องการโรงงานหรือคลังสินค้าให้เช่าก็อาจจะไม่ขยายตัวหรือขยายตัวในอัตราที่ต่ำกว่าปกติ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักรู้ในความเสี่ยงดังกล่าวและได้ดำเนินการเพื่อช่วยลดทอนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ อาทิเช่น ติดตามสถานการณ์ของลูกค้าอย่างใกล้ชิด กระชับความสัมพันธ์กับลูกค้าปัจจุบันอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ และเร่งสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายใหม่ๆ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีนโยบายควบคุมปริมาณการก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าใหม่ให้เป็นไปตามความต้องการของตลาดในแต่ละช่วงเวลา เพื่อไม่ให้มีจำนวนของอาคารและพื้นที่ให้เช่าคงเหลือมากเกินไป

ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมารัฐบาลพยายามกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการลงทุนในโครงการ EEC และโครงสร้างพื้นฐานเพื่อกระตุ้นการขยายตัวของเศรษฐกิจ ด้วยการเพิ่มและขยายตัวของระบบคมนาคมและระบบโลจิสติกส์ให้มีการเชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านให้มีประสิทธิภาพ อีกทั้งประเทศเพื่อนบ้านโดยรอบยังจะมีการลงทุนพัฒนาและขยายตัวทางเศรษฐกิจอีกมาก จึงน่าจะช่วยส่งผลดีต่อเศรษฐกิจของไทยซึ่งเป็นศูนย์กลางระบบโลจิสติกส์ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ทำให้มีการขยายตัวเศรษฐกิจของไทยในระยะยาวได้ บริษัทฯ คาดว่ามาตรการดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมภาวะการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศในอนาคต รวมถึงช่วยเพิ่มปริมาณความต้องการโรงงานและคลังสินค้าในประเทศโดยรวมอีกด้วย

- ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย**

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนสูงในการซื้อที่ดิน และพัฒนาโครงการ โดยเงินลงทุนส่วนหนึ่งเป็นเงินกู้ยืมมาจากสถาบันการเงิน และจากการออกหุ้นกู้ โดยต้นทุนของเงินกู้ยืมคือดอกเบี้ยซึ่งผันผวนไปตามอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงิน อย่างไรก็ตามในปัจจุบันบริษัทฯ มีเพียงหนี้สินและหุ้นกู้ที่อยู่ในสกุลเงินบาทเท่านั้น

ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ มากหากบริษัทฯ มีภาระหนี้สูงที่ต้องชำระในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์ชำระคืนหนี้ที่เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ เพื่อช่วยลดภาระดอกเบี้ยซึ่งส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยเป็นแบบลอยตัว โดยใช้วิธีการออกหุ้นกู้ ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดที่หลากหลายแตกต่างกันและมีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า โดยหุ้นกู้ที่บริษัทฯ ออกมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อช่วยบริหารภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ให้ได้ประสิทธิภาพสูงสุด และเป็นไปตามกรอบนโยบายบริหารเงิน (Treasury Policy) ของบริษัทฯ ดังนั้นความเสี่ยงของบริษัทฯ จากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

- ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคต**

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคตที่ไม่ประสบผลสำเร็จ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อรายได้หรือกระทบความมั่นคงทางการเงินของบริษัทฯ ในระยะยาว ปัจจุบัน บริษัทฯ มีวิธีการบริหารความเสี่ยงนี้โดยเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) เพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าซึ่งได้มีการเช่าไว้ก่อน (Pre-lease) จำกัดขนาดของเงินลงทุนในแต่ละโครงการของบริษัทฯ มิให้มากจนอาจสร้างความเสียหายให้กับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ ได้ในกรณีที่โครงการไม่ได้รับผลสำเร็จ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังควบคุมสัดส่วนของเงินลงทุนที่ใช้พัฒนาอาคารแต่ละประเภทให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับความต้องการของตลาด และควบคุมสัดส่วนของเงินลงทุนในแต่ละจังหวัดไม่ให้เกิดการกระจุกตัวในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งอีกด้วย

2. ความเสี่ยงของธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์

• ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น

จากการที่สัญญาเช่าโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี (โดยมีทางเลือกในการต่อสัญญา) จึงอาจทำให้ต้นทุนถาวรกว่าบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบหากลูกค้าไม่ต่อสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเริ่มทำการผลิตแล้วมักจะไม่นำออกจากโรงงานของบริษัทฯ นอกจากนั้นการที่บริษัทฯ มีโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าในหลายทำเลที่ตั้ง อีกทั้งผู้เช่าก็เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจที่หลากหลาย และมาจากหลายประเทศ จึงเป็นการกระจายความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า นอกจากนี้ โรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทฯ ยังถูกออกแบบมาเป็นแบบมาตรฐาน และอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับความนิยมจากผู้เช่า ดังนั้น หากมีการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า บริษัทฯ จะสามารถหาผู้เช่าใหม่ได้ไม่ยาก การที่บริษัทฯ มีนโยบายควบคุมปริมาณการก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าใหม่ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด ทำให้บริษัทฯ สามารถเสนอผู้เช่าเพื่อขยายอายุของสัญญาเช่าให้เกินกว่า 3 ปีได้อีกด้วย

• ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทร้อยละ 34 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่น โดยมีสัดส่วนร้อยละ 19 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ และร้อยละ 12 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/คอมพิวเตอร์ ในขณะที่ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทร้อยละ 16 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศเยอรมนี โดยมีสัดส่วนร้อยละ 35 เป็นผู้ให้บริการโลจิสติกส์ ดังนั้นหากมีการลดลงของการลงทุนในอุตสาหกรรมดังกล่าว และมีการลดลงของการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นและจากประเทศเยอรมนี ก็อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เชื่อว่าผลกระทบดังกล่าวมีไม่มาก โดยมีการลงทุนเพิ่มในบางธุรกิจ อาทิ ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ที่ลงทุนระบบ Automation และเครื่องจักรใหม่เพื่อรองรับสายการผลิตสินค้าชนิดใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีสูงขึ้น และธุรกิจค้าส่ง ค้าปลีกลงทุนขยายสาขาเพิ่ม ซึ่งรัฐบาลไทยมีนโยบายส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศในอุตสาหกรรมที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูงในการผลิต ให้ผู้ประกอบการย้ายฐานเข้ามาผลิตสินค้าและบริการในประเทศไทย ซึ่งอุตสาหกรรมเหล่านั้นจะเข้ามาแทนที่อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า ที่มีการใช้แรงงานในการผลิตมาก ทำให้มีความต้องการเช่าโรงงานต่อจากลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า ที่ย้ายออกไป

นอกจากความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของกลุ่มอุตสาหกรรมที่เช่าโรงงานแล้ว ธุรกิจผู้ให้บริการโลจิสติกส์เป็นธุรกิจที่มีสัดส่วนการเช่าคลังสินค้าของบริษัทฯ สูงที่สุด อย่างไรก็ดี บริษัทฯ เชื่อว่าผลกระทบดังกล่าวจะมีไม่มากเช่นกัน เนื่องจากบริษัทในกลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์มีการให้บริการจัดเก็บ และ/หรือขนส่งสินค้าที่หลากหลายและไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ตัวอย่างเช่น ชิ้นส่วนยานยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ สินค้าอุปโภค-บริโภค เอกสาร สินค้าเพื่อสุขภาพและความงาม สารเคมีต่าง ๆ เป็นต้น

สำหรับการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นนั้น ผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่นเป็นผู้ลงทุนอันดับหนึ่งในประเทศไทย จึงเป็นเหตุให้บริษัทฯ ซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดของโรงงานสำเร็จรูปสูงที่สุดและเป็นผู้ให้เช่าคลังสินค้ารายใหญ่ของประเทศ มีลูกค้าเช่าโรงงานและคลังสินค้าจากประเทศญี่ปุ่นมากเป็นไปตามสัดส่วน บริษัทฯ มีความเห็นว่าในภูมิภาคเอเชีย ประเทศไทยยังคงเป็นประเทศในลำดับต้นๆ ที่นักลงทุนมีความสนใจเข้ามาลงทุนจากความได้เปรียบในด้านต้นทุนการผลิต ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าที่มาจากประเทศญี่ปุ่นจึงเป็นความเสี่ยงที่รับได้

นอกจากนั้น การที่โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ มีลักษณะที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงสามารถรองรับความต้องการใช้ของผู้ประกอบการในทุกอุตสาหกรรมและทุกประเทศ

- **ความเสี่ยงจากการที่เรียกเก็บเงินตามสัญญาเช่าไม่ได้**

บริษัทฯ มีขั้นตอนป้องกันความเสี่ยงและมาตรการติดตามเรียกเก็บเงินจากผู้เช่า โดยกำหนดให้พนักงานในแผนกบัญชีมีหน้าที่รับผิดชอบติดตามในเบื้องต้น หลังจากนั้นหากไม่สามารถติดตามเรียกเก็บเงินค่าเช่าจากลูกค้าได้ แผนกบัญชีจะดำเนินการส่งจดหมายทวงถามไปยังลูกค้าเพื่อให้ลูกค้าทำการชำระค่าเช่าที่ค้างค้างอยู่ หากลูกค้ายังไม่ชำระค่าเช่าให้กับบริษัทฯ บริษัทฯ จะมอบหมายให้แผนกกฎหมายดำเนินการทางคดีกับลูกค้าต่อไปโดยส่งจดหมายแจ้งให้ลูกค้ารับทราบด้วย อย่างไรก็ตามที่ผ่านมาบริษัทฯ มีการบริหารจัดการและคำนึงถึงความสัมพันธ์กับผู้เช่าเป็นอย่างดี ประกอบกับมีนโยบายในการคัดเลือกผู้เช่าที่มีคุณภาพ

