

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ “บริษัท” ก่อตั้งขึ้นในปี 2532 เดิมชื่อบริษัท เอฟ เอฟ พี จำกัด ซึ่งต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท โอเอไอ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นเป็นครอบครัวพันตำรวจโททักษิณและคุณหญิงพจมาน ชินวัตร และ ปี 2546 ได้เปลี่ยนเป็น บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หลังแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร

การดำเนินธุรกิจของบริษัทเริ่มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าโดยในปี 2538 บริษัทได้ลงทุนสร้างอาคาร ชินวัตรทาวเวอร์ 3 ซึ่งเป็นอาคาร Smart Building ที่มีจุดเด่นด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและเทคโนโลยีประหยัดพลังงานได้เปิดดำเนินการในกลางปี 2543 และเป็นอาคารได้รับรางวัลอาคารดีเด่นทั้งจากในประเทศและต่างประเทศ ต่อมาในปี 2545 บริษัทได้ปรับเปลี่ยนบทบาทและทิศทางการดำเนินธุรกิจ โดยขยายธุรกิจเข้าสู่การเป็นผู้พัฒนาที่อยู่อาศัย

ปี 2546 บริษัทเข้าลงทุนในกองทุนรวมแอสเสทเน็ตเวิร์ค (ANET) ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนร้อยละ 30 คิดเป็นมูลค่า 360 ล้านบาท ซึ่ง ANET ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คือ อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1 และ 2 ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และในปีเดียวกันบริษัทได้มีการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท เพื่อให้บริษัทมีการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร โดยบริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 710 ล้านบาท เป็น 2,564 ล้านบาท เพื่อเข้าไปซื้อหุ้นของบริษัท โอเอไอ แอสเสท จำกัด บริษัท อพคันทรี แลนด์ จำกัด และบริษัท วี.แลนด์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จากครอบครัวชินวัตร

บริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดและเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 93.6 ล้านหุ้น หรือ 936 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้นเท่ากับ 3,500 ล้านบาท และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2546 โดยทำการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 64.6 ล้านหุ้น ให้แก่ประชาชนทั่วไป โดยบริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 4,000 ล้านบาท, 4,200 ล้านบาท และ 4,379.33 ล้านบาท ในวันที่ 25 เมษายน 2556, วันที่ 7 พฤษภาคม 2558 และวันที่ 9 พฤษภาคม 2560 ตามลำดับ ทั้งนี้ เพื่รองรับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่กรรมการและพนักงาน และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนชำระแล้วเท่ากับ 4,179.33 ล้านบาท

วิสัยทัศน์

ปี 2050 บ้านทุกหลังจาก SC ASSET

คือบ้านที่มอบเวลาเช้าที่ดี ให้กับลูกค้ากว่า 1 ล้านคน

ทุกคนรู้สึกปลอดภัย มีคุณภาพชีวิตที่ดี

ด้วยเวลาและพลังงานที่มากขึ้น สามารถทุ่มเทให้สิ่งที่รักและความฝัน

บางความฝัน อาจจะเป็นจุดเริ่มต้นของการทำให้โลกใบนี้น่าอยู่ขึ้น

SC ASSET เป็นชื่อแรกที่คุณนึกถึง

เมื่อกล่าวถึงที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง และมีนวัตกรรมที่ล้ำสมัย

ทุกๆปี พนักงานมีความภูมิใจที่ได้ร่วมสร้างจุดเริ่มต้น

ให้สังคมมีคุณภาพที่ดียิ่งขึ้นไป

ภารกิจ

สร้างทุกเช้าที่ดี ให้ลูกค้าทุกคน

เพราะทุกชีวิต เริ่มต้นขึ้นทุกเช้าที่บ้าน

SC ASSET จะพัฒนาบ้านที่รู้ใจผู้อยู่อาศัย

เราจะช่วยคิดแก้ไขเรื่องรบกวนใจเกี่ยวกับบ้าน

สร้างความปลอดภัยและให้บริการอย่างอบอุ่น

ผู้อยู่อาศัยจะมีคุณภาพชีวิตที่ดี เพราะมีพลังงานและเวลาที่มากขึ้น

เพื่อทุ่มเทให้สิ่งที่รัก

เราจะพัฒนาบ้านในทุกระดับราคา เพื่อคนส่วนมากจะได้มี

“ทุกเช้าที่ดี”

และสังคมจะเติบโตอย่างมีคุณภาพจากจุดเริ่มต้นนี้

นโยบายการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน

1. ดำเนินธุรกิจภายใต้กลยุทธ์ทั้งระยะสั้น และระยะยาว

บริษัทมีการวางกลยุทธ์เพื่อการเติบโตทางธุรกิจทั้งระยะสั้น และระยะยาว แต่ยังคงความยืดหยุ่นในการปรับตัว โดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงทั้งภายใน และภายนอกอย่างครบถ้วน

2. ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส (transparency) และตรวจสอบได้ ใช้หลักจริยธรรมต่อต้านทุจริต และคอร์รัปชันในทุกขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ

3. ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจโดยมุ่งเน้นให้เกิดผลกระทบในทางลบให้น้อยที่สุด หรือไม่มีเลย ต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งสังคมใกล้ และไกล ทั้งทางตรง และทางอ้อม และยังมุ่งมั่นในการสร้างคุณค่าร่วมกันด้วยความจริงใจ

4. ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทมีนโยบายในการบริหารจัดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติให้มีประสิทธิภาพสูงสุด พร้อมทั้งสร้างจิตสำนึกในการปฏิบัติการ ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และชุมชนให้น้อยที่สุดหรือไม่มีเลย

หลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน

เอสซี แอสเสท ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทเชื่อมั่นว่าการที่องค์กรจะเติบโตอย่างยั่งยืน วิสัยทัศน์ การกิจ กลยุทธ์ และแผนการดำเนินงานจะต้องขับเคลื่อนไป เพื่อสร้างผลประโยชน์ที่ดี พร้อมกับการดูแลสังคมสิ่งแวดล้อม และการดำเนินกิจการด้วยความโปร่งใส มีธรรมาภิบาล การเกื้อกูลต่อสังคมรอบข้าง

จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ

บริษัทได้กำหนดและเผยแพร่จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจให้กับผู้เกี่ยวข้อง กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบ เพื่อให้ยึดปฏิบัติโดยเคร่งครัด เช่น แนวปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน เจ้าหนี้ คู่ค้า คู่แข่งทางการค้า ชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม การไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา การจัดอบรมแก่พนักงานด้านสิ่งแวดล้อม

กลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจ

ปี 2561 – 2563 บริษัทจะดำเนินธุรกิจด้วย 4 กลยุทธ์หลัก คือ

1. RE-INVENTION จาก DEVELOPER สู่ LIVING SOLUTIONS PROVIDER ผ่าน 3D
 - *DIGITIZE* ปรับเปลี่ยนระบบการทำงานจาก analog เป็น digital เพื่อการใช้ข้อมูล ทั้งในส่วนการทำงานและความต้องการของลูกค้า มาวิเคราะห์และพัฒนาให้ดีขึ้น
 - *DESIGN* ใช้หลัก human-centric ออกแบบสินค้า บริการ และโซลูชัน โดยเริ่มต้นที่ทำความเข้าใจปัญหาหรือ pain points ในการใช้ชีวิตของลูกค้า
 - *DEVELOP* ประสานนวัตกรรม และพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างมีคุณภาพในทุกระดับราคา
2. CO-CREATION การทำงานร่วมกับพันธมิตรในระบบ ecosystem ส่งมอบ living solutions (การพัฒนาที่อยู่อาศัยและบริการหลังการขาย โดยบริษัท และสิ่งอื่นๆ โดยพันธมิตร) ให้ลูกค้าและชุมชนข้างเคียง โดยใช้ชื่อ living solutions platform ว่า Rue Jai
3. QUALITY FIRST ให้ความสำคัญกับเรื่องคุณภาพสินค้าและบริการ ทั้งก่อนและหลังการขาย
4. TOP-LINE GROWTH สร้างการเติบโต ทั้งยอดขายและรายได้

1.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- วันที่ 21 พฤษภาคม 2557 บริษัทจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.12 บาท จำนวน 3,713.83 ล้านหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 445.66 ล้านบาท
- ปี 2557 บริษัทออกหุ้นกู้เพื่อเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด รวม 4 ครั้ง จำนวนเงินรวม 1,530 ล้านบาท
- ปี 2557 บริษัทได้เปิดโครงการใหม่ รวม 5 โครงการ มูลค่ารวมทั้งสิ้น 5,920 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว 4 โครงการ และโครงการทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ 1 โครงการ
- วันที่ 16 ธันวาคม 2557 นายณัฐพงศ์ คุณากรวงศ์ ได้รับแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2557 ให้ดำรงตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 เป็นต้นไป
- วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2558 นางเพ็ญโฉม ตามาพงศ์ ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัททุกตำแหน่ง เนื่องจากมีความประสงค์จะไปปฏิบัติภารกิจอื่น
- วันที่ 23 เมษายน 2558 นายทรงศักดิ์ เปรมสุข ได้รับการเลือกตั้งจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการแทนนางเน่งน้อย ณ ระนอง กรรมการเดิมซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระ
- วันที่ 1 พฤษภาคม 2558 บริษัทลดทุนจดทะเบียนจาก 4,000 ล้านบาท เป็น 3,714.97 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว เท่ากับ 3,714.97 ล้านบาท
- วันที่ 7 พฤษภาคม 2558 บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 3,714.97 ล้านบาท เป็น 4,200 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว เท่ากับ 3,714.97 ล้านบาท
- วันที่ 18 พฤษภาคม 2558 บริษัท วี.แลนด์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 10 ล้านบาท เป็น 500 ล้านบาท เพื่อลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เท่ากับ 353 ล้านบาท
- วันที่ 20 พฤษภาคม 2558 บริษัทจ่ายเงินปันผลประจำปี 2557 ในอัตราหุ้นละ 0.205 บาท โดยจ่ายเป็นหุ้นสามัญบางส่วน และเงินสดบางส่วนดังนี้ 1.จ่ายเงินปันผลบางส่วนเป็นหุ้นสามัญในอัตรา 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล อัตราการจ่าย เงินปันผลคิดคำนวณเป็นเงินเท่ากับ 0.125 บาทต่อหุ้น จำนวนหุ้นปันผลที่จ่าย 464.37 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นมูลค่าเงินปันผล 464.37 ล้านบาท และ 2.จ่ายเงินปันผลบางส่วนเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.08 บาทรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 297.20 ล้านบาท
- หลังการจ่ายหุ้นปันผล ในวันที่ 21 พฤษภาคม 2558 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 4,200 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว เท่ากับ 4,179.33 ล้านบาท
- ปี 2558 บริษัทออกหุ้นกู้เพื่อเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด รวม 5 ครั้ง จำนวนเงินรวม 3,955 ล้านบาท
- ปี 2558 บริษัทได้เปิดโครงการใหม่ รวม 6 โครงการ มูลค่ารวมทั้งสิ้น 11,930 ล้านบาท (รวมโครงการที่ดำเนินการภายใต้บริษัท วี.แลนด์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 1 โครงการ มูลค่า 1,400 ล้านบาท) แบ่งเป็น โครงการบ้านเดี่ยว 4 โครงการ โครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการ
- วันที่ 15 มกราคม 2559 นางวิลาสินี พุทธิธารนต์ ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 1/2559 ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ และกรรมการบริหาร (กรรมการอิสระ) แทนนางเพ็ญโฉม ตามาพงศ์ กรรมการซึ่งลาออกจากตำแหน่ง
- วันที่ 19 พฤษภาคม 2559 บริษัทจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.18 บาท จำนวน 4,179.33 ล้านหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 752.27 ล้านบาท
- ปี 2559 บริษัทออกหุ้นกู้เพื่อเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด รวม 3 ครั้ง จำนวนเงินรวม 2,000 ล้านบาท
- ปี 2559 บริษัทได้เปิดโครงการใหม่ รวม 7 โครงการ มูลค่ารวมทั้งสิ้น 14,650 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว 6 โครงการ และโครงการคอนโดมิเนียม 1 โครงการ (นับรวมโครงการที่เปิดขายให้กับลูกค้าระดับ VIP ในเดือนพฤศจิกายน 2558 และเปิดโครงการอย่างเป็นทางการในปี 2559 จำนวน 3 โครงการ มูลค่า 10,000 ล้านบาท)