- **ความเสี่ยงจากการที่โรงงาน/คลังสินค้าบางส่วนที่ว่างอยู่จะไม่มีผู้เช่า**

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัว ความตึงเครียดทางการเมืองระหว่างสหรัฐฯ-จีน รวมทั้งมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศที่ยังคงมีอยู่ ทำให้นักลงทุนต่างประเทศต้องชะลอการตัดสินใจลงทุนออกไปก่อน ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงทำการสื่อสาร อย่างใกล้ชิดกับนักลงทุนต่างประเทศอย่างสม่ำเสมอ และเน้นทำการตลาดออนไลน์มากขึ้น รวมทั้งยังคงให้ความสนใจกับนักลงทุนในประเทศอย่างต่อเนื่อง จากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้คลังสินค้าเป็นที่ต้องการอย่างมาก นอกจากนี้ภาครัฐมีแนวทางการบริหารจัดการเศรษฐกิจ โดยเร่งการขับเคลื่อนการส่งออกสินค้าที่ได้รับประโยชน์จากการเบี่ยงเบนทิศทางการค้าและการย้ายฐานการผลิตในช่วงก่อนหน้า รวมทั้งกลุ่มสินค้าที่ได้รับประโยชน์เพิ่มเติมจากการระบาดของโรค COVID-19 ส่งเสริมการตลาดเชิงรุกผ่านช่องทางออนไลน์ และส่งเสริมความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการค้าระหว่างประเทศภายในกลุ่มอาเซียน

การขับเคลื่อนมาตรการการสร้างศักยภาพการขยายตัวทางเศรษฐกิจจะขยายอย่างต่อเนื่อง อาทิ โครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ โครงการ EEC (Eastern Economic Corridor) และโครงการ PPP (public-private partnership) ที่มีความชัดเจนมากขึ้นจะช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นให้กับภาคธุรกิจและส่งเสริมบรรยากาศการลงทุน และอาจช่วยดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาในประเทศไทยมากขึ้น

จากการที่บริษัทฯ มีโรงงาน/คลังสินค้าตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย ทำให้บริษัทฯ สามารถรองรับความต้องการของลูกค้าหลายประเภท ไม่ว่าจะเป็นลูกค้าที่ประกอบการในอุตสาหกรรมใด ผลิตภัณฑ์เพื่อทำตลาดภายในหรือต่างประเทศ ทั้งที่เป็นลูกค้าเดิมหรือที่เป็นลูกค้าใหม่ ดังนั้น บริษัทฯ จะยังคงสามารถบริหารจัดการให้โรงงาน/คลังสินค้าบางส่วนที่ว่างอยู่ของบริษัทฯ เป็นที่สนใจของผู้เช่าได้ต่อไป ซึ่งบริษัทฯ มีพื้นที่โรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าตลอดจนที่ดินเปล่ารอการพัฒนาในพื้นที่ EEC อยู่จำนวนหนึ่ง

- **ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมาก่อสร้างน้อยราย**

การว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจำนวนน้อยรายให้ทำการก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าให้กับบริษัทฯ มีความเสี่ยง เนื่องจากหากผู้รับเหมาก่อสร้างรายหนึ่งรายใดที่รับงานเป็นจำนวนมากจากบริษัทฯ เกิดประสบปัญหาซึ่งอาจทำให้การก่อสร้างเป็นไปโดยล่าช้ากว่าที่กำหนดหรือทำให้การก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจะส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ได้

การก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าในหลายกรณีจำเป็นต้องว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความรู้ มีประสบการณ์ และมีเทคโนโลยีเฉพาะเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารที่มีคุณลักษณะพิเศษซึ่งแตกต่างไปจากอาคารหลังอื่น ๆ ทำให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบางรายได้รับการว่าจ้างให้ก่อสร้างอาคารในจำนวนที่มากกว่าผู้รับเหมาก่อสร้างรายอื่น ๆ ซึ่งเป็นเรื่องที่จำเป็นสำหรับธุรกิจของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักดีถึงความเสี่ยงจากการที่ผู้รับเหมาก่อสร้างอาจประสบปัญหาอันจะมีผลกระทบต่อบริษัทฯ ได้ จึงได้กำหนดให้บริษัทฯ ต้องไม่ว่าจ้างให้ผู้รับเหมาก่อสร้างรายหนึ่งรายใดรับงานก่อสร้างมูลค่าสูง (ตั้งแต่ 200 ล้านบาทขึ้นไป) จากบริษัทฯ จนมีมูลค่าของงานที่อยู่ในมือสูงเกินกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่างานก่อสร้างที่ยังไม่แล้วเสร็จ (Work to Complete) ทั้งหมดของบริษัทฯ

3. ความเสี่ยงของธุรกิจลงทุน พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงจากการทำธุรกิจแข่งขันกับกองทรัสต์ นอกจากบริษัทฯ แล้วยังมีกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ F'TREIT ที่ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าเหมือนกันกับบริษัทฯ นักลงทุนอาจเกิดความรู้สึกกังวลว่าจะมีการแข่งขันกันทางธุรกิจระหว่างบริษัทกับกองทรัสต์ฯ เพื่อช่วงชิงผู้เช่าและรายได้ค่าเช่า

บริษัทฯ ได้รับการว่าจ้างจากกองทรัสต์ฯ ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยมีหน้าที่ในการหาผู้เช่าใหม่ ตลอดจนให้บริการต่าง ๆ แก่ผู้เช่า ไม่ต่างจากที่บริษัทฯ ได้กระทำอยู่แล้วกับอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เอง การที่บริษัทฯ ได้รับการว่าจ้างดังกล่าวจากกองทรัสต์ฯ เป็นการขยายขีดความสามารถในการแข่งขันให้กับบริษัทฯ และกองทรัสต์ฯ จากปริมาณที่เพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ เป็นผู้บริหาร ซึ่งทำให้มีโอกาสเพิ่มขึ้นในทางธุรกิจมากกว่าที่จะเป็นการสร้างการแข่งขันระหว่างกัน

4. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย

กฎหมายเป็นส่วนสำคัญส่วนหนึ่งที่ต้องคำนึงถึงในการกำหนดนโยบายของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งในปี 2560-2563 นั้นมีการแก้ไขและเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลายฉบับ นอกจากนี้ยังมีมาตรการทางกฎหมายของรัฐที่ออกมาเพื่อรับมือการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่มีผลกระทบโดยตรงหรือโดยอ้อมต่อการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงได้รวบรวมและประเมินการเปลี่ยนแปลงกฎหมายในช่วงปี 2560-2563 เฉพาะส่วนที่คาดว่าจะก่อให้เกิดปัจจัยเสี่ยงดังต่อไปนี้

- พระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548

การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลกระทบต่อธุรกิจทั่วโลก รวมทั้งในประเทศไทย เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรครัฐบาลประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน และออกมาตรการทางกฎหมายต่าง ๆ ออกมา ซึ่งรวมถึงการสั่งปิดสถานบริการ และการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ แม้ในปัจจุบันรัฐบาลได้ผ่อนคลายนโยบายการสั่งปิดสถานบริการแล้ว และธุรกิจดังกล่าวได้กลับมาเปิดทำการได้เกือบเป็นปกติก็ตาม แต่ในอนาคตหากมีการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 อีก หรือรัฐบาลยังคงมาตรการควบคุมต่าง ๆ ไว้จนกว่าจะมีวัคซีนป้องกันโรค COVID-19 ได้ อาจส่งผลให้รัฐบาลขยายระยะเวลาการบังคับใช้มาตรการต่าง ๆ ออกไป หรือ ออกมาตรการทางกฎหมายเพิ่มเติมเพื่อรองรับการควบคุมการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ

เมื่อวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายต่าง ๆ แล้ว ประกอบกับบริษัทฯ ได้มีการจัดเตรียมนโยบายการบริหารจัดการเพื่อรับมือกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นและจะเกิดขึ้นในอนาคตและการดำเนินการต่าง ๆ ที่รัดกุม รวมทั้งมีการปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์อยู่เสมอ บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าจะสามารถลดความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ให้เหลือน้อยที่สุดได้

- กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีที่จะนำมาใช้แทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมถึงภาษีบำรุงท้องที่ ปัจจุบันประกาศใช้ในราชกิจจานุเบกษาแล้ว เป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2562 และการจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายฉบับดังกล่าว มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นมา หากพิจารณาจากพระราชบัญญัติฯ นี้ ผู้ถือครองอสังหาริมทรัพย์บางรายอาจต้องชำระภาษีสูงขึ้น ในขณะที่ผู้ถือครองอสังหาริมทรัพย์บางรายอาจชำระภาษีน้อยลง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับราคาประเมินทุนทรัพย์และอัตราภาษีที่จะประกาศใช้เป็นตัวแปรสำคัญ โดยในช่วงปีแรก ๆ ของการบังคับใช้กฎหมายฉบับดังกล่าว อัตราภาษีที่จัดเก็บจริงยังไม่สูงมากนัก เนื่องจากมีมาตรการลดหย่อนภาษีชั่วคราวต่าง ๆ ออกมา ด้วยเหตุนี้ ในช่วงระยะแรก กฎหมายดังกล่าวจึงยังไม่ส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ มากนัก และในระยะยาว แม้มาตรการลดหย่อนชั่วคราวจะหมดไป แต่ยังคงมีมาตรการลดหย่อนภาษีที่เป็นการถาวร เช่น มาตรการลดภาษีตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563 เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ไม่มากนัก ประกอบกับเมื่อมีการบังคับใช้

กฎหมายผ่านไปแล้วระยะหนึ่งแล้ว แนวทางการตีความและการปรับใช้กฎหมายของเจ้าหน้าที่ในหลาย ๆ ประเด็น ย่อมมีความชัดเจนมากขึ้น ดังนั้น จึงคาดว่าบริษัทฯ จะสามารถปรับกลยุทธ์และวิธีการจัดการ และลดความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้

- **กฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล**

พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2562 โดยมีบทบัญญัติ 2 ส่วนที่ให้ผลทันที แต่ในส่วนบทบัญญัติที่จะต้องดำเนินการจัดให้มีการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลตามที่กฎหมายกำหนดนั้นจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 1 ปี นับแต่วันที่ประกาศใช้ ในราชกิจจานุเบกษา กฎหมายฉบับนี้เป็นกฎหมายใหม่ที่ไม่เคยมีในระบบกฎหมายไทยมาก่อน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้มีมาตรการเยียวยาเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลจากการถูกละเมิดสิทธิในข้อมูลส่วนบุคคล

กฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลนี้มีผลทำให้บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดซึ่งจะส่งผลต่อการดำเนินการภายในของบริษัทฯ เอง ต่อลูกค้า คู่ค้า รวมถึงผู้ถือหุ้น และแม้ว่าจะทำให้เกิดกระบวนการในการทำธุรกรรมต่าง ๆ มากขึ้น แต่จะส่งผลให้มีการจัดเก็บข้อมูลได้อย่างมีระบบและปลอดภัยยิ่งขึ้น รวมถึงเมื่อบริษัทฯ ได้จัดให้มีและดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าวแล้วย่อมลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ในการกระทำความผิดภายใต้กฎหมายฉบับนี้และกฎหมายฉบับอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องได้ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อดัชนีที่อาจเพิ่มมากขึ้นในการปฏิบัติตามกฎหมายฉบับดังกล่าวหลายประการ ซึ่งเมื่อบริษัทฯ ได้จัดเตรียมนโยบายและการดำเนินการต่าง ๆ ที่รัดกุมก็เชื่อมั่นว่าจะสามารถลดความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ให้เหลือน้อยที่สุดได้

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ดังนี้

หน่วย : อาคาร

นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม / โลจิสติกส์ พาร์ค / โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์	โรงงาน/ คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่า	โรงงาน/ คลังสินค้าสร้างเสร็จพร้อมให้เช่า	โรงงาน/ คลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	รวม	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
โรงงาน					
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	14	3	-	17	841.33
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	30	-	-	30	122.45
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	3	3	-	6	207.86
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	9	4	-	13	251.93
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุรยา	4	17	-	21	670.45
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	1	-	-	1	12.36
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	-	3	-	3	144.06
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	1	6	-	7	179.37
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	1	2	-	3	76.97
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	17	11	-	28	778.25
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี	2	6	-	8	296.06
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	-	-	-	-	63.11
ที่ดินระหว่างรอการพัฒนา	-	-	-	-	1,806.88
รวมโรงงาน	82	55	-	137	5,451.10
คลังสินค้า					
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	22	4	-	26	2,341.54
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	11	15	-	26	978.34
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	5	-	-	5	822.22
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	12	4	-	16	1,772.24
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 ปี)	4	-	-	4	142.77
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เอ)	8	1	-	9	310.44
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3)	8	-	-	8	451.33
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	9	5	-	14	326.46
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	4	6	-	10	577.25
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	-	-	-	-	1,164.46

หมายเหตุ : บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและโรงงาน/คลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม / เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค และโลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ตามที่กล่าวข้างต้น ยกเว้นที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)

1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม (ต่อ)

นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม / โลจิสติกส์ พาร์ค / โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์	โรงงาน/ คลังสินค้า ที่มีสัญญาเช่า	โรงงาน/ คลังสินค้า สร้างเสร็จ พร้อมให้เช่า	โรงงาน/ คลังสินค้า ที่อยู่ระหว่าง การพัฒนา	รวม	มูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท)
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	10	-	-	10	1,569.63
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	-	-	-	-	918.55
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 4)	4	1	-	5	932.68
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 5)	3	-	-	3	339.16
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 6)	1	-	-	1	2,680.16
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 7)	-	-	-	-	227.79
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น)	12	-	-	12	184.60
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ระยอง)	11	-	-	11	432.33
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ลำพูน)	9	-	-	9	194.36
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (สมุทรสาคร)	2	-	-	2	1,720.41
บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค	-	-	-	-	222.55
ที่ดินระหว่างรอการพัฒนา	-	-	-	-	4,604.83
รวมคลังสินค้า	135	36	-	171	22,914.55
รวมโรงงานและคลังสินค้า	217	91	-	308	28,365.24

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ดังนี้

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่าค่าประกัน (ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์
โกลดัน ทาวน์ ๓ บางนา-สวนหลวง	แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพฯ	3-1-81.1	203.62	-	บจก. ยูไนเต็ดยุโรป
โกลดัน นีโอ ๒ บางนา-กิ่งแก้ว	ถ.กิ่งแก้ว ต.ราชเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	26-3-59.3	740.15	-	บจก. ยูไนเต็ดยุโรป
โกลดัน ทาวน์ สาทร	แขวงบางขุนเทียน เขตจอมทอง กรุงเทพฯ	7-2-27.9	476.97	363.36	บจก. ยูไนเต็ดยุโรป
โกลดัน ทาวน์ งามวงศ์วาน-แคราย	ต.ท่าทราย อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	10-0-60.4	403.74	-	บจก. ยูไนเต็ดยุโรป
โกลดัน นีโอ แจ้งวัฒนะ-เมืองทอง	อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	8-2-49.7	537.59	228.46	บจก. ยูไนเต็ดยุโรป
โกลดัน ทาวน์ พหลโยธิน-ลำลูกกา	ต.ลำลูกกา อ.คูคต จ.ปทุมธานี	12-3-76	327.50	-	บจก. ยูไนเต็ดยุโรป
โกลดัน นีโอ โคราซ-เทอร์มินอล	ต.หมื่นไวย อ.นครราชสีมา จ.นครราชสีมา	20-0-36.1	303.37	-	บจก. ยูไนเต็ดยุโรป
โกลดัน ทาวน์ เชียงใหม่-กาดรวมโชค	ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	14-2-76.2	429.99	-	บจก. ยูไนเต็ดยุโรป
โกลดัน ทาวน์ ๒ บางแค	แขวงหลักสอง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	11-1-69.7	305.48	273.16	บจก. ยูไนเต็ดยุโรป
รามอินทรา-วงแหวน - ที่ดินนอกจัดสรรฯ - ที่ดินให้เช่า Big-C	แขวงจรัลเขี้ยว แขวงบางชัน เขตคลองสามวา เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ	2-1-46.4 1-0-7.2	120.09 15.91	- -	บจก. ยูไนเต็ดยุโรป
โกลดัน เฮอริเทจ แปลงนอกผังจัดสรร - รอพัฒนา	ถ.ราชพฤกษ์ (เพชรเกษม-รัตนวิบูลย์) เขตตลิ่งชัน กรุงเทพฯ	4-1-25.1	26.40	-	บจก. ยูไนเต็ดยุโรป
จริยสินทวงศ์ 35 (ถนนแก้วเงินทอง) - โกลดัน นีโอ - โกลดัน ทาวน์	แขวงบางขุนนนท์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ	82-3-61.2	1,243.56	910.00	บจก. ยูไนเต็ดยุโรป

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย (ต่อ)

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่าค้าประกัน (ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์
โกลดัน นีโอ วิวาดี-รังสิต	ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	29-3-34.7	245.13	359.00	บจก. ยูไนเต็ด โฮมส์
บางนา กม.5 - โกลดัน นีโอ - โกลดัน ทาวน์	ต.บางแก้ว อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	92-0-8.3	655.29	-	บจก. ยูไนเต็ด โฮมส์/ บจก. วอคเกอร์ โฮมส์/ บจก.โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ทาวน์ รัตนธิเบศร์- สถานีรถไฟฟ้าบางพลู	ช.วัดโมลี ต.บางรักใหญ่ อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	0-0-34.8	3.82	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน เพรสทีจ วัชรพล- สุขาภิบาล 5	ถ.สุขาภิบาล 5 แขวงออเงิน เขตสายไหม กรุงเทพฯ	1-3-22.9	80.82	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ทาวน์ สุขสวัสดิ์- พุทธบูชา	ถ.สุขสวัสดิ์ ซ.สุขสวัสดิ์ 30 แขวงบางปะกอก เขต ราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ	0-0-21.7	3.70	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน เพรสทีจ เอกชัย- วงแหวน	ถ.เอกชัย แขวงบางบอน เขตบางบอน กรุงเทพฯ	0-1-48.4	8.57	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน บีส บางนา-กิ่งแก้ว	ถ.กิ่งแก้ว ต.ราชเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	0-1-53.4	26.53	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ทาวน์ ชัยพฤกษ์- วงแหวน	ต.ไทรน้อย อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี	3-0-55.1	74.33	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ทาวน์ ๒ ปิ่นเกล้า- จรัญสนิทวงศ์	ถ.บางกรวย-ไทรน้อย ต.บางกรวย อ.บางกรวย จ.นนทบุรี	1-0-3.7	46.12	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ทาวน์ ๓ สุขสวัสดิ์- พุทธบูชา	แขวงทุ่งครุ เขตบางมด กรุงเทพฯ	4-3-38.9	151.99	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ทาวน์ วิวาดี- แจ้งวัฒนะ	แขวงสีกัน เขตบางเขน (ตลาดขวัญ) กรุงเทพฯ	3-0-1.3	116.70	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ทาวน์ วงศ์สว่าง- แคราย	ต.ตลาดขวัญ/สวนใหญ่ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	2-0-87.8	101.49	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ทาวน์ เพชรเกษม	แขวงหลักสอง เขตภาษี เจริญ กรุงเทพฯ	1-3-76.2	64.63	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ทาวน์ ศรีนครินทร์- สุขุมวิท	ต.บางเมือง อ.เมือง จ.สมุทรปราการ	1-1-10.2	39.03	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ทาวน์ รามอินทรา- วงแหวน	แขวงหลุมไผ่ เขตบางเขน กรุงเทพฯ	11-0-42.5	362.41	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย (ต่อ)