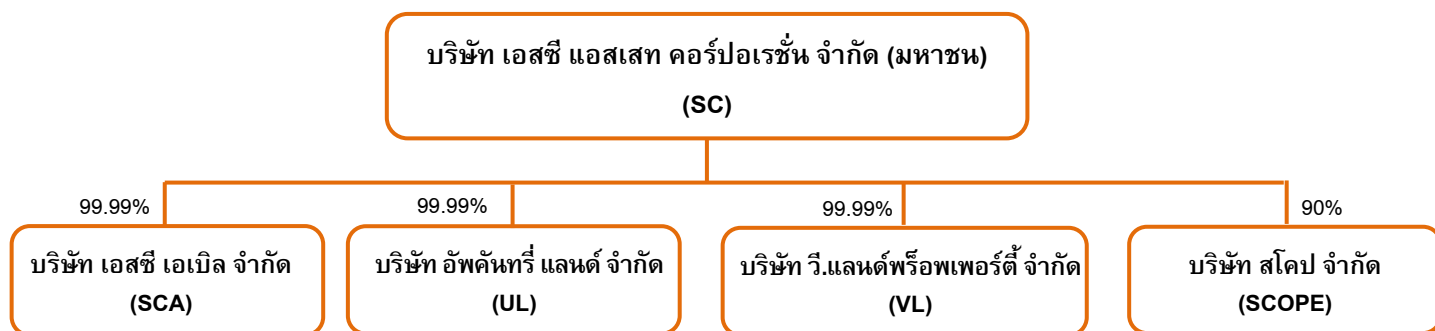
- วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2560 นายอรรถพล สฤทธิพันธ์วาทย์ ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 2/2560 ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ
- วันที่ 28 มีนาคม 2560 บริษัท โอเอไอ แอสเสท จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท) ได้เข้าลงทุนในบริษัท ฟิกซ์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ฟิกซ์ จำกัด
- วันที่ 1 เมษายน 2560 บริษัทเปลี่ยนแปลงแต่งตั้งตำแหน่งผู้บริหาร 4 ท่าน ดังนี้
 - (1) นายอรรถพล สฤทธิพันธ์วาทย์ แต่งตั้งเป็น ประธานเจ้าหน้าที่ ด้านสนับสนุนองค์กร (Chief Corporate Officer : CCO)
 - (2) นางปรารถนา แพทย์สมาน แต่งตั้งเป็น หัวหน้าคณะผู้บริหาร ด้านการเงิน (Chief Financial Officer : CFO)
 - (3) นายวิฑิต วิศาลพัฒนสิน แต่งตั้งเป็น หัวหน้าคณะผู้บริหาร ด้านบัญชี (Chief Accounting Officer : CAO)
 - (4) นายสมบูรณ์ คุปติมนัส แต่งตั้งเป็น หัวหน้าคณะผู้บริหาร ด้านกฎหมาย (Chief Legal Officer : CLO)
- วันที่ 8 พฤษภาคม 2560 บริษัทลดทุนจดทะเบียนจาก 4,200 ล้านบาท เป็น 4,179.33 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว เท่ากับ 4,179.33 ล้านบาท
- วันที่ 9 พฤษภาคม 2560 บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 4,179.33 ล้านบาท เป็น 4,379.33 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว เท่ากับ 4,179.33 ล้านบาท
- วันที่ 12 พฤษภาคม 2560 นายอรรถพล สฤทธิพันธ์วาทย์ ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 3/2560 ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร
- วันที่ 19 พฤษภาคม 2560 บริษัทจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.19 บาท จำนวน 4,179.33 ล้านหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 794.07 ล้านบาท
- วันที่ 23 พฤษภาคม 2560 บริษัท โอเอไอ แอสเสท จำกัด เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เอสซี เอเบิล จำกัด
- วันที่ 24 กรกฎาคม 2560 บริษัทจัดตั้ง บริษัท สโคป จำกัด เป็นบริษัทย่อย โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 90 ซึ่งบริษัท สโคป จำกัด จะดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- วันที่ 31 ตุลาคม 2560 บริษัท อีพคันทรี แลนด์ จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท) ได้เข้าลงทุนในบริษัท ไฟร์ วัน วัน จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ไฟร์ วัน วัน จำกัด
- วันที่ 31 ธันวาคม 2560 นางบุษบา ดามาพงศ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป
- ปี 2560 บริษัทออกหุ้นกู้เพื่อเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด รวม 2 ครั้ง จำนวนเงินรวม 3,400 ล้านบาท
- ปี 2560 บริษัทได้เปิดโครงการใหม่ รวม 15 โครงการ มูลค่ารวมทั้งสิ้น 25,650 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว 11 โครงการ, โครงการทาวน์เฮ้าส์ 2 โครงการ และโครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการ (นับรวมโครงการที่เปิดขายให้กับลูกค้าระดับ VIP ในปี 2559 และเปิดโครงการอย่างเป็นทางการในปี 2560 จำนวน 2 โครงการ มูลค่า 9,300 ล้านบาท)

1.2 โครงสร้างการถือหุ้นกลุ่มบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร อันประกอบไปด้วย

- (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ดำเนินการโดยบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน), บริษัท อัปคันทรี แลนด์ จำกัด, บริษัท วี.แลนด์พรีฟเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท สโคป จำกัด
- (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและบริการ ดำเนินการโดยบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน), บริษัท เอสซี เอเบิ้ล จำกัด, บริษัท อัปคันทรี แลนด์ จำกัด และบริษัท วี.แลนด์พรีฟเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท สโคป จำกัด
- (3) ธุรกิจให้บริการที่ปรึกษาและการจัดการ ดำเนินงานโดยบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน), บริษัท เอสซี เอเบิ้ล จำกัด, และบริษัท วี.แลนด์พรีฟเพอร์ตี้ จำกัด

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย



บริษัทย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) บริษัท เอสซี เอเบิล จำกัด (ชื่อเดิม “บริษัท โอเอไอ แอสเสท จำกัด”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อ 14 มีนาคม 2534 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท ชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่า ดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน และบริการหลังการขายเกี่ยวกับการซ่อมบำรุง งานซ่อมแซม อาคารบ้านพักอาศัยทุกประเภท

(2) บริษัท อพคันทรี่ แลนด์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อ 1 พฤษภาคม 2533 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีทุนจดทะเบียน 300 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 30 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท ชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่า ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ที่ดินและอาคารเทคนิคพิเศษที่ออกแบบและสร้างขึ้นเพื่อรองรับอุปกรณ์โทรคมนาคมหรืออุปกรณ์ทางด้านวิศวกรรมต่างๆ โดยเฉพาะเพื่อให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่

(3) บริษัท วิ.แลนด์พรีอเพอร์ตี้ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อ 21 มีนาคม 2535 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 50 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และมีทุนชำระแล้ว เท่ากับ 353 ล้านบาท ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาและการจัดการด้านการบริหารงานอสังหาริมทรัพย์ ด้านเทคนิควิศวกรรม และระบบงานสนับสนุนบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องทั้งในระยะสั้นหรืองานเฉพาะกิจแบบระยะยาว

(4) บริษัท สโคป จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อ 24 กรกฎาคม 2560 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และมีทุนชำระแล้ว เท่ากับ 50 ล้านบาท ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รับจ้างบริหารการตลาดและการขาย รับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทยังมีบริษัทที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ บริษัท เอส ซี ออฟฟิศ ปาร์ค จำกัด, บริษัท พี.ที. คอร์ปอเรชั่น จำกัด, บริษัท เอสซี ออฟฟิศ พลาซ่า จำกัด, บริษัท เอส ซี เค เอสเตท จำกัด และบริษัท เรนดี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด* ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีได้รวมอยู่ในกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทที่เกี่ยวข้องทั้งหมดแม้จะมีบุคคลกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นกลุ่มเดียวกันกับบริษัท แต่ลักษณะธุรกิจเป็นการประกอบธุรกิจมีความแตกต่างกับธุรกิจของบริษัท ทั้งด้านผลิตภัณฑ์ การให้บริการ และกลุ่มลูกค้า และรวมถึงขนาดของการลงทุนของบริษัทที่เกี่ยวข้องที่จะไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันทางธุรกิจระหว่างกัน ทั้งไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัทในทุกด้าน

หมายเหตุ: *บริษัท เวิร์ธ ชัพพาลายส์ จำกัด เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เรนดี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2554

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท และบริษัทย่อยมีโครงการที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

| ธุรกิจ | โครงการ/บริษัท | ผู้ดำเนินการ |
|------------------------------------|----------------------------------------------|--------------|
| ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | กรานาดา ปิ่นเกล้า - เพชรเกษม | SC |
| | เฮดควอเตอร์ส เอกมัย - ลาดพร้าว | SC |
| | เดอะ เจนทรี สุขุมวิท | SC |
| | เดอะ เจนทรี พระราม 9 | SC / VL |
| | แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด สาทร | SC |
| | แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด ราชพฤกษ์ - จรัญฯ | SC |
| | แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด สุขุมวิท | SC |
| | แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด ราชพฤกษ์ - พระราม 5 | SC |
| | แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด พระราม 9 | SC |
| | แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด ศรีนครินทร์ | SC |
| | บางกอก บูเลอวาร์ด ปิ่นเกล้า - เพชรเกษม | SC |

| ธุรกิจ | โครงการ/บริษัท | ผู้ดำเนินการ |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------|
| | บางกอก บูเลอวาร์ด รังสิต | SC |
| | บางกอก บูเลอวาร์ด ชิกเนเจอร์ ราชพฤกษ์ | UL |
| | บางกอก บูเลอวาร์ด แจ้งวัฒนะ 2 | SC |
| | บางกอก บูเลอวาร์ด สาทร-ปิ่นเกล้า 2 | SC |
| | บางกอก บูเลอวาร์ด ชิกเนเจอร์ สาทร-ราชพฤกษ์ | SC |
| | บูเลอวาร์ด ทัสคานี ชะอำ - หัวหิน | SC |
| | ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด ราชพฤกษ์ – รัตนาธิเบศร์ | SC |
| | ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด รังสิต | SC |
| | ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด วงแหวนฯ – อ่อนนุช 2 | SC |
| | ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด รามอินทรา | SC |
| | ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด วงแหวนฯ - พระราม 9 | SC |
| | ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด ราชพฤกษ์ – ปิ่นเกล้า | SC |
| | ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด รามอินทรา 65 | SC |
| | เวนวิ พระราม 5 | SC |
| | เวนวิ พระราม 5-2 | SC |
| | เวิร์คเพลส แจ้งวัฒนะ | SC |
| | วิสต้า ปาร์ค สาทร – ปิ่นเกล้า | SC |
| | เพฟ รังสิต | VL |
| | เพฟ ประชาอุทิศ 90 | VL |
| | เพฟ รามอินทรา – วงแหวน | VL |
| | เวิร์ฟ เพชรเกษม 81 | SC |
| | เดอะ เครสท์ ซานโตร่า หัวหิน | SC |
| | เซ็นทริค ดิวานนท์ สเตชั่น | SC |
| | เซ็นทริค ห้วยขวาง สเตชั่น | SC |
| | เซ็นทริค ซี พัทยา | SC |
| | แชมเบอร์ส ซาน | SC |
| | แชมเบอร์ส เฉลิม รัชดา – รามอินทรา | SC |
| | ศาลาแดง วัน | SC |
| | ปีทนิค | SC |
| | ทเวนตี้เอท ซิดลม | SC |
| ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและบริการ | อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1 | SC |
| | อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 2 | SC |
| | อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 3 | SC |
| | อาคารเอสซี ทาวเวอร์ | SC |
| | อาคารสำนักงานขนาดกลาง 2 แห่ง | SC, SCA |
| | อาคารสถานีชุมสายโทรศัพท์เคลื่อนที่ | UL |
| ธุรกิจให้บริการที่ปรึกษาและการจัดการ | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | SC, SCA, VL |

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

| กลุ่มธุรกิจ | ผู้ดำเนินการ** | ปี 2560 | | ปี 2559 | | ปี 2558 | |
|----------------------------------------------|------------------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| | | รายได้ | % | รายได้ | % | รายได้ | % |
| ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | SC, VL, UL | 11,600.35 | 93.00 | 13,677.69 | 94.30 | 13,236.30 | 93.32 |
| โครงการแนวราบ | | 9,092.76 | 72.90 | 7,710.27 | 53.16 | 8,055.98 | 56.80 |
| โครงการแนวสูง | | 2,507.59 | 20.10 | 5,967.42 | 41.14 | 5,180.32 | 36.52 |
| ธุรกิจให้เช่าและให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ | SC, SCA, UL, VL, SCOPE | 848.75 | 6.81 | 754.90 | 5.20 | 812.41 | 5.73 |
| ธุรกิจให้บริการที่ปรึกษาและการจัดการ | VL | 1.09 | 0.01 | 1.09 | 0.01 | 1.09 | 0.01 |
| อื่น ๆ* | SC, SCA, UL, VL, SCOPE | 22.21 | 0.18 | 70.50 | 0.49 | 133.98 | 0.94 |
| รวม | | 12,472.40 | 100.00 | 14,504.18 | 100.00 | 14,183.78 | 100.00 |

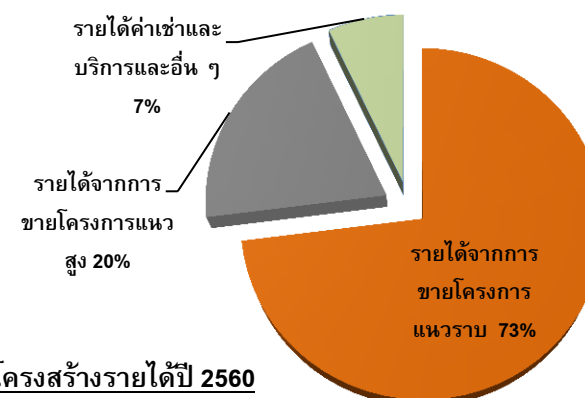
หมายเหตุ

รายได้อื่น ๆ ประกอบด้วย รายได้จากกำไรจากการปรับมูลค่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายได้จากเงินประกันที่ลูกค้าคืนพื้นที่ก่อนครบอายุสัญญาและดอกเบี้ยรับจากเงินลงทุนระยะสั้น

** บริษัทถือหุ้นในบริษัท SCA, UL และ VL ในอัตราร้อยละ 99.99

และถือหุ้นในบริษัท SCOPE ในอัตราร้อยละ 90.00



กราฟแสดงโครงสร้างรายได้ปี 2560

2.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ลักษณะผลิตภัณฑ์ หรือบริการ

(1) ธุรกิจบ้านจัดสรร: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีโครงการที่เปิดดำเนินการ จำนวน 32 โครงการ

1. โครงการ กรานาดา ปิ่นเกล้า – เพชรเกษม

| | |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 35 ไร่ 3 งาน 88.90 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 692 - 794 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 37 หน่วย ขนาดที่ดิน 177 - 252 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 2,300 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 47.0 – 82.0 ล้านบาท ต่อหน่วย |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน มี.ค.2557 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 51% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 16% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

2. โครงการ เฮดควอเตอร์ส เอกมัย – ลาดพร้าว

| | |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 6 ไร่ 2 งาน 38.60 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนอินทราภรณ์ แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 479 - 693 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 29 หน่วย ขนาดที่ดิน 44.4 - 107 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 940 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 27.0 – 50.0 ล้านบาท ต่อหน่วย |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ก.ค. 2559 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 55% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 28% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

3. โครงการ เดอะ เจนทรี สุขุมวิท

| | |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 16 ไร่ 0 งาน 53 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 316-464 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 57 หน่วย ขนาดที่ดิน 46 - 105 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 1,300 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 19.0 – 50.0 ล้านบาท ต่อหน่วย |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน มิ.ย.2559 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 47% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 11% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

4. โครงการ เดอะ เจนทรี พระราม 9

| | |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 50 ไร่ 2 งาน 8.80 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 442-700 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 13 ยูนิต ขนาดที่ดิน 64 - 120 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 525 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 27.0 – 55.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน มี.ค.2560 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท วี แลนด์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 60% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 100% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

5. โครงการ แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด สาท

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 50 ไร่ 2 งาน 82 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 316-464 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 132 ยูนิต ขนาดที่ดิน 67 - 192 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 2,500 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 15.0 – 35.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน พ.ค.2556 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 90% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 67% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