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่าค้าประกัน (ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์
โกลดัน ทาวน์ พหลโยธิน-สะพานใหม่	ต.คลองถนน (ดอนเมือง) อ.สายไหม (บางเขน) กรุงเทพฯ	16-2-14.1	643.64	450.69	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ทาวน์ เชียงราย-บักชีแยกสนามบิน	ต.บ้านดู่ อ.เมืองเชียงราย จ.เชียงราย	10-1-52.2	263.71	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ทาวน์ สุขุมวิท-สถานีรถไฟฟ้าแอร์	ต.ลำโพงใต้ (ลำโพง) อ.พระประแดง (พระ โขนง) จ.สมุทรปราการ	1-3-18.6	81.71	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ทาวน์ รัตนธิเบศร์-เวสต์เกต	อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	9-3-58.3	309.35	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ซิตี้ แจ้งวัฒนะ-เมืองทองฯ	อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	5-0-32.6	365.55	157.19	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ทาวน์ เจริญเมือง-ชูปเปอร์ไฮเวย์	อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	4-0-86.5	139.67	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ทาวน์ เณริมพระเกียรติฯ-สวนหลวง	แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพฯ	0-2-88.7	26.51	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ทาวน์ ๓ พระราม 2	อ.เมืองสมุทรสาคร จ.สมุทรสาคร	15-1-67.9	267.81	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน นีโอ พระราม 9-กรุงเทพกรีฑา	อ.สะพานสูง กรุงเทพฯ	13-2-84.9	488.20	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน นีโอ ๒ บางแค โกลดัน นีโอ ๓ บางแค	แขวงหลักสอง เขตภาษี เจริญ กรุงเทพฯ	49-0-97.6 13.17	483.76 13.17	506.00	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน นีโอ งามวงศ์วาน-ประชาชื่น	ต.ปากเกร็ด อ.บางตลาด จ.นนทบุรี	2-3-12.6	411.11	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน บิส ๒ บางนา-กิ่งแก้ว	ถ.กิ่งแก้ว ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	3-0-1-89.3	32.29	-	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ทาวน์ เพชรเกษม 81	แขวงหนองแขม/ หนอง ค้างพลู เขตหนองแขม (ภาษีเจริญ) กรุงเทพฯ	26-3-34.1	427.00	380.00	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์
โกลดัน ทาวน์ จอมทอง-เอกชัย โกลดัน ทาวน์ จอมทอง-วุฒากาศ	แขวงบางขุนเทียน, แขวง วัดราชโอรส/ บางประทุน เขตจอมทอง/ บางขุน เทียน กรุงเทพฯ	209-0-41.2 (ติดจ่านอง) 2-1-43.1 (ไม่ติดจ่านอง)	1,026.49 118.10	850.00 -	บจก. โกลดัน แลนด์ เรลชีเด็นซ์ บมจ. กรุงเทพบ้านและ ที่ดิน

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย (ต่อ)

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่าค้าประกัน (ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์
โกลเด้น ซิตี้ ๒ ลาดพร้าว- เกษตรนวมินทร์	แขวงคลองกุ่ม เขตบาง กะปิ กรุงเทพฯ	43-1-41	530.20	-	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรลชีเต็นซ์
พระราม 2 (หลังเดอะแกรนด์) - โกลเด้น นีโอ ๔ - โกลเด้น ทาวน์ ๔ - โกลเด้น ทาวน์ ๕	ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมืองสมุทรสาคร จ.สมุทรสาคร	102-0-25.3	616.06	-	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรลชีเต็นซ์/ บจก. ยูไนเต็ด โฮมส์/ บมจ. กรุงเทพบ้านและ ที่ดิน/ บจก. เฟิร์ส แอสคิว/ บจก. ไซควอลล์ แลนด์
พระราม 2 (หมู่บ้านกานดา) - เดอะ ไพน์ - แกรนด์โอ ๒ - แกรนด์โอ ๓ - แกรนด์โอ ๔	ถ.พระราม 2 อ.เมือง สมุทรสาคร จ.สมุทรสาคร	220-1-76.4	1,875.10	1,200.00	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรลชีเต็นซ์/ บจก. ไพร่ม พลัส แอสเซท/ บมจ. กรุงเทพบ้านและ ที่ดิน/ บจก. เฟิร์ส แอสคิว/
รัตนวิเบศร์-ราชพฤกษ์ - แกรนด์โอ - โกลเด้น นีโอ - โกลเด้น ทาวน์ - โกลเด้น ทาวน์ ๒	ต.บางรักพัฒนา อ.บางบัว ทอง จ.นนทบุรี (บาง กรวยไทรน้อย-อักษรา)	142-3-63.4	1,236.40	864.00	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรลชีเต็นซ์/ บมจ. กรุงเทพบ้านและ ที่ดิน/ บจก. ยูไนเต็ด โฮมส์/ บจก. ไพร่ม พลัส แอส เซท/ บจก. ไซควอลล์ แลนด์/ บจก. วอคเกอร์ โฮมส์
เชียงราย-บิกซีแยกสนามบิน - โกลเด้น ทาวน์ ๒ - โกลเด้น วิลเลจ ๒	ต.บ้านดู่ อ.เมืองเชียงราย จ.เชียงราย	63-2-47.7	209.95	-	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรลชีเต็นซ์/ บจก. เฟิร์ส แอสคิว/ บจก. วอคเกอร์ โฮมส์/ บจก. ไซควอลล์ แลนด์/ บจก. ยูไนเต็ด โฮมส์
โกลเด้น ทาวน์ ๒ รามอินทรา- วงแหวน	แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพฯ	27-1-39.5	329.47	264.00	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรลชีเต็นซ์/ บจก. วอคเกอร์ โฮมส์

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย (ต่อ)

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่าค้าประกัน (ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์
โกลเด้น ทาวน์ แจ้งวัฒนะ- เมืองทองฯ	ต.บ้านใหม่/ บางพูด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	56-0-34 (ติดจำนอง) 9-3-86.9 (ไม่ติดจำนอง)	484.76	303.00 -	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรลชีเด็นซ์/ บจก. ไพร่ม พลัส แอสเซ็ท/ บจก. ไซด์วอล์ค แลนด์/ บจก. ยูไนเต็ท โฮมส์
โกลเด้น นีโอ สุขุมวิท 113	ต.สำโรงเหนือ จ.สมุทรปราการ	58-1-16	876.60	602.00	บจก. โกลเด้น แลนด์ เรลชีเด็นซ์
ดีไอส์แลนด์ (คอร์ทยาร์ด)	ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมือง จ.สมุทรสาคร	0-1-56.5	37.99	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและ ที่ดิน
เดอะแกรนด์ ปิ่นเกล้า เฟส 1 (อัลฟีน่า)	ถ.บรมราชชนนี แขวง ศาลาธรรมสพน์ เขตทวี วัฒนา กรุงเทพฯ	24-1-69	1,011.22	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและ ที่ดิน
เลค แกรนด์ดีไอโอเซ่	ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมือง จ.สมุทรสาคร	0-0-99.5	6.34	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและ ที่ดิน
แกรนด์ไอโอ	ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมือง จ.สมุทรสาคร	4-2-37.4	123.99	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและ ที่ดิน
ทู แกรนด์ โมโนโค บางนา- วงแหวน	ถ.บางนา-ตราด กม.8 เขตประเวศ กรุงเทพฯ	29-1-93.6	307.24	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและ ที่ดิน
แกรนด์ไอโอ บางแค	แขวงหลักสอง เขตภาษี เจริญ กรุงเทพฯ	22-3-67.9	1,038.05	451.47	บมจ. กรุงเทพบ้านและ ที่ดิน
โกลเด้น นีโอ สาทร	แขวงบางขุนเทียน เขต จอมทอง กรุงเทพฯ	0-0-37.3	12.66	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและ ที่ดิน
โกลเด้น ทาวน์ ๓ ลาดพร้าว- เกษตรนวมินทร์	แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ	0-0-29	7.52	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและ ที่ดิน
เดอะแกรนด์ ลักซ์ บางนา-สวน หลวง	แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพฯ	15-3-34.2	643.73	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและ ที่ดิน
แกรนด์ไอโอ เพชรเกษม 81	แขวงหนองแขม (หนอง ค้างพลู) เขตหนองแขม (ภาษีเจริญ) กรุงเทพฯ	8-2-26.9	341.73	204.24	บมจ. กรุงเทพบ้านและ ที่ดิน
โกลเด้น ทาวน์ รังสิต คลองสาม	ต.คลองสาม อ.คลอง หลวง จ.ปทุมธานี	19-1-51.2	436.35	143.56	บมจ. กรุงเทพบ้านและ ที่ดิน
แกรนด์ไอโอ รามอินทรา-วงแหวน	เขตบางเขน กรุงเทพฯ	36-0-6.3	862.75	763.07	บมจ. กรุงเทพบ้านและ ที่ดิน

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย (ต่อ)

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่าค้าประกัน (ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์
แกรนด์โอ วิภาวดี-รังสิต	ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	33-1-26.2	651.77	646.79	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
โกลดัน ทาวน์ เพชรเกษม-พุทธมณฑล สาย 3	แขวงหนองแขม (หนองค้างพลู) เขตหนองแขม (ภาษีเจริญ) กรุงเทพฯ	2-1-27	85.28	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
โกลดัน ทาวน์ ติวานนท์-แจ้งวัฒนะ	ต.บ้านใหม่ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	11-2-18.7	248.65	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
โกลดัน นีโอ ๓ พระราม 2	อ.เมืองสมุทรสาคร จ.สมุทรสาคร	18-1-22	492.40	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
โกลดัน นีโอ ๒ รามอินทรา-วงแหวน	เขตบางเขน กรุงเทพฯ	14-2-18.5	362.19	385.37	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
ราชพฤกษ์ วงแหวน เพชรเกษม แปลงนอกผังจัดสรร	แขวงหนองแขม เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	9-3-56	19.78	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
รามอินทรา-คูปบอน (ที่ดินเปล่า)	แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพฯ	1-3-69.8	14.84	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
เดอะแกรนด์ พระราม 2 (โครงการพัฒนา-เฟส 5, 8, 14)	ต.พื้นที่นารสิงห์ อ.เมือง จ.สมุทรสาคร	17-3-99.5	84.41	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
โกลดัน ทาวน์ ๒ รังสิต คลอง 3	ต.คลองสาม อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	51-2-45	310.21	170.00	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน/ บจก. วอคเกอร์ โฮมส์
แกรนด์โอ สาทร	แขวงบางขุนเทียน เขตจอมทอง กรุงเทพฯ	56-2-67.5	1,414.41	1,042.00	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
แกรนด์โอ สุขสวัสดิ์-พระราม 3	แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพฯ	28-3-50.6	384.15	-	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
เดอะแกรนด์ ปิ่นเกล้า เฟส 2 (เดอะไพน)	ถ.บรมราชชนนี แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพฯ	0-2-69.5	42.54	-	บจก. เฟิร์ส แสควร์
โกลดัน ทาวน์ ศรีราชา-อัสสัมชัญ	ต.สุรศักดิ์ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	8-2-46.2	289.65	-	บจก. เฟิร์ส แสควร์
โกลดัน ทาวน์ อยุธยา	ต.บ้านกรด อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	10-0-61.6	270.10	-	บจก. เฟิร์ส แสควร์

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย (ต่อ)

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่าค้าประกัน (ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์
โกลเด้น ทาวน์ พัทยาใต้- สุขุมวิท	ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	4-1-80.7	142.39	-	บจก. เพิร์ส แสควร์
โกลเด้น ทาวน์ ฉะเชิงเทรา- บ้านโพธิ์	ต.บ้านโพธิ์ อ.บางกรูด จ.ฉะเชิงเทรา	18-2-20.9	326.38	-	บจก. เพิร์ส แสควร์
โกลเด้น วิลเลจ เชียงราย-บักชี แยกสนามบิน	ต.บ้านดู่ อ.เมืองเชียงราย จ.เชียงราย	6-0-4.6	228.63	-	บจก. เพิร์ส แสควร์
โกลเด้น นีโอ บางนา-สวน หลวง	แขวงบางแก้ว เขตพระ โขนง กรุงเทพฯ	12-0-52.3	336.94	-	บจก. เพิร์ส แสควร์
ชลบุรี-อ่างศิลา - โกลเด้น นีโอ - โกลเด้น ทาวน์	ต.บ้านเสม็ด อ.เมือง ชลบุรี จ.ชลบุรี	85-0-82	677.04	843.50	บจก. เพิร์ส แสควร์
สุขสวัสดิ์-พระราม 3 - โกลเด้น ทาวน์ - โกลเด้น นีโอ	แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพฯ	89-0-19	1,195.92	780.00	บจก. เพิร์ส แสควร์/ บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์/ บจก. วอคเกอร์ โฮมส์
โกลเด้น นีโอ ๒ พระราม 2	ต.พันท้ายนรสิงห์ อ.เมือง สมุทรสาคร จ.สมุทรสาคร	0-3-9.7	21.55	-	บจก. ไพร่ม พลัส แอส เซ็ท
โกลเด้น ซิตี้ สาทร	แขวงบางหว้า เขตภาษี เจริญ กรุงเทพฯ	4-1-66.1	282.84	225.85	บจก. ไพร่ม พลัส แอส เซ็ท
โกลเด้น ทาวน์ ๒ งามวงศ์วาน- ประชาชื่น	ต.บางเขน อ.เมือง จ.นนทบุรี	2-1-8.1	124.76	-	บจก. ไพร่ม พลัส แอส เซ็ท
โกลเด้น ทาวน์ วิภาวดี-รังสิต	ต.คลองหนึ่ง อ.คลอง หลวง จ.ปทุมธานี	15-1-39.6	359.99	310.09	บจก. ไพร่ม พลัส แอส เซ็ท
โกลเด้น ทาวน์ ๒ ครินครินทร์- สุขุมวิท	ต.บางเมือง อ.เมือง สมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ	21-0-20.2	438.15	-	บจก. ไพร่ม พลัส แอส เซ็ท
โกลเด้น นีโอ จรัญสนิทวงศ์- พระราม 5	ช.วัดสังฆทาน จรัญสนิท วงศ์ กรุงเทพฯ	30-1-25	286.20	-	บจก. ไพร่ม พลัส แอส เซ็ท
โกลเด้น ทาวน์ พระราม 9- กรุงเทพกรีฑา	แขวงสะพานสูง/คลอง ประเวศ เขตสะพานสูง/ พระโขนง กรุงเทพฯ	30-1-68.1	329.90	-	บจก. ไพร่ม พลัส แอส เซ็ท
รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย			32,622.18	13,676.80	

3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม ดังนี้

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่าค้าประกัน (ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์
พานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรี คลับ	กม. 199 ถ.มิตรภาพ อ.สีคิ้ว จ.นครราชสีมา	2,096-3-76.7	432.57	-	บมจ. แผ่นดินทองฯ
ที่ดิน	ต.หนองทะเล จ.กระบี่	118-3-20	148.47	-	บมจ. แผ่นดินทองฯ
สาทร สแควร์ - สำนักงานให้เช่า ที่ดินให้เช่า (W Bangkok Hotel)	ถ.นครราชสีมา-นครินทร์ กรุงเทพฯ	5-0-60.32 4-3-17.45	2,968.09 298.18	-	บจก. นอร์ท สาทร เรียลตี้ (สิทธิการเช่า)
อพวยไอ เซ็นเตอร์ โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์	ถ.พระราม 4 เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	7-3-27.52 1-0-47.48	2,732.11 737.12	-	บมจ. แผ่นดินทองฯ (สิทธิการเช่า)
ที่ดิน ดิ แอสคอต แบงคอก	ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ	4-1-66.1	529.16	-	บมจ. แผ่นดินทองฯ
โรงแรม ดิ แอสคอต แบงคอก	อาคาร ดิ แอสคอต สาทร	30,119 ตร.ม.	841.84	299.30	บจก. สาทรทรัสต์สิน (สิทธิการเช่า)
สกาย วิลล่าส์	ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ	793.65 ตร.ม.	35.99		
โกldenแลนด์ บีวดี้ง	ถ.ราชดำริ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	3-1-37	42.98	-	บจก. นารายณ์ พาววิล เลียน (สิทธิการเช่า)
รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม			8,766.51	299.30	

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระโดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว จะใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการพัฒนาและ/หรือที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารโรงงาน/คลังสินค้าพร้อมให้เช่า/ขาย และอาคารสำนักงานให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารโรงงาน/คลังสินค้า และอาคารสำนักงานดังกล่าว ประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราการครอบครอง อัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่าระยะเวลาที่เล็กเช่า ค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นสิ่งจูงใจในการเช่าสำหรับอาคารสำนักงาน เช่น ระยะเวลาที่ให้เช่าฟรี และการยกเว้นค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

4. สินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ
เครื่องมือและเครื่องใช้	106
ที่ดิน สนามกอล์ฟ อาคาร	3,382
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์สำนักงาน	511
ยานพาหนะ	44
ระบบสาธารณูปโภค	369
งานระหว่างก่อสร้าง	13
รวม	4,425
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,879)
รวม	2,546
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	195
งานระหว่างการจัดตั้ง	19
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(87)
รวม	117

5. รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีสัญญาเช่าที่ดินที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เขตส่งออก ที่ดินบางส่วนบริเวณถนนบางนา-ตราด และที่ดินบางส่วนบริเวณย่านธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพฯ ดังนี้

ลำดับ	คู่สัญญา		ปีที่สิ้นสุด ระยะเวลาเช่า	ค่าเช่า
	ผู้เช่า / ผู้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่า / ผู้ให้เช่าช่วง		
1.	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	กนอ.	2568	5,684,924.85 บาทต่อปี
2.	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	กนอ.	2570	797,307.27 บาทต่อปี
3.	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	กนอ.	2572	2,684,414.31 บาทต่อปี
4.	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	กนอ.	2591	2,497,239.39 บาทต่อปี
5.	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	กนอ.	2591	4,136,833.58 บาทต่อปี
6.	บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส	กนอ.	2591	11,308,834.43 บาทต่อปี
7.	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) (ผู้เช่าช่วง)	บจก. ซัยนันท์ - บางพลี พาร์ค แลนด์	2582	28,853,290.79 บาทต่อปี

5. รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน (ต่อ)

ลำดับ	คู่สัญญา	ปีที่สิ้นสุดระยะเวลาเช่า	ค่าเช่า	ลำดับ
	ผู้เช่า / ผู้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่า / ผู้ให้เช่าช่วง		
8.	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	บจก. พรชัย อีควิปเม้นท์	2587	5,775,000 บาทต่อปี
9.	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	บุคคลธรรมดา บจ. แอล วี เอ็ม เอช กรุ๊ป บจ. แอล วี แมนูแฟคเจอริ่ง	2592	8,696,850.00 บาทต่อปี
10.	บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	นางรมณี สงวนดีกุล นางกัลยา ดิทยานนท์	2591	5,175,094.74 บาทต่อปี
11.	บจก. นารายณ์ พาววิลเลียน	กรมพระคลังข้างที่	2565	4,500,000 บาทต่อปี
12.	บจก. สาทรทรีพีส	บมจ. แผ่นดินทองฯ	2596	4,470,000 บาทต่อปี
13.	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (ผู้เช่าหลัก)	บจก. โกลเด้นแลนด์ เมย์แฟร์	2580	-
14.	บจก. แกรนด์ เมย์แฟร์ (ผู้เช่าช่วง)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์	2566	48,000,000 บาทต่อปี
15.	บจก. นอร์ท สาทร เรียลตี้	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	2583	36,000,000 บาทต่อปี
16.	บจก. นอร์ท สาทร เรียลตี้ (ผู้เช่าหลัก)	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	2583	14,000,000 บาทต่อปี
17.	บจก. นอร์ท สาทร โฮเทล (ผู้เช่าช่วง)	บจก. นอร์ท สาทร เรียลตี้	2583	14,000,000 บาทต่อปี
18.	บมจ. แผ่นดินทองฯ	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	2590	23,000,000 บาทต่อปี