6. โครงการ แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด ราชพฤกษ์ – จรัญฯ

| | |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 61 ไร่ 1 งาน 20.30 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนพราหมณ์-พุทธมณฑลสาย 4 แขวงบางพรม เขตตลิ่งชัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 484 - 588 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 92 ยูนิต ขนาดที่ดิน 113 - 342 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 3,200 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 26.0 - 64.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน มี.ค.2558 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2565 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 50% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 23% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

7. โครงการ แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด สุขุมวิท

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 47 ไร่ 3 งาน 57.10 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ตำบลลำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 487 - 706 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 65 ยูนิต ขนาดที่ดิน 125 - 227 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 2,800 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 31.0 - 63.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ม.ค.2558 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 65% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 42% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

8. โครงการ แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด ราชพฤกษ์ - พระราม 5

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 25 ไร่ 2 งาน 3.70 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนนครอินทร์ ตำบลบางขุนกอง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 557 - 725 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 41 ยูนิต ขนาดที่ดิน 101 - 227 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 1,500 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 26.9 - 50.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ส.ค.2558 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 46% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 22% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

9. โครงการ แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด พระราม 9

| | |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 28 ไร่ 1 งาน 31.10 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 399 - 693 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 52 ยูนิต ขนาดที่ดิน 99 - 160 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 1,450 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 20.0 - 40.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน มี.ค. 2559 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 60% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 50% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

10. โครงการ แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด ศรีนครินทร์

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 31 ไร่ 0 งาน 76.10 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 390 - 534 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 73 หน่วย ขนาดที่ดิน 82 - 241 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 2,400 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 25.0 – 60.0 ล้านบาท ต่อหน่วย |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ต.ค 2559 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 40% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 33% ของยอดขายทั้งโครงการ |

11. โครงการ บางกอก บูเลอวาร์ด ปันเกล้า – เพชรเกษม

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 37 ไร่ 2 งาน 81 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนพุทธมณฑลสาย 4 ตำบลกระทุ่มล้ม อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 183 - 307 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 124 หน่วย ขนาดที่ดิน 52 - 87 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 1,200 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 7.0 - 17.0 ล้านบาท ต่อหน่วย |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ต.ค.2556 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 75% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 46% ของยอดขายทั้งโครงการ |

12. โครงการ บางกอก บูเลอวาร์ด รังสิต

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 36 ไร่ 2 งาน 71.10 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 229 - 322 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 132 หน่วย ขนาดที่ดิน 52.3 - 116 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 1,000 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 5.9 - 12.0 ล้านบาท ต่อหน่วย |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ก.พ.2560 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 57% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 25% ของยอดขายทั้งโครงการ |

13. โครงการ บางกอก บูเลอวาร์ด ซิกเนเจอร์ ราชพฤกษ์

| | |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 7 ไร่ 0 งาน 65 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางพลับ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 320 - 392 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 15 ยูนิต ขนาดที่ดิน 103.8 – 113.1 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 325 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 18.9 - 24.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน มี.ค.2560 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท อพคันทรี แลนด์ จำกัด |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 70% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 20% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

14. โครงการ บางกอก บูเลอวาร์ด แจ้งวัฒนะ 2

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 85 ไร่ 1 งาน 59.70 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนชัยพฤกษ์ ตำบลบางตะไนย์ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 229 - 322 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 279 ยูนิต ขนาดที่ดิน 52.3 – 109.2 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 2,300 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 6.9 - 15.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน พ.ค.2560 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 30% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 7% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

15. โครงการ บางกอก บูเลอวาร์ด สาทร - ปิ่นเกล้า 2

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 63 ไร่ 0 งาน 16.61 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : บางกวย-จตุรรม ถ.ทางหลวงชนบท ต.มหาสวัสดิ์ อ.บางกรวย จ.นนทบุรี |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 183 - 307 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 203 ยูนิต ขนาดที่ดิน 56.6 - 117 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 2,300 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 9.0 - 15.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ม.ค.2560 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2566 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 11% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 5% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

16. โครงการ บางกอก บูเลอวาร์ด ซิกเนเจอร์ สาทร – ราชพฤกษ์

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 72 ไร่ 1 งาน 46.70 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนบางแวก (ซอยจรัญสนิทวงศ์13) แขวงบางแวก, เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 356 - 538 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 134 ยูนิต ขนาดที่ดิน 60.8 - 239 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 2,600 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 16.0 - 35.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ก.พ.2560 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2565 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 15% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 3% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

17. โครงการ บูเลอวาร์ด ทัสคานี ชะอำ – หัวหิน

| | |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 52 ไร่ 1 งาน 77 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนเพชรเกษม ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 144 - 310 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 193 ยูนิต ขนาดที่ดิน 50 - 84 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 2,000 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 6.0 - 18.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน มี.ค.2556 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 70% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 31% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

18. โครงการ ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด ราชพฤกษ์ – รัตนาธิเบศร์

| | |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 98 ไร่ 2 งาน 80.30 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางพลับ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 149 - 336 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 324 ยูนิต ขนาดที่ดิน 50.3-132 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 2,300 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 5.9 - 18.9 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน เม.ย.2554 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 87% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 65% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

19. โครงการ ไฟฟ้า บางกอก บูเลอวาร์ด รังสิต

| | |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 93 ไร่ 0 งาน 21.60 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 130-198 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 358 ยูนิต ขนาดที่ดิน 50-103 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 1,970 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 5.0 – 9.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน มิ.ย.2555 ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2560 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 100% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 98% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

20. โครงการ ไฟฟ้า บางกอก บูเลอวาร์ด วงแหวนฯ - อ่อนนุช 2

| | |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 44 ไร่ 2 งาน 80.30 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนกาญจนาภิเษก (วงแหวนรอบนอกตะวันออก) แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 167-205 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 175 ยูนิต ขนาดที่ดิน 50-85 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 1,220 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 5.9 - 12.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ก.พ.2556 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 98% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 98% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

21. โครงการ ไฟฟ้า บางกอก บูเลอวาร์ด รามอินทรา

| | |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 57 ไร่ 2 งาน 43.50 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนรามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด พื้นที่ใช้สอยประมาณ 146 - 336 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 245 ยูนิต ขนาดที่ดิน 35 - 105 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 2,175 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 5.8 – 14.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน พ.ย.2555 ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2560 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 100% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 98% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

22. โครงการ ไฟฟ้า บางกอก บูเลอวาร์ด วงแหวนฯ - พระราม 9

| | |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 45 ไร่ 0 งาน 63 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนกาญจนาภิเษก (วงแหวนรอบนอกตะวันออก) แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด พื้นที่ใช้สอยประมาณ 160-207 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 195 ยูนิต ขนาดที่ดิน 38-72 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 1,315 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 5.0 – 10.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน พ.ย.2555 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 98% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 93% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

23. โครงการ ไฟฟ้า บางกอก บูเลอวาร์ด ราชพฤกษ์ – ปิ่นเกล้า

| | |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 57 ไร่ 2 งาน 99.7 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนโยธาธิการ – ถนนพหลโยธิน ตำบลมหาสวัสดิ์ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านแฝด-บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 145-191 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 271 ยูนิต ขนาดที่ดิน 38.8-100 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 1,495 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 4.5-9.5 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ต.ค.2557 ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 100% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 99% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

24. โครงการ ไฟฟ้า บางกอก บูเลอวาร์ด รามอินทรา 65

| | |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 43 ไร่ 0 งาน 16.20 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนรามอินทรา ซอยรามอินทรา 65 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 173-207 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 152 ยูนิต ขนาดที่ดิน 50-78 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 1,100 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 5.9 – 11.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ต.ค.2556 ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2560 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 100% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 89% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

25. โครงการ เหนิว พระราม 5

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 13 ไร่ 2 งาน 39.40 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนนครอินทร์ ตำบลบางไผ่ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 145 - 272 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 56 ยูนิต ขนาดที่ดิน 40 - 91 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 440 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 5.0 – 12.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ต.ค.2556 ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2560 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 100% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 96% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

26. โครงการ เหนิว พระราม 5-2

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 20 ไร่ 0 งาน 81.20 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนนครอินทร์ ตำบลบางไผ่ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 149 - 349 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 90 ยูนิต ขนาดที่ดิน 38.8 – 109.3 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 760 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 6.0 – 16.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ม.ค.2560 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 95% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 58% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

27. โครงการ เวิร์คเพลส แจ้งวัฒนะ

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 4 ไร่ 0 งาน 6.40 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลบางตลาด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี |
| รายละเอียดโครงการ | : อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น พื้นที่ใช้สอยประมาณ 272-276 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 26 ยูนิต ขนาดที่ดิน 26.2-57.8 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 260 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 5.0 – 14.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน พ.ค.2560 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 95% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 100% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

28. โครงการ วิสตา ปาร์ค สาทร – ปิ่นเกล้า

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 20 ไร่ 1 งาน 62.30 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางขุนกอง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี |
| รายละเอียดโครงการ | : ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นและ 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยประมาณ 162 – 165 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 192 ยูนิต ขนาดที่ดิน 20 - 45 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 950 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 4.0 - 10.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ม.ค.2556 ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2559 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 100% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 95% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

29. โครงการ เพฟ รังสิต

| | |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 78 ไร่ 0 งาน 42.90 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนรังสิต – นครนายก ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 156 - 167 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 320 ยูนิต ขนาดที่ดิน 50 - 114 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 1,400 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 3.8 - 9.3 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน มี.ค.2558 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท วี.แลนด์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 62% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 59% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

30. โครงการ เพฟ ประชาอุทิศ 90

| | |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 67 ไร่ 3 งาน 52.50 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนประชาอุทิศ ตำบลในคลองบางปลากด อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 168 - 178 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 289 ยูนิต ขนาดที่ดิน 50 - 147 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 1,260 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 3.9 – 6.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน มี.ค.2558 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท วี.แลนด์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 52% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 44% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

31. โครงการ เพฟ รามอินทรา – วงแหวน

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 78 ไร่ 0 งาน 41.10 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนนามวงศ์ แขวงอโณทัย เขตสายไหม จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยประมาณ 168 - 217 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 308 ยูนิต ขนาดที่ดิน 50.6 – 147.8 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 1,500 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 4.3 – 8.2 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน พ.ค.2560 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท วี.แลนด์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 40% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 41% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

32. โครงการ เวิร์ฟ เพชรเกษม 81

| | |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 13 ไร่ 0 งาน 24 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนมาเจริญ (ซอยเพชรเกษม 81) แขวงหนองค้างพลู เขตหนองแขม จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น พื้นที่ใช้สอยประมาณ 272 - 276 ตารางเมตร ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอยประมาณ 112 - 136 ตารางเมตร |
| จำนวนหน่วย | : 181 ยูนิต ขนาดที่ดิน 17.7 – 45.6 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : 685 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 2.5 – 12.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน มี.ค.2560 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 98% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 21% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

(2) คอนโดมิเนียม: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีโครงการที่เปิดดำเนินการ จำนวน 9 โครงการ

1. โครงการ เดอะ เครสท์ ชานโตรา หัวหิน

| | |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 10 ไร่ 1 งาน 72 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนเพชรเกษม ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ |
| รายละเอียดโครงการ | : คอนโดมิเนียมสูง 4 ชั้น และ วิลล่า ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 40 – 177 ตร.ม. |
| จำนวนหน่วย | : คอนโดมิเนียม จำนวน 171 ยูนิต และ วิลล่า จำนวน 10 ยูนิต |
| มูลค่าโครงการ | : 1,530 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 3.6 – 25.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ม.ค.2556 ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2557 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 100% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 84% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

2. โครงการ เซ็นทริค ดิวานนท์ สเตชั่น

| | |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 4 ไร่ 2 งาน 59.10 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี |
| รายละเอียดโครงการ | : คอนโดมิเนียม 1 อาคาร 2 ทาวเวอร์ (ทาวเวอร์ A สูง 41 ชั้น, ทาวเวอร์ B สูง 36 ชั้น) ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 31.81 – 66.85 ตร.ม. |
| จำนวนหน่วย | : คอนโดมิเนียม จำนวน 1,063 ยูนิต และพื้นที่ร้านค้าย่อย จำนวน 17 ยูนิต |
| มูลค่าโครงการ | : 2,755 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 1.6 – 4.7 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ธ.ค.2554 ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2557 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 100% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 98% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

3. โครงการ เซ็นทริค ห้วยขวาง สเตชั่น

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 3 ไร่ 2 งาน 91 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : คอนโดมิเนียมสูง 31 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 25.70 – 57.50 ตร.ม. |
| จำนวนหน่วย | : คอนโดมิเนียม จำนวน 674 ยูนิต และพื้นที่ร้านค้าย่อย จำนวน 3 ยูนิต |
| มูลค่าโครงการ | : 2,984 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 3.0 – 12.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ม.ค.2557 ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2558 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 100% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 100% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

4. โครงการ เซ็นทริค ซี พัทยา

| | |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 6 ไร่ 0 งาน 41.80 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนพัทยา สาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี |
| รายละเอียดโครงการ | : คอนโดมิเนียม 3 อาคาร (ทาวเวอร์ A สูง 44 ชั้น, ทาวเวอร์ B สูง 32 ชั้น, ทาวเวอร์ C สูง 7 ชั้น) ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 27.50 – 96.60 ตร.ม. |
| จำนวนหน่วย | : คอนโดมิเนียม 999 ยูนิต และ พื้นที่ร้านค้าย่อย 2 ยูนิต |
| มูลค่าโครงการ | : 3,300 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 1.8 – 8.9 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน เม.ย.2556 ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2558 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 100% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 96% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

5. โครงการ แชมเบอร์ส ชาน

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 3 ไร่ 3 งาน 35 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนลาดพร้าว-วังหิน แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : คอนโดมิเนียม 2 อาคาร 3 ตึก (อาคาร A สูง 8 ชั้น, อาคาร B1 สูง 7 ชั้น, อาคาร B2 สูง 8 ชั้น) ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 25.53 - 55.73 ตร.ม. |
| จำนวนหน่วย | : 317 หน่วย |
| มูลค่าโครงการ | : 930 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 1.89 – 5.2 ล้านบาท ต่อหน่วย |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ม.ค.2559 ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2560 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 100% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 64% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

6. โครงการ แชมเบอร์ส เฌอ รัชดา – งามอินทรา

| | |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 4 ไร่ 1 งาน 85.20 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนรัชดา-งามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : คอนโดมิเนียม 2 อาคาร (อาคาร A สูง 8 ชั้น, อาคาร B1 สูง 8 ชั้น) ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 32 - 59 ตร.ม. |
| จำนวนหน่วย | : 252 หน่วย |
| มูลค่าโครงการ | : 780 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 2.3 – 4.6 ล้านบาท ต่อหน่วย |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ก.พ.2560 ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2560 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 100% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 50% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