หมายเหตุ : รายละเอียดอื่น ๆ ในสัญญาเช่า ที่สำคัญ มีดังนี้

1. สำหรับสัญญาที่ 1-3 ผู้ให้เช่าปรับเปลี่ยนค่าเช่าได้ทุก ๆ ระยะเวลา 10 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม
สำหรับสัญญาที่ 4-6 สัญญาที่ 9 และ 14 ผู้ให้เช่าอาจปรับปรุงเปลี่ยนแปลงค่าเช่าตามประกาศที่ผู้ให้เช่ากำหนด
สำหรับสัญญาที่ 8 ผู้ให้เช่าสามารถปรับเปลี่ยนค่าเช่าได้ทุก ๆ 5 ปี
สำหรับสัญญาที่ 10 ผู้ให้เช่าปรับเปลี่ยนค่าเช่าได้ทุก ๆ ระยะเวลา 3 ปี ในอัตราร้อยละ 5 ของค่าเช่าเดิม และ
สำหรับสัญญาที่ 7 และ 11-13 ไม่มีการปรับเปลี่ยนค่าเช่าใด ๆ
2. หากผู้เช่ามีความประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า สำหรับสัญญาที่ 1-6 ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดเพื่อให้ก่นอ.พิจารณา
3. หากผู้เช่ามีความประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า สำหรับสัญญาที่ 7 ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดเพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วงพิจารณา

นอกจากนี้ บริษัทยังมีสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งสามารถดูรายละเอียดได้จากหัวข้อรายการระหว่างกัน

6. สินทรัพย์ถาวรที่ใช้ค่าประกัน

ณ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค้ำประกัน ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์เพื่อค้ำประกัน	วงเงิน	เงินกู้ปัจจุบัน	วันที่ทำสัญญา
1. โฉนดเลขที่ 4178 และ 5587 ตั้งอยู่บนศูนย์คลังสินค้าสมุทรสาคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	778.00	-	09/10/2562 ถึง (5 ปี นับจากเบิกเงินกู้งวดแรก)
2. โฉนดเลขที่ 70049 ตั้งอยู่ที่เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ	600.00	600.00	24/07/2562 ถึง 30/01/2564
3. โครงการโรงแรม ดี แอสคอต แบงคอก และสกาย วิลล่าส์	535.00	299.30	กันยายน 2556 ถึง กันยายน 2568
4. โครงการโกเลdden ทาวน์ พหลโยธิน-สะพานใหม่	650.00	-	พฤษภาคม 2561 ถึง มีนาคม 2565
5. โครงการแกรนด์โอ บางแค	769.00	331.29	กรกฎาคม 2561 ถึง พฤษภาคม 2566
6. โครงการโกเลdden ทาวน์ สาทร	532.00	64.66	สิงหาคม 2561 ถึง สิงหาคม 2565
7. โครงการโกเลdden ทาวน์ แจ้งวัฒนะ-เมืองทอง	663.00	398.54	ตุลาคม 2561 ถึง ตุลาคม 2565
8. โครงการโกเลdden นีโอ แจ้งวัฒนะ-เมืองทอง	448.00	63.46	ตุลาคม 2561 ถึง กุมภาพันธ์ 2566
9. โครงการโกเลdden ซิตี แจ้งวัฒนะ-เมืองทอง	327.00	69.36	ตุลาคม 2561 ถึง สิงหาคม 2565
10. โครงการโกเลdden ซิตี สาทร	206.00	11.25	มกราคม 2562 ถึง มกราคม 2565
11. โครงการโกเลdden ทาวน์ รังสิต คลอง 3	164.00	-	มีนาคม 2562 ถึง กุมภาพันธ์ 2566
12. โครงการโกเลdden ทาวน์ ๒ รังสิต คลอง 3	170.00	-	มีนาคม 2562 ถึง กุมภาพันธ์ 2568
13. โครงการโกเลdden ทาวน์ เพชรเกษม 81	380.00	-	มีนาคม 2562 ถึง กันยายน 2565
14. โครงการแกรนด์โอ เพชรเกษม 81	350.00	-	มีนาคม 2562 ถึง กันยายน 2565
15. โครงการแกรนด์โอ พหลโยธิน-รังสิต	848.00	103.16	พฤษภาคม 2562 ถึง ตุลาคม 2566
16. โครงการโกเลdden ทาวน์ พหลโยธิน-รังสิต	364.00	66.65	พฤษภาคม 2562 ถึง ตุลาคม 2565
17. โครงการโกเลdden ทาวน์ ๒ พหลโยธิน-รังสิต	359.00	117.00	พฤษภาคม 2562 ถึง เมษายน 2566
18. โครงการโกเลdden ทาวน์ ๒ บางแค	340.00	281.52	มิถุนายน 2562 ถึง มกราคม 2566
19. โครงการแกรนด์โอ รามอินทรา-วงแหวน	694.00	613.81	สิงหาคม 2562 ถึง กันยายน 2566
20. โครงการนีโอ 2 รามอินทรา-วงแหวน	298.00	279.34	สิงหาคม 2562 ถึง กันยายน 2566
21. โครงการโกเลdden ทาวน์ 2 รามอินทรา-วงแหวน	264.00	177.00	สิงหาคม 2562 ถึง กันยายน 2567
22. โครงการชลบุรี-อ่างศิลา	843.49	-	พฤศจิกายน 2562 ถึง พฤศจิกายน 2567
23. โครงการพระราม 2	1,200.00	502.00	ธันวาคม 2562 ถึง มิถุนายน 2564
24. โครงการรัตนนิเบศร์-ราชพฤกษ์	1,414.00	830.00	มกราคม 2563 ถึง มกราคม 2564
25. โครงการสุขสวัสดิ์-พระราม 3	780.00	-	เมษายน 2563 ถึง ตุลาคม 2564
26. โครงการโกเลdden นีโอ สุขุมวิท 113	602.00	-	เมษายน 2563 ถึง มีนาคม 2567

6. สินทรัพย์ถาวรที่ใช้ค่าประกัน (ต่อ)

สินทรัพย์เพื่อค่าประกัน	วงเงิน	เงินกู้ปัจจุบัน	วันที่ทำสัญญา
27. โครงการโกลเด้น นีโอ 2 บางแค	402.00	-	พฤษภาคม 2563 ถึง พฤษภาคม 2566
28. โครงการเจริญธานีทวงศ์ 35	910.00	-	พฤษภาคม 2563 ถึง พฤษภาคม 2564
29. โครงการสาทร กัลปพฤกษ์	850.00	-	มิถุนายน 2563 ถึง ธันวาคม 2564
30. โครงการแกรนด์โอ สาทร์	682.00	-	กรกฎาคม 2563 ถึง กรกฎาคม 2566
รวมเงินกู้ และหนังสือค่าประกัน	9,333.49	3,950.16	

7. นโยบายการลงทุนของบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	ร้อยละการถือหุ้น	มูลค่าเงินลงทุน (ตามวิธีส่วนได้เสีย)	มูลค่าเงินลงทุนสุทธิ (ตามราคาทุน)
บริษัทย่อย					
บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่า	13 ล้านบาท	99.99	-	13 ล้านบาท
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	ก่อสร้างคลังสินค้าเพื่อให้เช่า	11,500 ล้านบาท	99.99	-	11,515 ล้านบาท
Frasers Property Thailand (Hong Kong) Limited	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	16 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (575 ล้านบาท)	100.00	-	16 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (575 ล้านบาท)
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10.0 ล้านบาท	69.99	-	7.0 ล้านบาท
Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	359 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ (8,499 ล้านบาท)	100.00	-	359 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ (8,499 ล้านบาท)
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย)	ลงทุนและประกอบกิจการด้านศูนย์ข้อมูลและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี	731 ล้านบาท	99.99	-	731 ล้านบาท

7. นโยบายเงินลงทุนของบริษัท (ต่อ)

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	ร้อยละการถือหุ้น	มูลค่าเงินลงทุน (ตามวิธีส่วนได้เสีย)	มูลค่าเงินลงทุนสุทธิ (ตามราคาทุน)
บจก. ซิสเต็ม แอสเซ็ทส์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	400 ล้านบาท	100.00	-	400 ล้านบาท
บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ¹	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11,038 ล้านบาท	99.44	-	19,642 ล้านบาท
บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค	ลงทุน พัฒนา บริหาร และจัดการโครงการโลจิสติกส์พาร์ค	300 ล้านบาท	75.00	-	225 ล้านบาท
บจก. ออโตเมชัน แอสเซ็ท	ให้บริการด้านระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจรสำหรับโรงงานและคลังสินค้า	25 ล้านบาท	100.00 ²	-	25 ล้านบาท
บจก. ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	บริการจัดการด้านการเงินของกลุ่มบริษัท	2 ล้านบาท	99.99	-	2 ล้านบาท
Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	ลงทุนในกิจการต่างประเทศ	0.9 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ (24 ล้านบาท)	100.00	-	0.9 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ (24 ล้านบาท)
Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.	ลงทุนในกิจการต่างประเทศ	0.7 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ (21 ล้านบาท)	100.00	-	0.7 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ (21 ล้านบาท)
Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.	ลงทุนในกิจการต่างประเทศ	0.7 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ (22 ล้านบาท)	100.00	-	0.7 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ (22 ล้านบาท)
Apls Ventura Pte. Ltd.	ลงทุนในกิจการต่างประเทศ	1 ดอลลาร์สิงคโปร์	100.00	-	1 ดอลลาร์สิงคโปร์
New Motion Pte. Ltd.	ลงทุนในกิจการต่างประเทศ	1 ดอลลาร์สิงคโปร์	100.00	-	1 ดอลลาร์สิงคโปร์
Grand Trail Holding Pte. Ltd.	ลงทุนในกิจการต่างประเทศ	1 ดอลลาร์สิงคโปร์	100.00	-	1 ดอลลาร์สิงคโปร์
Grand Trail Investment Pte. Ltd.	ลงทุนในกิจการต่างประเทศ	1 ดอลลาร์สิงคโปร์	100.00	-	1 ดอลลาร์สิงคโปร์
บจก. สาทรทรีวิลสัน	โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์	245 ล้านบาท	60.00	-	147 ล้านบาท
บจก. นอร์ท สาทร เรียลตี้	อาคารสำนักงาน	639 ล้านบาท	100.00	-	639 ล้านบาท
บจก. โกลเด็น แลนด์ (เมย์แฟร์)	โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์	11 ล้านบาท	100.00	-	11 ล้านบาท

7. นโยบายเงินลงทุนของบริษัท (ต่อ)

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	ร้อยละ การถือ หุ้น	มูลค่าเงิน ลงทุน (ตามวิธี ส่วนได้เสีย)	มูลค่าเงินลงทุนสุทธิ (ตามราคาทุน)
บจก. แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	41 ล้านบาท	100.00	-	41 ล้านบาท
บจก. โกลเด้น แอปปิเทชั่น	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	38 ล้านบาท	100.00	-	38 ล้านบาท
บจก. ยูไนเต็ต โฮมส์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	550 ล้านบาท	100.00	-	550 ล้านบาท
บจก. ริทซ์ วิลเลจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100 ล้านบาท	100.00	-	100 ล้านบาท
บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,780 ล้านบาท	100.00	-	1,780 ล้านบาท
บจก. นารายณ์ พาววิลเลียน	อาคารสำนักงาน	475 ล้านบาท	100.00	-	475 ล้านบาท
บจก. สาทรทอง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	154 ล้านบาท	100.00	-	154 ล้านบาท
บจก. โกลเด้น แลนด์ โฮเทล	บริการจ้างเหมาแรงงาน	4 ล้านบาท	100.00	-	4 ล้านบาท
บจก. โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส	บริการการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	1,480 ล้านบาท	100.00	-	1,480 ล้านบาท
บจก. แกรนด์ เมย์แฟร์	โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ท เมนต์	12 ล้านบาท	100.00	-	12 ล้านบาท
บจก. ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20 ล้านบาท	100.00	-	20 ล้านบาท
บจก. เพิร์ส แสควร์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20 ล้านบาท	100.00	-	20 ล้านบาท
บจก. ไซดวอล์ค แลนด์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	41 ล้านบาท	100.00	-	41 ล้านบาท
บจก. รีอัล รีเจียน	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ล้านบาท	100.00	-	21 ล้านบาท
บจก. เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11 ล้านบาท	100.00	-	11 ล้านบาท
บจก. วอคเกอร์ โฮมส์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1 ล้านบาท	100.00	-	1 ล้านบาท
บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50 ล้านบาท	100.00	-	50 ล้านบาท

7. นโยบายเงินลงทุนของบริษัท (ต่อ)

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	ร้อยละ การถือหุ้น	มูลค่าเงิน ลงทุน (ตามวิธี ส่วนได้เสีย)	มูลค่าเงินลงทุน สุทธิ (ตามราคาทุน)
บริษัทรวม					
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	28,313 ล้านบาท	22.26 ³	3,654 ล้านบาท	6,539 ล้านบาท
บจก. ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9,822 ล้านบาท	50.00	4,903 ล้านบาท	4,911 ล้านบาท
PT SLP Surya TICON Internusa	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โรงงานและคลังสินค้าโดยให้เช่า/ขาย	603 ล้านบาท (1,657 ล้านบาท)	25.00	393 ล้านบาท	367 ล้านบาท
กองทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่า	1,983 ล้านบาท	33.00	199 ล้านบาท	654 ล้านบาท
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่า	8,046 ล้านบาท	22.64	1,541 ล้านบาท	1,822 ล้านบาท
บจก. นอร์ท สาทร ไฮเทิล	โรงแรม	1,450 ล้านบาท	20.0	33 ล้านบาท	290 ล้านบาท
บริษัทรวมค้า					
บจก. จัสโค (ประเทศไทย)	ลงทุนและประกอบกิจการ Co-working office และ ธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง	514 ล้านบาท	51.00	221 ล้านบาท	262 ล้านบาท
PT Surya Internusa Timur	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โรงงานและคลังสินค้าโดยให้เช่า/ขายในประเทศ อินโดนีเซีย	180,100 ล้านบาท (398 ล้านบาท)	33.31	134 ล้านบาท	132 ล้านบาท
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บี เอฟทีแซด	ก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า	691 ล้านบาท	59.99 ²	436 ล้านบาท	414 ล้านบาท
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6	ผลิตและจำหน่าย กระแสไฟฟ้า	5 ล้านบาท	51.00 ²	3 ล้านบาท	2 ล้านบาท
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11	ผลิตและจำหน่าย กระแสไฟฟ้า	4.0 ล้านบาท	51.00 ²	3 ล้านบาท	2 ล้านบาท

7. นโยบายเงินลงทุนของบริษัท (ต่อ)

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	ร้อยละ การถือหุ้น	มูลค่าเงิน ลงทุน (ตามวิธี ส่วนได้เสีย)	มูลค่าเงินลงทุนสุทธิ (ตามราคาทุน)
บจก. บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค	พัฒนาและบริหารจัดการ โครงการคลังสินค้าให้เช่า	840 ล้านบาท	51.00 ^{/2}	349 ล้านบาท	449 ล้านบาท
บจก. วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค	พัฒนาและบริหารจัดการ โครงการคลังสินค้าให้เช่า	397 ล้านบาท	51.00 ^{/2}	94 ล้านบาท	202 ล้านบาท
บจก. เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย)	พัฒนาและประกอบกิจการ ให้บริการโครงการศูนย์ ข้อมูล	1,423 ล้านบาท	51.00 ^{/4}	683 ล้านบาท	727 ล้านบาท
บจก. พีบีเอ โรบोटิกส์ (ประเทศไทย)	ให้บริการระบบปฏิบัติการ อัตโนมัติสำหรับโรงงานและ คลังสินค้า	47 ล้านบาท	51.00 ^{/5}	13 ล้านบาท	25 ล้านบาท
บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3,000 ล้านบาท	49.00	998 ล้านบาท	1,470 ล้านบาท

หมายเหตุ : ^{/1} ผู้ถือหุ้นสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับบริษัทที่ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("GOLD") ถือหุ้นได้จากรายงานประจำปีของ GOLD และ หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด 30 กันยายน 2563 ที่เว็บไซต์ของ GOLD (www.goldenland.co.th)

^{/2} ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

^{/3} ถือหุ้นโดยบริษัท และ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

^{/4} ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

^{/5} ถือหุ้นโดยบริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ถึงวันจัดเตรียมแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนผู้ถือหุ้น และไม่มีคดีที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ รวมทั้งไม่มีคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทหรือบริษัทย่อยอันจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มีชื่อย่อหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่า “FPT” ได้จดทะเบียนก่อตั้งบริษัทเมื่อปี 2533 ในนามบริษัท ไทย คอนเน็คชั่น จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท เพื่อดำเนินธุรกิจก่อสร้างอาคารโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานเพื่อขายหรือให้เช่า ในเวลาต่อมา บริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ไทย อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด บริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดและเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2544 และเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2545

เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ได้มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทจาก บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในการนี้ บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562

ธุรกิจหลัก

ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร

ทุนเรือนหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)

ทุนจดทะเบียน	3,226,820,759 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,319,277,419 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	1 บาทต่อหุ้น

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

เลขทะเบียนบริษัท: 0107544000051

(เลขทะเบียนเดิม: บมจ. 666)

เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ +66 (0) 2483 0000

เว็บไซต์ www.fraserproperty.co.th

ติดต่อบริษัท

- ส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ โทรศัพท์ +66 (0) 2483 0442 และ 0443
- สำนักเลขานุการบริษัท โทรศัพท์ +66 (0) 2483 0504 และ 4372
- ฝ่ายตรวจสอบภายใน โทรศัพท์ +66 (0) 2483-0406 และ 4542

ข้อมูลทั่วไปของบุคคลอ้างอิง

นายทะเบียนหุ้นสามัญ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้นที่ 14
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2009 9000
โทรสาร : +66 (0) 2009 9991
SET Contact center: +66 (0) 2009 9999
เว็บไซต์ : <http://www.set.or.th/tsd>

ผู้สอบบัญชี : คุณวไล บุรณกิตติโสภณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3920
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ (+66) (0) 2677 2000
โทรสาร (+66) (0) 2677 2222

สรุปข้อมูลบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้า

● บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)
บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส	49/32 หมู่ 5 นิคม อุตสาหกรรมแหลมฉบัง ต.ทุ่งสุขลา อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี 20230	ก่อสร้างโรงงาน สำเร็จรูปเพื่อให้ เช่า	12,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	12,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	เลขที่ 944 มิตรทวาร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	ก่อสร้าง คลังสินค้า เพื่อให้เช่า	11,500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 1,150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	11,500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 1,150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง)	Room 337, 3/F South China C.S. Building, 13- 17 Wah Sing Street, Kwai Chung, N.T. Hongkong	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐ มูล ค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐ มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 1 ดอลลาร์ สหรัฐ	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)	เลขที่ 944 มิตรทวาร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	ผู้จัดการ กองทรัสต์	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ.เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	70
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชันแนล)	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	358.8 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	358.8 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย)	เลขที่ 944 มิตรทวาร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	ลงทุนและ ประกอบกิจการ ด้านศูนย์ข้อมูล และธุรกิจ ที่เกี่ยวข้องกับ เทคโนโลยี	731,194,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 73,119,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	731,194,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 73,119,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. ซิสเต็ม แอสเซ็ทส์	เลขที่ 944 มิตรทวาร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	100
บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	เลขที่ 944 มิตรทวาร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 4.75 บาท	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 4.75 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	99.44
บจก. ออโตเมชั่น แอสเซ็ท	เลขที่ 944 มิตรทวาร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	ให้บริการด้าน ระบบปฏิบัติ การอัตโนมัติ ครบวงจร สำหรับโรงงาน และคลังสินค้า	49,073,900 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,907,390 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	25,018,475 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,907,390 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	100
บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค	เลขที่ 944 มิตรทวาร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	ลงทุน พัฒนา บริหาร และ จัดการโครงการ โลจิสติกส์ พาร์ค	300,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	300,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	75