7. โครงการ ศาลาแดง วัน

| | |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 1 ไร่ 3 งาน 95.50 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ซอยศาลาแดง 1 ถนนพระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : คอนโดมิเนียม 2 อาคาร (ทาวเวอร์ A สูง 32 ชั้น, ทาวเวอร์ B สูง 2 ชั้น) ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 49.00 – 420.12 ตร.ม. |
| จำนวนหน่วย | : 187 หน่วย |
| มูลค่าโครงการ | : 4,700 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 13.0 - 198.0 ล้านบาท ต่อหน่วย |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ส.ค.2558 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 91% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 43% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

8. โครงการ ปิคนิค

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 1 ไร่ 3 งาน 69 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนสุขุมวิท ซอยสุขุมวิท 32 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : คอนโดมิเนียม 1 อาคาร สูง 34 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 42.95 ตร.ม. - 204.07 ตร.ม. |
| จำนวนหน่วย | : 197 ยูนิต |
| มูลค่าโครงการ | : 4,000 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 11.7 - 63.3 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน ก.พ.2559 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 54% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 37% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

9. โครงการ ทเวนต์เอท ชิดลม

| | |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่โครงการ | : 3 ไร่ 0 งาน 24 ตารางวา |
| ที่ตั้งโครงการ | : ถนนชิดลม แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | : คอนโดมิเนียม 2 อาคาร (The Tower สูง 47 ชั้น และ 1 ชั้นใต้ดิน, The Villa สูง 20 ชั้น และ 6 ชั้นใต้ดิน) ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 33.50 – 200.03 ตร.ม. |
| จำนวนหน่วย | : 427 ยูนิต |
| มูลค่าโครงการ | : 8,000 ล้านบาท |
| ราคาขาย | : 10.0 - 73.0 ล้านบาท ต่อยูนิต |
| ระยะเวลาในการก่อสร้าง | : เริ่มก่อสร้างเดือน พ.ย.2559 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ความคืบหน้าของการก่อสร้าง | : 19% ของทั้งโครงการ |
| ความคืบหน้าของการขาย | : 51% ของยูนิตขายทั้งโครงการ |

การตลาดและการแข่งขัน

ลักษณะการตลาด

- กลยุทธ์การตลาดสำหรับผลิตภัณฑ์และบริการ

ในปี 2560 บริษัทยังคงรักษาความเป็นผู้นำบ้านระดับ Luxury ได้เป็นอย่างดี โดยมีการเติบโตของยอดขายในกลุ่มบ้านระดับราคามากกว่า 20 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งเติบโตถึง 63% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า และจากการขยายกลุ่มลูกค้าสำหรับบ้านระดับราคาน้อยกว่า 5 ล้าน ซึ่งทำให้มียอดขายในเซกเมนต์น้อยกว่า 5 ล้าน เติบโตถึง 134% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

เนื่องจากปี 2560 นั้น บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการใหม่รวม 15 โครงการ ครอบคลุมทุกทำเลในกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเป็นกลุ่มแนวราบ 13 โครงการ ได้แก่

1. โครงการแกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด ศรีนครินทร์
2. โครงการเดอะเจนทรี สุขุมวิท
3. โครงการเดอะเจนทรี พระราม 9
4. โครงการเฮดควอเตอร์ส เอกมัย-ลาดพร้าว
5. โครงการบางกอก บูเลอวาร์ด รังสิต
6. โครงการบางกอก บูเลอวาร์ด แจ้งวัฒนะ 2
7. โครงการบางกอก บูเลอวาร์ด สาทร-ปิ่นเกล้า 2
8. โครงการบางกอก บูเลอวาร์ด ชิกเนเจอร์ สาทร-ราชพฤกษ์
9. โครงการบางกอก บูเลอวาร์ด ชิกเนเจอร์ ราชพฤกษ์
10. โครงการเวนิว พระราม 5-2
11. โครงการเพฟ งามอินทรา-วงแหวน
12. โครงการเวิร์ฟ เพชรเกษม 81
13. โครงการเวิร์คเพลส แจ้งวัฒนะ

และคอนโดมิเนียม จำนวน 2 โครงการ คือ

14. โครงการแซมเบอร์ส เฌอ รัชดา-รามอินทรา
15. โครงการทเวนต์เอท ชิดลม

การเปิด 3 แบรินด์ใหม่ ขยายฐานลูกค้ากลุ่มบ้าน Luxury และกลุ่มทาว์นโฮมน้อยกว่า 3 ล้านบาท

- การเปิด 2 แบรินด์ของบ้านระดับ Luxury เพื่อขยายฐานลูกค้ากลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยบนทำเลหรือไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างออกไปจากแกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด ได้แก่

THE GENTRY เป็นวิลล่าหรู 3 ชั้นระดับราคามากกว่า 15 ล้านบาท เพื่อจับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการบ้านในทำเล มิดทาวน์ โดยเปิดโครงการ เดอะเจนทรี 2 ทำเลด้วยกัน คือโครงการเดอะเจนทรี สุขุมวิท วิลล่าหรูสไตล์โมเดิร์น 3 ชั้น ออกแบบสำหรับคนเจนเนอเรชั่นใหม่ และโครงการเดอะเจนทรี พระราม 9 วิลล่าหรู 3 ชั้น สไตล์ Urban Sanctuary พร้อม Private Pool และลิฟท์ส่วนตัว

และ **HEADQUARTERS** ที่พักอาศัยรูปแบบใหม่ที่เรียกว่า Biz Villa นิยามใหม่ของสังคมแห่งธุรกิจ และที่พักอาศัยขนาด 5 ชั้น ภายใต้พื้นที่ใช้สอยในตัวบ้านกว่า 600 ตร.ม.พร้อมลิฟท์ส่วนตัวและที่จอดรถมากถึง 6 คัน ที่เชื่อมต่อให้ชีวิตการทำงาน และการพักผ่อนอยู่ในสถานที่เดียวกัน ที่แรกในย่านทาว์นอินทาวน์ ใกล้แหล่งธุรกิจทั้ง

พระราม9 เอ็มบี ทองหล่อ ออกแบบตัวอาคารด้วยสถาปัตยกรรมที่ได้แรงบันดาลใจจาก Modern European Architecture รองรับออฟฟิศที่สามารถปรับพื้นที่ได้ตามความต้องการ และการอยู่อาศัยด้วยห้องนอนแบบ Penthouse ลดระยะเวลาเดินทางไปทำงานเพื่อให้มีเวลาในการพักผ่อนเพิ่มมากขึ้น

- ทาวน์โฮม แบรินด์ใหม่ **VERVE** ทาวน์โฮม Modern Loft Style ราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท

เพื่อขยายตลาดและขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มทาวน์โฮมในระดับราคาน้อยกว่า 3 ล้านบาท จึงเปิดตัวทาวน์โฮม แบรินด์ใหม่ **VERVE** ทาวน์โฮม Modern Loft Style บนทำเลติดถนนใหญ่ ใกล้รถไฟฟ้า ที่ออกแบบมาเพื่อตอบโจทย์คนรุ่นใหม่อย่างแท้จริง ในระดับราคาเริ่ม 2.59 ล้านบาท ด้วยฟังก์ชันที่เป็นมากกว่าที่พักอาศัยพร้อมรายละเอียดการออกแบบพื้นที่ใช้สอยที่สามารถปรับเปลี่ยนและใช้ประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพพร้อมที่จอดรถ 2 คัน โดยเปิด **VERVE** ที่แรกบนทำเลเพชรเกษม 81 ติดถนนใหญ่ใกล้แนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (โครงการในอนาคต) ซึ่งมีทั้งทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ 4 ชั้นสไตล์ Loft (Biz Zone) อยู่ทางด้านหน้าโครงการ พร้อมพื้นที่จอดรถส่วนกลางขนาดใหญ่ ที่รองรับการเริ่มต้นธุรกิจได้อย่างลงตัว

การออกแบบบ้านซีรีส์ใหม่ สไตล์ **Luxury Nordic** สำหรับโครงการบางกอก บูเลอวาร์ด

จาก 2 โครงการบางกอก บูเลอวาร์ด เทพารักษ์-วงแหวน และบางกอก บูเลอวาร์ด พระราม9 ได้ปิดการขายทั้ง 2 โครงการในไตรมาสที่ 1 บริษัทจึงได้ทำการเปิดตัว บางกอก บูเลอวาร์ด 5 โครงการใหม่ ในช่วงครึ่งปีหลัง ซึ่งเป็นการกลับมาของแบรนด์บางกอก บูเลอวาร์ดกับความโดดเด่นในเรื่องของดีไซน์ และคอนเซ็ปต์ที่ได้รับแรงบันดาลใจในการออกแบบจากเมืองท่องเที่ยวโซนสแกนดิเนเวีย ผ่านโครงการใหม่ ออกมาเป็นบ้านซีรีส์ใหม่ สไตล์ **Luxury Nordic** บ้านหรูพร้อมห้องนอนโถงสูงที่มีเพดานสูงโปร่งมากกว่า 4 เมตร พร้อมกระจกทรงสูงรับวิวธรรมชาติสู่ห้องนอนตามสไตล์บ้านโซนสแกนดิเนเวีย นอกจากนี้ยังดีไซน์คอนเซ็ปต์ส่วนกลาง Clubhouse ที่มีजू Style Nordic ในบรรยากาศสวยงามที่แตกต่างกันในแต่ละโครงการ เพื่อให้ได้การพักผ่อนอย่างแท้จริงทั้ง 5 โครงการ บน 5 ทำเล ได้แก่

- บางกอก บูเลอวาร์ด รังสิต
- บางกอก บูเลอวาร์ด แจ้งวัฒนะ 2
- บางกอก บูเลอวาร์ด สาทร-ปิ่นเกล้า 2
- บางกอก บูเลอวาร์ด ชิกเนเจอร์ ราชพฤกษ์
- บางกอก บูเลอวาร์ด ชิกเนเจอร์ สาทร-ราชพฤกษ์

โครงการที่อยู่อาศัยของ SC ASSET แยกตามระดับราคา

ในปีที่ผ่านมา บริษัทมีโครงการที่เปิดขายอย่างเป็นทางการทั้งหมดในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมเมืองท่องเที่ยว รวม 47 โครงการ แบ่งออกเป็น บ้านเดี่ยว 31 โครงการ ทาวน์เฮ้าส์ และโฮมออฟฟิศ 4 โครงการ และคอนโดมิเนียม 12 โครงการ

โครงการแยกตามระดับราคา

| Price | SDH | TH / HOME OFFICE | CONDO | Price |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| > 50 M |  | |  | > 300 K |
| 20 - 50 M |  THE GENTRY HEADQUARTERS | |  | |
| 8 - 20 M |   | |  | |
| 5 - 8 M |   |  |  | 200 - 300 K |
| 3 - 5 M |  |  |  | 120 - 200 K |
| Below 3 M | |  |  | 60 - 120 K |

จากปี 2560 ที่ผ่านมา บริษัทมีการเติบโตของยอดขายบ้านในกลุ่มระดับราคาน้อยกว่า 5 ล้านบาทมากที่สุด เนื่องจากการขยายกลุ่มบ้านในเซกเมนต์ ดังกล่าวนั้นขึ้น คือโครงการบ้านเพฟ และทาวน์โฮมวิสตา ปาร์ค และทาวน์โฮมแบรนด์ใหม่ เวิร์ฟ นอกจากนี้ บริษัทยังสามารถครองส่วนแบ่งตลาดบ้านในเซกเมนต์บ้านระดับราคา 20 ล้านบาทขึ้นไป เป็นอันดับที่ 1 ของผู้ประกอบการทั้งหมด ในปี 2560 และมีส่วนแบ่งตลาดในบ้านเดี่ยวเป็นอันดับที่ 2 ในตลาดบ้านเดี่ยวในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (ที่มา : บจก. เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส)

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2560 ที่ผ่านมา ได้มีการเปิดตัวคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ในเซกเมนต์ Super Luxury คือโครงการ 28 CHIDLOM เป็น 1 ใน 3 โครงการคอนโดมิเนียมในกลุ่ม Limited Luxury Collection เป็นคอนโด High Rise ตั้งอยู่ในย่านใจกลางเมืองติดถนนชิดลม เพียง 280 เมตร จาก BTS ชิดลม ตัวโครงการออกแบบภายใต้แนวคิด Urban Oasis ใจกลางเมือง รายล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ขายราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 350,000 บาทต่อตารางเมตร ในราคาเริ่มต้น 14 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดีมากด้วยยอดขายห้องชุดในอาคารแรกถึง 80% และเปิดการขายตึกที่ 2 อย่างไม่เป็นทางการปลายปี 2560 โดยยอดขายรวมทั้ง 2 อาคาร คิดเป็น 50% ของมูลค่าโครงการรวม

บริษัท มียอดโอนจากคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จในปี 2560 ทั้งหมด 2 โครงการ คือ แซมเบอร์ส ฆาน ลาดพร้าว-วังหิน และ แซมเบอร์ส เฌอ รัชดา - รามอินทรา ที่เพิ่งเปิดตัวในไตรมาส 1 และมียอดโอนต่อเนื่องจากเซ็นทริก อารีย์ สเตชั่น, เซ็นทริก ห้วยขวาง สเตชั่น ซึ่งได้ปิดการขายไปแล้ว และ เซ็นทริก ซี พัทยา

- การจัดแคมเปญส่งเสริมการขาย

บริษัท ยังคงเน้นกลยุทธ์การตลาดเชิงรุกในรูปแบบต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการจัดแคมเปญส่งเสริมการขาย โดยเน้นกลยุทธ์การขายไปที่ใช้ Online Media เป็นหลัก

การเปิดตัว 8 โครงการใหม่ ภายใต้แคมเปญ “STAYCATION HOMES”

“STAYCATION HOMES” เป็นปรัชญาในการออกแบบบ้านชีวิตรูปแบบใหม่ ที่ให้ความสำคัญเรื่องดีไซน์และคอนเซ็ปต์ผ่านโครงการใหม่ โดยการเก็บแรงบันดาลใจจากเมืองท่องเที่ยวทั่วโลกที่มีสถาปัตยกรรมอันเป็นเอกลักษณ์ เช่น ประเทศอังกฤษ โมร็อกโก ญี่ปุ่น และนอร์เวย์ มาสร้างสรรค์จุดเด่นและสไตล์ที่มีบรรยากาศแห่งการพักผ่อนออกมาเป็นแบบบ้านชีวิตรูปแบบใหม่ที่สวยงามและโดดเด่นที่แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการ พร้อมแวดล้อมไปด้วยสวนกลางและสภาพแวดล้อมในบรรยากาศสวยงาม เพื่อให้ได้การพักผ่อนอย่างแท้จริง

ซึ่งทำให้โครงการใหม่ ทั้ง 8 โครงการเป็น STAYCATION HOMES ในรูปแบบของการดีไซน์ที่แตกต่างกัน ได้แก่

- **เวนิว พระราม 5-2** คอนเซ็ปต์ดีไซน์แบบ Modern Japanese ดีไซน์เรียบง่ายในสไตล์ญี่ปุ่นพิเศษด้วยฟังก์ชันที่แตกต่าง เช่น Multi-Function Room ห้องรองรับกิจกรรมของครอบครัว หรือเป็นห้องทำงาน, Bay Window ที่สามารถเป็นมุมนั่งเล่นริมหน้าต่างกระจกทรงสูงได้ และ Robi Function พื้นที่ถอดรองเท้าแบบบ้านญี่ปุ่น พร้อมคลับเฮาส์ที่ออกแบบเป็นทางลาดสำหรับผู้ใช้รถเข็น, สระว่ายน้ำระบบเกลือ แยกสระเด็ก สระผู้ใหญ่, ฟิตเนส, สวนสาธารณะสไตล์ญี่ปุ่น ที่ออกแบบมาให้เหมาะสมกับคนทุกเพศทุกวัย เครื่องเล่นกลางแจ้งบนพื้นทราย มีเนินหญ้าสำหรับผู้ปกครองให้นั่งดูลูกๆ และ Serenity Court ที่ถูกกันด้วยต้นไม้เพื่อบรรยากาศพักผ่อนแบบส่วนตัว

- **แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด ศรีนครินทร์** คุหาสน์หรูแรงบันดาลใจจากสถาปัตยกรรมสไตล์ Moroccan ติดถนนใหญ่ศรีนครินทร์ เยื้องห้างสรรพสินค้าซีคอนสแควร์ ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีศรีนครินทร์ 38 (อนาคต) สัมผัสกลิ่นอายบรรยากาศแห่ง Marrakesh ตั้งแต่สไตล์โมร็อกของโครงการ กับสระว่ายน้ำ ในร่ม ดีไซน์หรู พร้อม Sky light และสวนสวนกลาง Style Moorish Garden ที่ดีไซน์โมร็อกน้ำพุแนวยาว พร้อมศาลาพักผ่อนกลางแจ้ง โครงการเพียง 73 ยูนิต พร้อมแบบบ้าน 3 แบบ ขนาดพื้นที่ใช้สอย 390-534 ตรม. เริ่มต้น 25 ล้านบาท

- **เฟฟ รามอินทรา-วงแหวน** บ้านเดี่ยวในสไตล์ Modern Resort ที่เชื่อมต่อทุกมิติในการใช้ชีวิตแบบ Live Link Layer ในทำเลที่เชื่อมต่อทุกเส้นทาง ใกล้ทางด่วน และรถไฟฟ้า กับการออกแบบที่ตอบโจทย์คนรุ่นใหม่ สามารถรองรับได้ทุกกิจกรรม อาทิ ว่ายน้ำ ปีนผาจำลอง ฟิตเนส รวมไปถึง Co-Working Space พร้อมฟรี WiFi และสวนสวนกลางขนาดใหญ่ประมาณ 3 ไร่ รองรับกิจกรรม Outdoor มากมาย ทั้ง Jogging track, Bike lane , Semi Basketball โครงการทั้งหมด 308 ยูนิต พร้อมแบบบ้าน 3 แบบ ขนาดพื้นที่ใช้สอย 168-217 ตรม. ราคาเริ่ม 4 ล้านบาท

และบางกอก บูเลอวาร์ด 5 โครงการใหม่ กับบ้าน New Series สไตล์ Luxury Nordic

ในช่วงครึ่งปีหลัง บริษัท ได้เปิดตัวบางกอกบูเลอวาร์ด 5 โครงการใหม่พร้อมกัน โดยเป็นบ้าน New Series ในสไตล์ Luxury Nordic และ Luxury English บ้านหรูที่ดีไซน์โดยได้รับแรงบันดาลใจจากที่พักอาศัยของประเทศแถบยุโรปเหนือ เพื่อการพักผ่อนเหนือระดับในบ้านที่เรียบหรูอบอุ่น และใกล้ชิดธรรมชาติ ซึ่งได้กระแสบรรดิตทั้ง 5 โครงการ ได้แก่

- **บางกอก บูเลอวาร์ด รังสิต** คอนเซ็ปต์ดีไซน์สไตล์ Luxury Nordic บ้านหรูพร้อมห้องนอนโถงสูงที่มีเพดานสูงโปร่งมากกว่า 4 เมตร ให้ความรู้สึกโปร่งโล่งและพร้อมรับวิวธรรมชาติสู่ห้องนอนอย่างเต็มที่ด้วยกระจกทรงสูงพร้อมระเบียงหน้าห้องนอน และสวนกลางที่มีเอกลักษณ์อย่าง Clubhouse ที่มีजू Style Nordic พร้อมสระว่ายน้ำระบบน้ำเกลือที่ยาวถึง 25 เมตร ฟิตเนสและห้องสตรัมแยกชายหญิง พร้อม Party Court สำหรับสังสรรค์ และ

สวนส่วนกลางดีไซน์เป็นแนวยาวพร้อมลู่วิ่งจักรยาน ลานจอดรถจักรยาน และกิจกรรมที่มีทั้งสนามเด็กเล่นเพื่อรองรับการพักผ่อนของทุกคนในครอบครัวบนทำเลติดถนนใหญ่รังสิต-นครนายก โครงการเพียง 132 ยูนิต พร้อมแบบบ้าน 3 แบบ ขนาดพื้นที่ใช้สอย 208-306 ตรม. เริ่มต้น 6 ล้านบาท

- **บางกอก บูเลอวาร์ด แจ้งวัฒนะ2** บ้านเดี่ยวสไตล์ Luxury Nordic พร้อมห้องนอนบรรยากาศ Nordic Style ที่โปร่งโล่งด้วยหน้าต่างกระจกทรงจั่วสูง และห้องรับแขก Sky Living ที่เปิดรับแสงธรรมชาติ และโดดเด่นด้วยคลับเฮาส์ดีไซน์หลังคาจั่วทรงสูงห่อหุ้มสไตล์นอร์ดิก ที่มีรูปร่างคล้ายต้นสนที่เป็นพันธุ์ไม้โซนสแกนดิเนเวีย พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย สระว่ายน้ำยาว 21 เมตร, Jogging Track & Glass house เล่นจักรยานรอบโครงการ พร้อมพักผ่อนเต็มที่กับบรรยากาศสวนส่วนกลาง 3 ฤดูที่ดีไซน์ภายใต้คอนเซ็ปต์ Sense of the Season ที่จัดสรรพืชพรรณที่ปลูกในแต่ละสวนตามฤดูกาลทั้ง Summer, Autumn และ Winter โครงการทั้งหมด 279 ยูนิต ราคาเริ่มต้นที่ 7 ล้านบาท

- **บางกอก บูเลอวาร์ด สาทร-ปิ่นเกล้า2** ด้วยทำเลที่ติดกับคลองมหาสวัสดิ์ การออกแบบโครงการจึงเป็นบรรยากาศบ้านริมน้ำ The Nordic by the River พร้อมคลับเฮาส์ Nordic Style ริมน้ำ ที่มีลานกิจกรรมกว้าง และ Pool Terrace ริมน้ำสำหรับการดื่มด่ำธรรมชาติอย่างเต็มที่ พร้อมสวนแนวกลางโครงการ ส่วนตัวบ้านยังคงความสูงโปร่ง ยึดความสะอาดสบายของผู้อาศัยเป็นหลัก ใจกลางราชพฤกษ์ ใกล้ทางด่วนศรีรัช-วงแหวนรอบนอกโครงการทั้งหมด 203 ยูนิต เริ่มต้นที่ 9 ล้านบาท

- **บางกอก บูเลอวาร์ด ชิกเนเจอร์ ราชพฤกษ์** บ้านหรูสไตล์ Luxury English Village บนบรรยากาศโครงการที่มีกลิ่นอายสถาปัตยกรรมของหมู่บ้าน Bibury หมู่บ้านสวยที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศอังกฤษ พร้อมคลับเฮาส์ดีไซน์สวยที่เป็นเอกลักษณ์สไตล์อังกฤษเหมาะสำหรับการพักผ่อน โครงการมีจำนวนเพียง 15 หลัง ทำให้โครงการนี้เป็นที่สุดของความเป็นส่วนตัวบนทำเลติดถนนราชพฤกษ์ ใกล้รถไฟฟ้าสายสีม่วง ราคาเริ่มต้น 18 ล้านบาท

- **บางกอกบูเลอวาร์ด ชิกเนเจอร์ สาทร-ราชพฤกษ์** โครงการที่มีคอนเซ็ปต์ดีไซน์ “Bourton on the Water” ซึ่งได้รับแรงบันดาลใจจากสถาปัตยกรรมกลิ่นอายเมือง Bourton หมู่บ้านเล็กๆ ในประเทศอังกฤษ ที่ขึ้นชื่อเรื่องความงดงามของธรรมชาติ จึงออกแบบบ้านหรู Luxury English Village ริมน้ำ พร้อมห้องนอนโถงเพดานสูงกว่า 5 เมตรเพื่อเปิดรับวิวพาโนรามาของสวนขนาดใหญ่กว่า 4 ไร่ ที่มีธารน้ำล้อมรอบ สะพานหิน สนามหญ้า และต้นไม้เหมาะสำหรับการพักผ่อน พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย ทั้ง Clubhouse Library ห้องเอนกประสงค์ และสระว่ายน้ำขนาดใหญ่แบบ Infinite Edge วิวสวนโดดเด่นแห่งเดียวบนทำเลดินราชพฤกษ์ ใกล้สาทร กับโครงการที่มีลานกีฬากลางแจ้งสนามเทนนิส สนามบาสเกตบอล และสนามฟุตบอลส่วนตัว ทั้งหมด 134 ยูนิต เริ่มต้น 17 ล้านบาท

นอกจากนั้น ยังจัดแคมเปญส่งเสริมการขายบ้านระดับราคาไม่เกิน 10 ล้าน อย่างต่อเนื่อง สำหรับโครงการบางกอกบูเลอวาร์ด ไลฟ์บางกอกบูเลอวาร์ด เวนิว เพฟ วิสต้า และเวิร์คเพลส เพื่อกระตุ้นยอดขาย ได้แก่ แคมเปญ “ 2 Days Special Price ”, “ รักพี่เสียดายน้อง 2 โปรลดสุดๆ จ่ายน้อยหรือแถมเยอะ”, “โปรส้มส้ม #มันก็จะลดเยอะหน่อย”, “แสบ x 4 โปรแรงสุดแห่งปี !!! 4 STEP ฟรีตั้งแต่จอง” และทำให้ประสบความสำเร็จสร้างยอดขายได้เกินเป้าที่วางไว้

INNOVATION

การขยายธุรกิจใหม่ และการร่วมทุนกับพันธมิตร และนวัตกรรม “บ้านรู้ใจ”

- บริษัท ขยายธุรกิจใหม่เรื่องบริการหลังการขาย โดยให้บริษัท เอสซี เอเบิล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร่วมลงทุนกับบริษัท startup คือ บริษัท ฟิกซ์ จำกัด “Fixzy” ซึ่งจะบริหารจัดการงานซ่อมทั้งหมดของที่อยู่

อาศัยของบริษัทที่อยู่ในระยะรับประกัน โดยมี application รวบรวมสารพัดช่างอันดับหนึ่งของประเทศไทยในขณะนี้ ช่างบน platform ของ Fixzy จะได้รับการฝึกพัฒนาจาก Able Academy ซึ่งเป็นสถาบันอบรมพัฒนาช่างฝีมือ และอบรมที่มรักษาความปลอดภัย (รปภ.) ที่ดูแลความปลอดภัยให้โครงการของบริษัททั้งหมด เพื่อพัฒนาช่างให้มีคุณภาพ เป็นการยกระดับทั้งเรื่องความสามารถและการบริการ ในขณะที่ เอสซี เอเบิล จะมีช่างคุณภาพจำนวนมาก เพื่อดูแลลูกค้าของบริษัท พร้อมกับสร้างมาตรฐานใหม่ของการบริการหลังการขายของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ทั้งนี้เพื่อเป็นไปตามแนวทางที่ได้ประกาศยุทธศาสตร์ใหม่สำหรับเอสซียุค 4.0 เพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยภายใต้คอนเซ็ปต์ design thinking ประกอบด้วย 1. เข้าใจลูกค้าอย่างลึกซึ้ง ด้วยมิติของ human-centric มากกว่า customer-centric 2. ค้นหา pain point ในการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัย และ 3. ประสานนวัตกรรมเข้ากับที่อยู่อาศัยในทุกระดับราคา

- บริษัทได้ร่วมลงทุนกับพันธมิตรเชิงกลยุทธ์สำคัญ โดยร่วมกับ บริษัท ไฟร์ วัน วัน จำกัด เป็นบริษัทที่ทำด้านการให้คำแนะนำและเป็นพี่เลี้ยงด้านธุรกิจที่มีความเชี่ยวชาญในด้าน Digital Technology และ Digital Transformation อย่างมาก ซึ่งทางบริษัท ได้เข้าไปลงทุนในบริษัทนี้อีกด้วย เพื่อร่วมมือกันหาวิธีโซลูชัน

- แผนการพัฒนา แพลตฟอร์มที่อยู่อาศัยของบริษัท “บ้านรู้ใจ” ถือเป็นอีกก้าวที่จะ ‘Re-invent’ ธุรกิจจากการเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปสู่การเป็น ‘Living Solutions Provider’ ผู้ส่งมอบสินค้าบริการ, โซลูชันและนวัตกรรมที่ครอบคลุมชีวิตทุกด้านของผู้อยู่อาศัย ซึ่งบริษัทได้ร่วมมือกับเอไอเอส ผู้นำด้านเครือข่ายดิจิทัล สร้างแอปพลิเคชันบ้านรู้ใจ (BaanRueJai) ซึ่งเป็นการใช้งาน IoT Smart Home และ Home Service แจ้งซ่อมและติดต่อกับลูกค้าของบริษัท ผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงด้วย เอไอเอส ไฟเบอร์ ซึ่งสร้างขึ้นเพื่อตอบโจทย์ชีวิตลูกค้า ช่วยสร้างให้ชีวิตคนในบ้านมีความสุขสบายยิ่งขึ้น โดยเฉพาะการดูแลหลังการขายเพราะเป็นระบบที่พัฒนาโดยเอสซี และพันธมิตรที่เชี่ยวชาญอย่างเอไอเอสทำให้บริษัทมีความพร้อมเหนือระดับด้วยทีมงาน Customer Service มืออาชีพที่พร้อมช่วยเหลือดูแล ลูกค้าตามมาตรฐานงานหลังการขายอย่างอบอุ่นจากเอสซีตลอด 24 ชั่วโมง