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	บริการจัดการ ด้านการเงินของ กลุ่มบริษัท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	2,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 2.5 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม) จำกัด	80 Robinson Road #02- 00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	1.07 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	1.07 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่น แนล)	100
Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02- 00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.98 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.98 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม) จำกัด	100
Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02- 00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.90 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.90 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.	100
Apls Ventura Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02- 00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	1 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 1 ดอลลาร์ สิงคโปร์	1 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 1 ดอลลาร์ สิงคโปร์	บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม) จำกัด	100
New Motion Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02- 00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	1 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 1 ดอลลาร์ สิงคโปร์	1 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 1 ดอลลาร์ สิงคโปร์	บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม) จำกัด	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)
Grand Trail Holding Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02- 00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	1 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 1 ดอลลาร์ สิงคโปร์	1 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 1 ดอลลาร์ สิงคโปร์	บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม) จำกัด	100
Grand Trail Investment Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02- 00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	1 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 1 ดอลลาร์ สิงคโปร์	1 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 1 ดอลลาร์ สิงคโปร์	Grand Trail Holding Pte. Ltd.	100
บจก. สาทรพาร์ค	7 ถนนสาทรใต้ แขวงยาน นาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ท เมนต์	245,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 24,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	245,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 24,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดิน ทอง พร็อพเพอร์ ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	60
บจก. นอร์ท สาทร เรียลตี้	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น B1 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500	อาคาร สำนักงาน	638,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท หมายเหตุ: ถือหุ้น บุริมสิทธิจำนวน 13,860,000 หุ้น ชำระเต็ม	638,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท หมายเหตุ: ถือหุ้น บุริมสิทธิจำนวน 13,860,000 หุ้น ชำระเต็ม	บมจ. แผ่นดิน ทอง พร็อพเพอร์ ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)	60 อาคารเมย์แฟร์เมริออท เอ็กซ์เชคคิวทีฟพาร์ทเมนท์ ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ท เมนต์	11,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	11,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดิน ทอง พร็อพเพอร์ ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)
บจก. แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขต ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	41,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	41,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดิน ทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดี ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. โกลเด้น แอพิเทชั่น	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขต ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	38,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	38,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดี ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. ยูโนเต็ค โฮมส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขต ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	550,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 55,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	550,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 55,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดี ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. ริทซ์ วิลเลจ	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขต ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดี ดีเวลลอปเม้นท์	100
บมจ. กรุงเทพบ้านและ ที่ดิน	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขต ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	2,400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 2,400,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 1 บาท	1,780,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 1,780,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 1 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดี ดีเวลลอปเม้นท์	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)
บจก. นารายณ์ พาววิลเลียน	153/3 อาคารโกลเด้นพาววิล เลียน ชั้นที่ B2 ซอย มหาตมะกฤษณะ 1 ถนนราช ดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	อาคาร สำนักงาน	475,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,750,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	475,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,750,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. สาทรทอง	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขต ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	220,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 22,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	154,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 22,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. โกลเด้น แลนด์ โพลี	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขต ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	บริการจ้างเหมา แรงงาน	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. โกลเด้น พร็อพ เพอร์ตี้ เซอร์วิสเชส	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขต ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	บริการการ บริหาร อสังหาริมทรัพย์	1,480,000,000 บาทแบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 148,000,000หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	1,480,000,000 บาทแบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 148,000,000หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. แกรนด์ เมย์แพร์	60 ซอยหลังสวน ถนนหลัง สวน แขวงลุมพินี เขตปทุม วัน กรุงเทพฯ 10330	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ท เมนต์	15,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	12,020,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์)	100
บจก. ไพร์ม พลัส แอสเซท	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้	บมจ. กรุงเทพ บ้านและที่ดิน	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)
			หุ้นละ 100 บาท	หุ้นละ 100 บาท		
บจก. เพิร์ส แสควร์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรุงเทพ บ้านและที่ดิน	100
บจก. ไซด์วอล์ค แลนด์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	41,300,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,130,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	41,300,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,130,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. กรุงเทพ บ้านและที่ดิน	100
บจก. รีกัล รีเจียน	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	20,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 205,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	20,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 205,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรุงเทพ บ้านและที่ดิน	100
บจก. เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	10,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 519,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท และหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 540,600 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	10,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 519,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท และหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 540,600 มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	บจก. โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด (และถือหุ้น บุริมสิทธิจำนวน 540,600 หุ้น ชำระเต็ม)	100
บจก. วอคเกอร์ โฮมส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. บริษัท นารายณ์ พาววิล เลียน	50

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
					บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	50
บจก. โกลเด้น แลนด์ เรลชีเต็นซ์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	50,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	50,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	50
					บจ. นารายณ์ พาวลิเลียน	25
					บจ.ริทซ์ วิลเลจ	25

● บริษัทร่วม

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT)	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิ การเช่า อสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกับ กิจการ อุตสาหกรรม	26,915,129,605.84 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,822,387,048 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 9.5363 บาท	26,915,129,605.84 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 2,822,387,048 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 9.5363 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่น แนล)	0.8 21.46
บจก. ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอป เม้นท์	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุม วัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	10,950,520,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,095,052,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	9,822,120,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,095,052,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	50
PT SLP Surya	Setiabudi Atrium	พัฒนา	2,412,800,000,000 รู	603,200,000,000 รู	บจก. เฟรเซอร์ส	25

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
TICON Internusa	Unit 201 Lantai 2, J1, H.R. Rasuna Said, Kav. 62, Jakarta 12920, Indonesia	อสังหาริมทรัพย์ โรงงานและ คลังสินค้าโดยให้ เช่า/ขายใน ประเทศ อินโดนีเซีย	เบีย มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 13,000 รูเบีย	เบีย มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 13,000 รูเบีย	พรีอเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง)	
PT Surya Internusa Timur	Gedung Setiabudi 2 Suite 207 B-C Lantai 2 Jl. H.R. Rasuna Said, Kav.62, Jakarta Seletan, Indonesia	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ โรงงานและ คลังสินค้าโดยให้ เช่า/ขายใน ประเทศ อินโดนีเซีย	180,100,000,000 รูเบีย มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 รูเบีย	180,100,000,000 รู เบีย มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 รูเบีย	บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง)	33.31
กองทุนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ โกลด์ (GOLDPF)	บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุนกสิกร ไทย จำกัด อาคาร ธนาคารกสิกรไทย จำกัด ชั้น 6 และ 12 เลขที่ 400/22 ถนน พหลโยธิน แขวงสาม เสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายหรือให้ เช่า	1,982,791,200 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 206,000,000หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 9.6252 บาท	1,982,791,200 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 206,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 9.6252 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	33
ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ โกลด์เอนเวนเจอร์ (GVREIT)	บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุนกสิกร ไทย จำกัด อาคาร ธนาคารกสิกรไทย จำกัด ชั้น 6 และ 12 เลขที่ 400/22 ถนน พหลโยธิน แขวงสาม เสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายหรือให้ เช่า	8,046,150,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 814,800,000หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 9.875 บาท	8,046,150,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 814,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 9.875 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	23
บจก. นอร์ท สาร ไฮเทล	106 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500	โรงแรม	1,450,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 14,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	1,450,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 14,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	20

● บริษัทร่วมค้า

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. จัสโค (ประเทศไทย)	11/1 อาคารเอ ไอ เอ สำหรับ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 9 ถนนสาทรใต้ แขวง ยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120	ลงทุนและ ประกอบกิจการ Co-working office และ ธุรกิจอื่นที่ เกี่ยวข้อง	513,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5,135,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	513,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5,135,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	51
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บี เอฟทีแซด	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	ก่อสร้างโรงงาน และคลังสินค้า ให้เช่า	803,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 80,300,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	690,550,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 80,300,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	60
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอเมือง จังหวัด ปทุมธานี 12000	ผลิตและ จำหน่าย กระแสไฟฟ้า	5,000,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	5,000,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอเมือง จังหวัด ปทุมธานี 12000	ผลิตและ จำหน่าย กระแสไฟฟ้า	4,000,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	4,000,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนาและ บริหารจัดการ โครงการ คลังสินค้าให้เช่า	840,230,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 84,023,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	840,230,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 84,023,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนาและ บริหารจัดการ โครงการ คลังสินค้าให้เช่า	396,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 39,650,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	396,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 39,650,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. เอสทีที จีดีซี (ประเทศ ไทย)	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	ประกอบกิจการ ศูนย์บริการ ข้อมูลและ ให้บริการเช่า พื้นที่สำหรับวาง เซิร์ฟเวอร์	3,113,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 311,300,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	1,195,601,284 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 311,300,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย)	51
บจก. พีบีเอ โร บอติกส์ (ประเทศ ไทย)	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนน พระราม4 แขวงวัง ใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	ให้บริการ ระบบปฏิบัติการ อัตโนมัติครบ วงจรสำหรับ โรงงานและ คลังสินค้า	121,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 12,100,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	46,720,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 12,100,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. ออโตเมชัน แอลเซ็ค	51
บจก. เกษม ทรัพย์ภักดี	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น ที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวง วังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	3,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	3,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิสเชส	49
บจก. ภักดี ฮอสพิทาลิตี้	948 โรงแรมทริปเบิ้ล วายุ	โรงแรม	10,000,000 บาทแบ่งเป็น หุ้นสามัญจำนวน	10,000,000 บาทแบ่งเป็น หุ้นสามัญจำนวน	บจก. เกษม ทรัพย์ภักดี	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
	ถนนพระราม 4 แขวง วังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330		1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10 บาท		
บจก. ภัคดี รีเทล	944/1 สามย่านมิตร ทาวน์ ห้องเลขที่ บี1 ยู015 - บี1 ยู015/เอ ชั้น บี1 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขต ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	ค้าปลีก / ศูนย์การค้า	20,000,000 บาทแบ่งเป็น หุ้นสามัญจำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	20,000,000 บาทแบ่งเป็น หุ้นสามัญจำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เกษม ทรัพย์ภัคดี	100