การขาย

ทางบริษัท ให้ความสำคัญกับการขาย โดยได้ทำการพัฒนาบุคลากรในด้านความสามารถของพนักงานขาย เพื่อให้การขายเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพด้วยการให้บริการทั้งก่อนการขายและหลังการขายอย่างมืออาชีพ ไม่ว่าจะเป็นการจะเป็นการให้ข้อมูลที่ครบถ้วน การตอบข้อซักถามด้วยความสุภาพอ่อนน้อม และดูแลทุกขั้นตอนในการซื้อที่อยู่อาศัยด้วยความใส่ใจ โดยทางบริษัท ได้มีการจัดอบรมฝึกฝนพนักงานขายทั้งก่อนและหลังเข้าประจำโครงการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้พนักงานขายเข้าใจบริบทต่างๆ ของการขายอย่างครบถ้วน สามารถมอบบริการที่ดีที่สุดให้แก่ลูกค้า โดยยึดถือตามหลักมาตรฐานการบริการของทางบริษัทเป็นสำคัญ

การกำหนดราคา

การตั้งราคาของสินค้าในโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของทางบริษัท นั้น จะมีการสำรวจ และวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดในตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะสามารถตั้งราคาขายในระดับที่สามารถแข่งขันได้ รวมถึงการตั้งราคาที่สอดคล้องกับสถานะต้นทุนต่างๆ ที่มีการปรับเปลี่ยนอยู่ตลอดเวลา โดยการตั้งราคานี้ จะเน้นความสามารถทางการแข่งขันเป็นสำคัญ

- **ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย**

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทางบริษัท เป็นกลุ่มลูกค้าระดับกลางขึ้นไป เนื่องจากสินค้าของบริษัท เป็นสินค้าระดับพรีเมียมในทุกเซกเมนต์ และบริษัทยังต้องการเน้นภาพลักษณ์ว่า SC ASSET เป็นผู้ผู้นำในตลาดบ้านหรู Number One Luxury Homes ดังนั้นกลุ่มเป้าหมายจึงเน้นเป็นกลุ่มลูกค้าระดับบนคือเจ้าของธุรกิจขนาดกลางถึงใหญ่เป็นหลัก แต่บริษัท ยังได้ขยายฐานลูกค้าเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใหม่ในระดับกลางล่างมากขึ้น โดยเพิ่มการเปิดตัวแบรนด์ “เฟฟ” บ้านเดี่ยวราคา 3-5 ล้านบาท และขยายกลุ่มลูกค้าไปยังทาวน์โฮมระดับราคา 2-3 ล้านบาทมากขึ้น จากการเปิดตัวของทาวน์โฮมแบรนด์ใหม่ “เวิร์ฟ” ซึ่งมีแผนจะขยายฐานลูกค้ากลุ่มดังกล่าวเพิ่มขึ้นอีกในปีหน้า ส่วนคอนโดมิเนียมยังคงเน้น คอนโดมิเนียมในเซกเมนต์ Super Luxury และขยายกลุ่มลูกค้าคอนโดระดับกลางมากขึ้น โดยเปิดตัวโครงการ CHAMBER CHER รัชดา-รามอินทรา ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างกว้างขวางขึ้น

- **การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย**

ทางบริษัทจึงได้วางกลยุทธ์ช่องทางการจัดจำหน่ายให้สอดคล้องกับประเภทของผลิตภัณฑ์ดังนี้ กล่าวคือ

(1) การขายในโครงการ : เป็นการขายโดยทีมพนักงานขายที่ได้รับการฝึกอบรมพัฒนาตามหลัก Service Standard ของทางบริษัท โดยพนักงานจะดำเนินกิจกรรมทางการขายภายในสำนักงานขายแต่ละโครงการ

(2) การขายภายนอกโครงการ: เป็นการขายและสนับสนุนการขายโดยทีมการตลาด ไม่ว่าจะเป็นการออกบูธต่างๆ ตามห้างสรรพสินค้า และ คอมมูนิตีมีอลล์ ชั้นนำ รวมถึงการไปจัด Road Show ในต่างประเทศ เพื่อเป็นการเพิ่มยอดขาย หรือ เป็นการเชิญลูกค้าให้เข้ามาแะชมที่โครงการเพื่อดำเนินกิจกรรมการขายภายในโครงการต่อไป

(3) เพิ่มการใช้โฆษณาทางด้าน Online Media มากขึ้น

จากที่ปัจจุบัน ผู้บริโภคมีพฤติกรรมการรับข้อมูลข่าวสารเปลี่ยนรูปแบบมาใช้ช่องทางการสื่อสารออนไลน์เป็นหลักมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง การตลาดออนไลน์จึงเริ่มเข้ามามีบทบาทกับการทำธุรกิจ และมีการแข่งขันทางด้านการตลาดออนไลน์ที่สูงขึ้น บริษัท จึงหันมาเน้นทำการตลาดผ่านช่องทาง SOCIAL MEDIA เช่น Facebook, Google, Youtube, Instagram, Twitter , การใช้ Content Marketing ผ่าน Blogger หรือ Influencer, Facebook Live โดย Influencer

รวมถึงการใช้เทคโนโลยีเข้ามาใช้ในการส่งเสริมการขาย เช่น การ SCAN QR CODE ในโบรชัวร์เพื่อดูภาพบ้านและสภาพโครงการแบบภาพเสมือนจริงผ่านมือถือหรือผ่านแว่น VR ทั้งเพื่อให้ลูกค้าสามารถเข้าถึงข้อมูลให้ได้มากที่สุดและเกิดประสิทธิภาพสูงสุด

จากการใช้สื่อ Online มากขึ้น ทำให้ปี 2560 บริษัท มีลูกค้าแะลูกค้าจองจากสื่อ Online มากขึ้น โดยลูกค้าแะจาก Online ปี 2560 อยู่ที่ 33% ซึ่งปีก่อนหน้ามีเพียง 23% และ ลูกค้าจองจากสื่อ Online ในปี 2560 อยู่ที่ 35% เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าโดยปีก่อนหน้าจองจากสื่อ Online 20%

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

● สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์

เศรษฐกิจไทยในปี 2560 มีการขยายตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ปี 2560 ขยายตัวร้อยละ 3.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.3 ในปี 2559 (ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) โดยมีตัวกระตุ้นหลักมาจากการส่งออกที่ขยายตัวเร่งขึ้น ทั้งทางด้านปริมาณและราคาสินค้าส่งออก ซึ่งในปี 2560 มูลค่าการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 จากปี 2559 (ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) การลงทุนภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้น จากมาตรการกระตุ้นจากภาครัฐ ที่มีโครงการลงทุนขนาดใหญ่เป็นรูปธรรมมากขึ้น ทั้งโครงการรถไฟฟ้า รถไฟทางคู่ มอเตอร์เวย์และการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) มีการประมูลและเริ่มก่อสร้าง ทำให้มีเม็ดเงินไหลเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น รวมถึง การฟื้นตัวของภาคธุรกิจการท่องเที่ยว ที่ได้รับจากการท่องเที่ยวขยายตัวร้อยละ 8.5 จากปี 2559 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 (ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา)

ขณะที่กำลังซื้อภาคครัวเรือนปรับตัวขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยปรับตัวขึ้นเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง-สูง ส่วนกำลังซื้อระดับกลาง-ล่างยังไม่ฟื้นตัว นอกจากนี้ นโยบายการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เข้มงวดของสถาบันการเงิน ทำให้ยอดขอสินเชื่อปี 2560 มีอัตราการขยายตัวลดลงเมื่อเทียบกับปี 2559 ในขณะที่หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่อยู่อาศัยกลับมีแนวโน้มสูงขึ้น

อย่างไรก็ดี ภาคอสังหาริมทรัพย์โดยรวมในปี 2560 อยู่ในภาวะที่ฟื้นตัวเล็กน้อยจากปี 2559 โดยมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจากนิติบุคคลใกล้เคียงกับปี 2559 และข้อมูลจากบจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส พบว่า ปี 2560 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ขณะที่มูลค่าโครงการเปิดตัวใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 โดยเป็นผลมาจากการเปิดตัวโครงการราคาแพงเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ยอดการขายที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลโดยรวมทั้งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 35 ใกล้เคียงกับปีที่แล้ว สำหรับตลาดอาคารสำนักงานให้เช่ามีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วร้อยละ 4.7 สำหรับปี 2561 คาดว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวเพิ่มขึ้น โดยมีแรงสนับสนุนเพิ่มเติมจากโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ที่มีความชัดเจนมากขึ้น จะส่งผลให้ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นเพิ่มมากขึ้น

บ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม

ในปี 2560 จำนวนการจดทะเบียนใหม่ของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีจำนวนทั้งสิ้น 111,032 หน่วย ลดลงร้อยละ 12 เมื่อเทียบกับปี 2559 เมื่อวิเคราะห์แยกตามประเภทและการสร้างที่อยู่อาศัยแล้วพบว่า ในปี 2560 คอนโดมิเนียมยังคงมีสัดส่วนมากที่สุดร้อยละ 54 รองลงมาได้แก่ บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ โดยมีสัดส่วน 28 และ 12 ตามลำดับ เทียบกับปี 2559 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 57, 25 และ 13 ตามลำดับ ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นของโครงการจัดสรรซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 82 ขณะที่ที่อยู่อาศัยสร้างเองมีสัดส่วนร้อยละ 18 ซึ่งเท่ากับปี 2559

ตารางที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2556-2560

(หน่วย : ยูนิต)

| ประเภท | 2556 | 2557 | 2558 | 2559 | 2560 ^E |
|---------------|---------|---------|---------|---------|-------------------|
| ภาพรวมทั้งหมด | 132,302 | 133,439 | 123,753 | 126,543 | 111,032 |
| สร้างเอง | 23,285 | 24,446 | 22,375 | 21,915 | 20,407 |
| จัดสรร | 109,017 | 108,993 | 101,378 | 104,628 | 90,625 |
| บ้านเดี่ยว | 31,465 | 33,593 | 31,428 | 31,892 | 30,635 |
| สร้างเอง | 17,596 | 20,537 | 19,591 | 19,156 | 18,164 |
| จัดสรร | 13,869 | 13,056 | 11,837 | 12,736 | 12,471 |
| บ้านแฝด | 2,601 | 2,906 | 2,461 | 2,014 | 2,494 |
| สร้างเอง | 131 | 86 | 95 | 119 | 142 |
| จัดสรร | 2,470 | 2,820 | 2,366 | 1,895 | 2,352 |
| ทาวน์เฮ้าส์ | 17,068 | 14,936 | 18,690 | 16,333 | 13,321 |
| สร้างเอง | 635 | 938 | 744 | 618 | 474 |
| จัดสรร | 16,433 | 13,998 | 17,946 | 15,715 | 12,847 |
| อาคารพาณิชย์ | 9,728 | 6,946 | 3,623 | 3,418 | 4,791 |
| สร้างเอง | 4,923 | 2,885 | 1,945 | 2,022 | 1,627 |
| จัดสรร | 4,805 | 4,061 | 1,678 | 1,396 | 3,164 |
| คอนโดมิเนียม | 71,440 | 75,058 | 67,551 | 72,886 | 59,791 |

ที่มา : สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล, กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

E หมายถึง ประมาณการโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

เมื่อพิจารณาด้านอุปทานพบว่าปี 2560 ที่อยู่อาศัยที่เสนอขายในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล จากยอดเหลือขาย ณ สิ้นปี 2559 รวมกับโครงการเปิดใหม่ปี 2560 มีจำนวนรวม 297,752 หน่วย คิดเป็นมูลค่าโครงการ 1,152,440 ล้านบาท โดยเป็นโครงการเปิดใหม่ 114,477 หน่วยหรือคิดเป็นร้อยละ 38 ของโครงการทั้งหมด เพิ่มจากปี 2559 ร้อยละ 6 และมีมูลค่าโครงการเปิดใหม่รวม 441,661 ล้านบาทหรือร้อยละ 38 ของทั้งหมด โดยมีมูลค่าเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 19 และการพัฒนายังคงมีแนวโน้มไปในทิศทางเดียวกับปีที่ผ่านมา คือ การเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมเป็นส่วนใหญ่ โดยสัดส่วนการเปิดตัวของคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 53 เป็นร้อยละ 56 ขณะที่สัดส่วนของบ้านเดี่ยวลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 11 เป็นร้อยละ 9 และทาวน์เฮ้าส์สัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 31 จากร้อยละ 27 ในปี 2559

โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่มีมูลค่าต่อยูนิตเพิ่มขึ้น โดยราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยของอสังหาริมทรัพย์มีราคาเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 3.46 ล้านบาทต่อหน่วยในปี 2559 เป็น 3.86 ล้านบาทในปี 2560 เนื่องจากในปี 2560 มีการเปิดตัวโครงการราคาแพงเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มขึ้น

ตารางแสดงผลการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยปี 2560

| ประเภทที่อยู่อาศัย | | | บ้านเดี่ยว | บ้านแฝด | ทาวน์เฮ้าส์ | อาคารพาณิชย์ | คอนโดมิเนียม | รวม |
|-------------------------|---------------------------------|---------|------------|---------|-------------|--------------|--------------|---------|
| เหลือขาย ณ สิ้นปี 2559 | จำนวนหน่วย | หน่วย | 39,527 | 14,379 | 54,654 | 4,916 | 69,798 | 183,275 |
| | สัดส่วนจำนวนหน่วย | % | 21% | 8% | 30% | 3% | 38% | 100% |
| | มูลค่าโครงการ | ล้านบาท | 259,979 | 48,920 | 135,123 | 21,457 | 245,299 | 710,779 |
| | สัดส่วนมูลค่าโครงการ | % | 37% | 7% | 19% | 3% | 35% | 100% |
| โครงการเปิดใหม่ ปี 2560 | จำนวนหน่วย | หน่วย | 10,217 | 4,063 | 35,462 | 1,109 | 63,626 | 114,477 |
| | สัดส่วนจำนวนหน่วย | % | 9% | 3% | 31% | 2% | 56% | 100% |
| | มูลค่าโครงการ | ล้านบาท | 77,360 | 18,943 | 88,721 | 6,006 | 250,631 | 441,661 |
| | สัดส่วนมูลค่าโครงการ | % | 18% | 4% | 20% | 1% | 57% | 100% |
| | ราคาขายเฉลี่ย/หน่วย | ล้านบาท | 7.57 | 4.66 | 2.50 | 5.42 | 3.94 | 3.86 |
| ยอดขาย ณ สิ้นปี 2560 | ขายได้ | หน่วย | 12,773 | 5,468 | 27,545 | 1,024 | 56,634 | 103,444 |
| | สัดส่วนการขายได้ | % | 12% | 5% | 27% | 1% | 55% | 100% |
| | ร้อยละการขายได้เทียบกับทั้งตลาด | % | 26% | 30% | 31% | 17% | 42% | 35% |
| | หน่วยเหลือขาย | หน่วย | 36,971 | 12,989 | 62,571 | 5,108 | 76,790 | 194,429 |

ที่มา : บจก. เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

จากการสำรวจตลาดพบว่าโครงการบ้านเดี่ยวที่เปิดขายใหม่ในปี 2560 ผู้ประกอบการยังคงมุ่งทำตลาดกับกลุ่มลูกค้าระดับกลางเป็นหลัก ดังจะเห็นได้จากโครงการบ้านเดี่ยวราคา 3 - 5 ล้านบาทมีส่วนแบ่งตลาดสูงสุดถึงร้อยละ 42 และรองลงมาเป็นระดับราคา 5 - 10 ล้านบาทในสัดส่วนร้อยละ 41 ณ สิ้นปี 2560 บ้านเดี่ยวมีจำนวนหน่วยในการเสนอขายรวมทั้งหมดถึง 49,744 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวมคิดเป็นร้อยละ 29 ของมูลค่าโครงการที่เปิดขายในปี 2560 โดยมีสัดส่วนบ้านเดี่ยวระดับราคากลาง (ราคา 3-5 ล้านบาท) สูงสุดคิดเป็นร้อยละ 42

ตลาดทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนหน่วยที่เปิดขายในปี 2560 รวม 90,116 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 2 และมีมูลค่ารวมประมาณร้อยละ 19 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดขาย โดยโครงการทาวน์เฮ้าส์ที่เปิดตัวใหม่ ในปี 2560 มีจำนวนหน่วยทั้งสิ้น 35,462 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 18 เมื่อแยกตามระดับราคาพบว่า ทาวน์เฮ้าส์ราคา 2-3 ล้านบาทมีส่วนแบ่งตลาดมากที่สุด โดยมีจำนวนหน่วยเปิดขาย 16,418 หน่วย หรือร้อยละ 46

ในปี 2560 ตลาดคอนโดมิเนียมยังคงมีจำนวนสูงสุดในตลาดที่พักอาศัยโดยมีจำนวน 133,424 หน่วย หรือร้อยละ 45 และมีมูลค่าโครงการรวม 495,931 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วร้อยละ 3 โดยจำนวนหน่วยขายที่เปิดใหม่ในปี 2560 มีจำนวนหน่วยเปิดขาย 63,626 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 และมีมูลค่าโครงการรวม 250,631 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วร้อยละ 30 โดยมีราคาเฉลี่ยต่อหน่วย 3.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 3.30 ล้านบาทในปี 2559 ทั้งนี้เนื่องมาจากสัดส่วนการเปิดตัวของคอนโดมิเนียมระดับราคา 5-10 ล้านบาท ในปี 2560 มีจำนวนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 16 ในปี 2559 เป็นร้อยละ 18 ในปี 2560

ตารางแสดงโครงการเปิดใหม่ ปี 2560

| จำนวนหน่วยทั้งหมด (หน่วย) | | | | | | |
|--------------------------------|------------|---------|-------------|--------------|--------------|---------|
| ระดับราคา | บ้านเดี่ยว | บ้านแฝด | ทาวน์เฮ้าส์ | อาคารพาณิชย์ | คอนโดมิเนียม | รวม |
| ต่ำกว่า 2 ล้านบาท | 7 | 34 | 12,545 | 29 | 20,228 | 32,843 |
| 2 - 3 ล้านบาท | 57 | 751 | 16,418 | 28 | 14,947 | 32,201 |
| 3 - 5 ล้านบาท | 4,303 | 2,560 | 6,079 | 592 | 15,796 | 29,330 |
| 5 - 10 ล้านบาท | 4,143 | 551 | 411 | 445 | 10,029 | 15,579 |
| 10 - 20 ล้านบาท | 1293 | 126 | 9 | 15 | 1,888 | 3,331 |
| สูงกว่า 20 ล้านบาท | 414 | 41 | 0 | 0 | 738 | 1,193 |
| รวม | 10,217 | 4,063 | 35,462 | 1,109 | 63,626 | 114,477 |
| สัดส่วนจำนวนหน่วย | 9% | 4% | 31% | 1% | 56% | 100% |
| มูลค่าโครงการทั้งหมด (ล้านบาท) | | | | | | |
| ระดับราคา | บ้านเดี่ยว | บ้านแฝด | ทาวน์เฮ้าส์ | อาคารพาณิชย์ | คอนโดมิเนียม | รวม |
| ต่ำกว่า 2 ล้านบาท | 13.23 | 52.7 | 21,591 | 57.899 | 34,109 | 55,823 |
| 2 - 3 ล้านบาท | 167.23 | 2,004 | 40,734 | 71 | 35,968 | 78,944 |
| 3 - 5 ล้านบาท | 17,827 | 9,157 | 23,043 | 2,387 | 59,279 | 111,693 |
| 5 - 10 ล้านบาท | 27,014 | 3,432 | 3,188 | 3,196 | 68,134 | 104,964 |
| 10 - 20 ล้านบาท | 19,479 | 1,956 | 164 | 293 | 26,580 | 48,473 |
| สูงกว่า 20 ล้านบาท | 12,861 | 2,341 | 0 | 0 | 26,562 | 41,764 |
| รวม | 77,360 | 18,943 | 88,721 | 6,006 | 250,631 | 441,661 |
| สัดส่วนมูลค่าโครงการ | 18% | 4% | 20% | 1% | 57% | 100% |

ภาพรวมภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 โดยรวมอยู่ในภาวะดีขึ้น โดยปัจจัยที่เกี่ยวข้องในปี 2561 ยังคงเป็นปัจจัยสนับสนุนที่ต่อเนื่องมาจากปี 2560 อาทิ แรงขับเคลื่อนจากการลงทุนภาครัฐบาลที่มีแนวโน้มเร่งขึ้นตามความคืบหน้าและการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณการลงทุน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่รายละเอียดต่างๆ มีวัตถุประสงค์ช่วยลดการกักตุนหรือเก็งกำไรที่ดินของผู้ประกอบการ อย่างไรก็ตาม การแข่งขันของผู้ประกอบการในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังต้องมีการแข่งขันปรับตัวด้วยเทคโนโลยีเพื่อลดต้นทุนและเพิ่มความรวดเร็วในการผลิตที่สามารถทดแทนการจ้างแรงงานมนุษย์บางส่วน ตลอดจนมีการลงทุนพัฒนาโครงการโดยใช้วิธีการร่วมทุนกับต่างประเทศเพิ่มขึ้น นอกจากนี้การปรับตัวของผู้ประกอบการในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีแนวโน้มการพัฒนาเป็นโครงการผสม (Mixed Use) เพิ่มขึ้น

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

• การจัดหาที่ดินและการจัดหา Supplier

โครงการเพื่อขาย จะเน้นพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยหลายประเภทและระดับราคา มุ่งเน้นในทำเลเดิมซึ่งมีฐานลูกค้าชัดเจน และในทำเลใหม่ที่แตกต่างกันเพื่อกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ บริษัทให้ความสำคัญในการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการเป็นอย่างมากเนื่องจากเป็นปัจจัยหลักในการแข่งขันทั้งในเรื่องต้นทุนและทำเลที่ตั้ง โดยนโยบายในปี 2560 บริษัทมีนโยบายทั้งซื้อที่ดินในลักษณะที่พร้อมพัฒนา และ การซื้อที่ดินที่มีทำเลดีเพิ่มเติมไว้ เพื่อรอการพัฒนาภายในระยะเวลา 1-2 ปีข้างหน้า ทั้งในกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และที่ดินต่างจังหวัดที่มีศักยภาพด้านการขยายตัวของประชากร ที่อยู่อาศัย และเศรษฐกิจ อย่างต่อเนื่อง

ในขั้นตอนการจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ บริษัทมีทีมวิจัยในการสำรวจสถานะตลาดและการแข่งขัน รวมทั้งพฤติกรรมผู้บริโภค จากนั้นจะทำการประมวลผลการศึกษาเพื่อนำมากำหนดแนวคิดรูปแบบ ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของโครงการ และประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ จากนั้นจึงจะดำเนินการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการแบบเชิงรุก ซึ่งบริษัท อาจติดต่อผ่านเจ้าของที่ดินโดยตรง ผ่านนายหน้า หรือ ติดต่อขอซื้อผ่านสถาบันการเงิน ในราคาที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด ราคาประเมินของทางราชการ และราคาประเมินจากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

สำหรับการจัดหาวัสดุก่อสร้างสำหรับโครงการ บริษัท ได้มีการเจรจาต่อรองผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างเพื่อให้ได้สินค้าที่มีคุณภาพดีในราคาที่เหมาะสม โดยบริษัทจะเป็นผู้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเองบางประเภท เช่น เสาเข็ม สุขภัณฑ์ เฟอร์นิเจอร์ และระบบรักษาความปลอดภัยที่ติดตั้งในบ้านทุกหลัง ทั้งนี้ นอกจากจะสามารถรักษาคุณภาพของสินค้าแล้วยังทำให้สามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้อีกด้วย ส่วนการคัดเลือกผู้รับเหมานั้น บริษัทมีทีมวิศวกรและทีมงานที่ทำหน้าที่คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพมีประสิทธิภาพและมีเครดิตทางการค้าที่ดี โดยได้มีการกำหนดมาตรฐานในการทำงานและตารางการตรวจรับงานที่ชัดเจน

- **ขั้นตอนและเทคโนโลยีการผลิต**

ในขั้นตอนการพัฒนาธุรกิจบ้านจัดสรรนั้น บริษัท ให้ความสำคัญกับรายละเอียดในทุกขั้นตอน โดยก่อนการกำหนดโครงการพัฒนาบ้านจัดสรรใดๆ บริษัทจะมีการสำรวจทำเลและวิเคราะห์ข้อมูล ซึ่งจะทำให้การสำรวจโดยทีมวิจัยของบริษัท เพื่อศึกษาความต้องการ รูปแบบพฤติกรรมของผู้บริโภคเพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ และในการวิเคราะห์นั้นจะเป็นการทำงานร่วมกันระหว่างทีมวิจัย ทีมงานด้านการตลาดที่มบริหารงานก่อสร้าง และฝ่ายบริหาร โดยจะผสมผสานและผนวกรูปแบบโครงการซึ่งจะเป็นจุดขายและเป็นความได้เปรียบในเชิงการแข่งขันเข้าไปด้วย เช่น การออกแบบพื้นที่ใช้สอยด้วยนวัตกรรมใหม่ เทคโนโลยีการก่อสร้างประเภทประหยัดพลังงาน ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ระบบความปลอดภัยแบบ Double Security เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทยังให้ความสำคัญกับการบริหารงานก่อสร้างซึ่งรวมถึงการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความชำนาญ มีประสิทธิภาพและมีความน่าเชื่อถือที่ดี ประกอบกับบริหารจัดการการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่ดี และมีหน่วยงานตรวจสอบคุณภาพ (QC) ซึ่งเป็นหน่วยงานภายในของบริษัท สำหรับตรวจสอบและควบคุมคุณภาพให้ได้มาตรฐานเดียวกันทุกโครงการ

- **ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม**

ทุกโครงการของบริษัท บริษัทได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านแต่ละหลังและระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง เพื่อมิให้ส่งผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะรวมทั้งได้มีการออกแบบระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสมเพื่อมิให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ทุกอาคารจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และจะต้องผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ก่อนดำเนินการก่อสร้าง

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบจำนวน 336 ยูนิต มูลค่ารวมประมาณ 6,795.08 ล้านบาท ทั้งจำนวนเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

| โครงการ | จำนวน (ยูนิต) | มูลค่า (ล้านบาท) |
|--------------------|---------------|------------------|
| 1. ทเวนต์เอท ซิดลม | 186 | 3,878.31 |
| 2. ศาลาแดง วัน | 77 | 1,545.06 |
| 3. บีทีนิค | 73 | 1,371.71 |
| รวม | 336 | 6,795.08 |

โครงการในอนาคต

ในปี 2561 บริษัทมีแผนการเปิดโครงการใหม่ จำนวน 19 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 19,195 ล้านบาท (ทั้งนี้ข้อมูลอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์ทางการตลาด) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

| เจ้าของกรรมสิทธิ์ และผู้ดำเนินการ | ประเภทโครงการ | สถานที่ตั้ง | ระยะเวลาเปิด | มูลค่าโครงการ | ความคืบหน้า |
|-----------------------------------|----------------|--------------------------------------|--------------|---------------|------------------------------|
| SC | คอนโดมิเนียม | ถ.พหลโยธิน 30 | ไตรมาสที่ 1 | 1,500 | อยู่ระหว่างการก่อสร้าง |
| SC | หมู่บ้านจัดสรร | ถ.บางปะกง-ฉะเชิงเทรา | ไตรมาสที่ 1 | 750 | อยู่ระหว่างการก่อสร้าง |
| SC | หมู่บ้านจัดสรร | ถ.บางปะกง-ฉะเชิงเทรา | ไตรมาสที่ 2 | 730 | อยู่ระหว่างการก่อสร้าง |
| SC | หมู่บ้านจัดสรร | ถ.อักษณิยะพัฒนา | ไตรมาสที่ 2 | 1,780 | อยู่ระหว่างการก่อสร้าง |
| SC | หมู่บ้านจัดสรร | ถ.นครอินทร์ | ไตรมาสที่ 2 | 260 | อยู่ระหว่างการก่อสร้าง |
| SC | หมู่บ้านจัดสรร | ถ.หนามแดง-บางพลี | ไตรมาสที่ 2 | 1,500 | อยู่ระหว่างการก่อสร้าง |
| SC | หมู่บ้านจัดสรร | ถ.ลาดพร้าว 94 | ไตรมาสที่ 2 | 500 | อยู่ระหว่างการก่อสร้าง |
| VL | อาคารพาณิชย์ | ถ.กาญจนาภิเษก (วงแหวนรอบนอกตะวันออก) | ไตรมาสที่ 3 | 255 | อยู่ระหว่างการก่อสร้าง |
| SC | อาคารพาณิชย์ | ถ.ติวานนท์ | ไตรมาสที่ 3 | 640 | อยู่ระหว่างการก่อสร้าง |
| SC | หมู่บ้านจัดสรร | ถ.ติวานนท์ | ไตรมาสที่ 3 | 800 | อยู่ระหว่างการก่อสร้าง |
| SC | หมู่บ้านจัดสรร | ถ.กาญจนาภิเษก (วงแหวนรอบนอกตะวันออก) | ไตรมาสที่ 3 | 870 | อยู่ระหว่างการก่อสร้าง |
| VL | หมู่บ้านจัดสรร | ถ.กาญจนาภิเษก (วงแหวนรอบนอกตะวันออก) | ไตรมาสที่ 3 | 1,400 | อยู่ระหว่างการก่อสร้าง |
| SC | หมู่บ้านจัดสรร | ถ.เสรีไทย | ไตรมาสที่ 3 | 1,300 | อยู่ระหว่างการก่อสร้าง |
| SC | อาคารพาณิชย์ | ถ.โยธาธิการ-นนทบุรี | ไตรมาสที่ 3 | 1,170 | อยู่ระหว่างการก่อสร้าง |
| SC | หมู่บ้านจัดสรร | ถ.แก้วอินทร์ | ไตรมาสที่ 4 | 580 | อยู่ระหว่างการก่อสร้าง |
| SC | หมู่บ้านจัดสรร | ถ.วิภาวดี 62 | ไตรมาสที่ 4 | 360 | อยู่ระหว่างการพัฒนาผลิตภัณฑ์ |
| SC | อาคารพาณิชย์ | ถ.เพชรเกษม 81 | ไตรมาสที่ 4 | 1,850 | อยู่ระหว่างการพัฒนาผลิตภัณฑ์ |
| SC | อาคารพาณิชย์ | ถ.เพชรเกษม 81 | ไตรมาสที่ 4 | 450 | อยู่ระหว่างการพัฒนาผลิตภัณฑ์ |
| SC | คอนโดมิเนียม | ถ.สุขุมวิท 23 | ไตรมาสที่ 4 | 2,500 | อยู่ระหว่างการพัฒนาผลิตภัณฑ์ |

2.2 ธุรกิจให้เช่าและให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์

(1) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ลักษณะผลิตภัณฑ์ หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยมีอาคารสำนักงานให้เช่าทั้งสิ้น 6 แห่ง คือ อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1, 2 และ 3 และ อาคารเอสซี ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่และอาคารขนาดกลางอื่นอีก 2 แห่ง โดยมีรายละเอียดลักษณะโครงการดังนี้

| โครงการ | เจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้ดำเนินการ | สถานที่ตั้ง/ขนาดที่ดิน | รายละเอียดโครงการ | พื้นที่ให้เช่า | อัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1 | SC | 414 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ (1-2-82 ไร่) | อาคารสำนักงาน 31 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งออกเป็น <ul style="list-style-type: none"> • ส่วนสำนักงาน 21 ชั้น • ศูนย์การค้า (Plaza) 2 ชั้น • พื้นที่จอดรถ 9 ชั้น จำนวน 376 คัน | พื้นที่ให้เช่ารวม 22,457 ตร.ม. <ul style="list-style-type: none"> • สำนักงาน 22,147 ตร.ม. • ศูนย์การค้า 310 ตร.ม. | ร้อยละ 99 ของพื้นที่เช่า |
| อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 2 | SC | 1291/1 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ (1-3-98 ไร่) | อาคารสำนักงาน 20 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งออกเป็น <ul style="list-style-type: none"> • ส่วนสำนักงาน 13 ชั้น • ศูนย์การค้า (Plaza) 3 ชั้น • พื้นที่จอดรถ 4 ชั้น จำนวน 383 คัน | พื้นที่ให้เช่ารวม 16,220.00 ตร.ม. <ul style="list-style-type: none"> • สำนักงาน 13,167.90 ตร.ม. • ศูนย์การค้า 3,052.10 ตร.ม. | ร้อยละ 100 ของพื้นที่เช่า |

| โครงการ | เจ้าของ กรรมสิทธิ์และ ผู้ดำเนินการ | สถานที่ตั้ง/ ขนาดที่ดิน | รายละเอียดโครงการ | พื้นที่ให้เช่า | อัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| อาคารชินวัตร ทาวเวอร์ 3 | SC | 1010 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ (9-1-52 ไร่) | อาคารสำนักงานสูง 38 ชั้น รวมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น แบ่งออกเป็น <ul style="list-style-type: none"> • ส่วนสำนักงาน 33 ชั้น • Conference Room 2 ชั้น • ศูนย์การค้า (Plaza) 1 ชั้น (Lobby) • อาคารจอดรถ 10 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น • พื้นที่จอดรถ 1,200 คัน | พื้นที่ให้เช่ารวม 54,085 ตร.ม. <ul style="list-style-type: none"> • สำนักงาน 48,976 ตร.ม. • ศูนย์การค้า 713 ตร.ม. • Conference 4,396 ตร.ม. | ร้อยละ 84 ของพื้นที่เช่า |
| อาคารเอสซี ทาวเวอร์ | SC | 418 ถนนพหลโยธิน แขวง สามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ (1-3-1 ไร่) | อาคารสำนักงาน 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งออกเป็น <ul style="list-style-type: none"> • ส่วนสำนักงาน 18 ชั้น • พื้นที่จอดรถ 9 ชั้น จำนวน 172 คัน | พื้นที่ให้เช่ารวม 12,250 ตร.ม. <ul style="list-style-type: none"> • สำนักงาน 12,250 ตร.ม. | ร้อยละ 100 ของพื้นที่เช่า |
| Computer Center Building (อาคาร CC) | SC | 29 หมู่ที่ 7 ถนนเลี้ยวเมือง ปากเกร็ด ต. บางตลาด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี (2-2-70 ไร่) | <ul style="list-style-type: none"> • ส่วนสำนักงาน 4 ชั้น • พื้นที่จอดรถจำนวน 28 คัน | พื้นที่ใช้สอยรวม 8,322.75 ตร.ม. | ร้อยละ 100 ของพื้นที่เช่า |
| Technical Training Center & Car Park Building (อาคาร TTC) | SCA* | เลขที่ 1285 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ (0-3-85.65 ไร่) | อาคารสำนักงาน 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งออกเป็น <ul style="list-style-type: none"> • ส่วนสำนักงาน 3 ชั้น • พื้นที่จอดรถจำนวน 118 คัน | พื้นที่ใช้สอยรวม 6,487 ตร.ม. | ร้อยละ 100 ของพื้นที่เช่า |

หมายเหตุ * ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1 และ 2

อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1 และอาคารชินวัตรทาวเวอร์ 2 เดิมถือกรรมสิทธิ์โดยกองทุนแอสเสท เน็ตเวิร์ค (ANET) และดำเนินการโดย บริษัท เอสซี ออฟฟิศ พาร์ค จำกัด นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2553 เป็นต้นมา บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้ทำการซื้ออาคารทั้งสองแห่งจาก ANET และถือกรรมสิทธิ์ใน อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1 และ 2 โดย ทั้งนี้ บริษัทได้ทำสัญญาให้ บริษัท เอสซี ออฟฟิศ พาร์ค จำกัด เป็นผู้บริหาร อาคารทั้งสองดังกล่าวเพียงรายเดียว โดยจะได้รับรายได้ค่าบริหารจากบริษัทเป็นรายเดือน

อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1 และ 2 เป็นอาคารสำนักงานที่มีการเตรียมและจัดวางระบบต่างๆ ที่มี มาตรฐานและความทันสมัยเพื่อรองรับกับความต้องการของลูกค้าโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบโทรศัพท์เรียกตรงอัตโนมัติ (DID) ผ่านชุมสายโทรศัพท์สาขา (PABX) สามารถเชื่อมต่อ หมายเลขภายในระหว่างอาคารทั้งสองแห่ง
- ระบบไฟฟ้าสำรองขนาดใหญ่ เพื่อป้องกันเหตุขัดข้องทางไฟฟ้าและการหยุดชะงักของระบบต่างๆ ที่ดำเนินการอยู่ภายในอาคาร อันเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายต่อผู้เช่า
- ระบบความปลอดภัยภายในอาคาร
 - การรักษาความปลอดภัย มีระบบควบคุมการเข้าออกพื้นที่ (Access Control) และระบบ โทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)
 - การป้องกันอัคคีภัย มีระบบเตือนภัยฉุกเฉิน ตรวจจับความร้อนและควัน อุปกรณ์ป้องกัน อัคคีภัยอื่นๆ ตลอดจนมีเจ้าหน้าที่ผจญเพลิง พร้อมอุปกรณ์ผจญเพลิงตลอด 24 ชม. ซึ่งได้รับการอบรมจากหน่วยฝึก ของรัฐและเอกชนที่มีมาตรฐานรับรอง
- สิ่งอำนวยความสะดวก มีพลาซ่าเป็นศูนย์รวมร้านค้าและศูนย์บริการ เช่น ธนาคาร บริษัท หลักทรัพย์ ศูนย์บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ ร้านอาหาร และเครื่องดื่ม เป็นต้น
- ห้องประชุม และ Sky Lounge ที่อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1 มีระบบโสตทัศนูปกรณ์ที่ทันสมัย เพื่อ รองรับการจัดกิจกรรมของผู้เช่า

อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 3

อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 3 ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการโดยบริษัท โดยเป็นทั้งอาคารทำการของบริษัท และให้เช่า ซึ่งบริษัทจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าอาคาร รวมทั้งรายได้จากการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารทั้งจากผู้เช่าอาคารและจากบุคคลภายนอก โดยอาคารชินวัตรทาวเวอร์ 3 เป็นอาคาร สำนักงานแรกที่บริษัท ได้นำนวัตกรรมด้านการสื่อสารโทรคมนาคมและเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยที่สุดและ เทคโนโลยีระบบอัตโนมัติในอาคารที่มีศักยภาพสูงรวมไว้ด้วยกัน เป็นอาคารประหยัดพลังงานซึ่งได้รับรางวัลอนุรักษ์ พลังงานดีเด่นจากกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม รางวัลอาคารอนุรักษ์พลังงานของอาเซียน และเป็น 1 ใน 13 อาคารที่กรุงเทพมหานครคัดเลือกให้เป็นอาคารที่ได้รับรางวัลประกาศเกียรติคุณ “อาคารปลอดภัย อุ่นใจทั้ง เมือง” (Outstanding Safety Building Management Award) ตัวอาคารประกอบไปด้วย ส่วนทาวเวอร์สูง 38 ชั้น ส่วน โปเดียมสูง 14 ชั้น ภายใต้แนวความคิดของ Smart Building ดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบเครือข่ายที่รองรับการขยายตัวในอนาคต ประกอบไปด้วยเคเบิลใยแก้วนำแสง (Fiber Optic Backbone) ในอาคาร เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจและเชื่อมต่อระบบอินเทอร์เน็ตและดาวเทียมไทยคม นอกจากนี้

ยังมีระบบโทรศัพท์ที่มีขีดความสามารถสูงระบบโทรศัพท์เรียกตรงอัตโนมัติ (DID) ผ่านชุมสายโทรศัพท์สาขา (PABX) ที่ทันสมัย สามารถรองรับการใช้งานได้ถึง 100,000 สายต่อชั่วโมง

- สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ได้แก่
 - ห้องประชุมและห้องจัดเลี้ยงครบวงจร เพียบพร้อมไปด้วยโสตทัศนูปกรณ์ที่ทันสมัย ห้องประชุมดังกล่าวได้ติดตั้งระบบอินเทอร์เน็ต การสื่อสารผ่านดาวเทียม และ VDO Conference เพื่อรองรับกิจกรรมทุกรูปแบบ รวมทั้งห้องจัดเลี้ยงขนาดใหญ่
 - พลาซ่า 1 ชั้น เป็นศูนย์รวมของร้านค้าและศูนย์บริการ เช่น ธนาคาร ศูนย์บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม และร้านสะดวกซื้อ
- งานระบบที่ออกแบบโดยคำนึงถึงความสะดวกสบายของลูกค้าเป็นหลัก ได้แก่
 - การออกแบบช่อง Shaft ที่แยกส่วนของระบบไฟฟ้าและการสื่อสารออกจากกัน
 - ระบบลิฟต์ความเร็วสูงทั้งสิ้น 23 ตัวโดยแบ่งโซนเพื่อรองรับการใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ
 - ระบบปรับอากาศที่ทันสมัยและมีระบบหมุนเวียนอากาศเพื่อทำให้อากาศบริสุทธิ์ขึ้น
 - ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินสูงกว่ามาตรฐาน
 - ระบบกล้อง Digital วงจรปิดในการควบคุมความปลอดภัยของพื้นที่ส่วนกลาง
 - ระบบน้ำดื่มส่วนกลางที่สะอาดปราศจากเชื้อโรค (Purified Drinking Water System)
 - ระบบศูนย์กลางเวลาของอาคาร (Master Time Clock System)
- อาคารประหยัดพลังงาน เป็นระบบควบคุมอัตโนมัติด้วยคอมพิวเตอร์ประสิทธิภาพสูง ที่ทำการควบคุมและตรวจสอบการทำงานของระบบปรับอากาศ ระบบแสงสว่าง ระบบกระจายลมเย็น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบลิฟต์ และระบบรักษาความปลอดภัย

อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 3 นอกจากจะเป็นอาคารที่ทันสมัยด้วยระบบเทคโนโลยีแล้ว ยังให้ความสำคัญกับการให้บริการลูกค้าและความปลอดภัยของผู้ที่อยู่ในอาคารด้วยศูนย์บริการรับแจ้งดำเนินการช่วยเหลือให้กับ ผู้เช่าตลอด 24 ชั่วโมง ระบบควบคุมการผ่านเข้าออกพื้นที่ (Access Control) ที่ควบคุมการเข้า-ออก และระบบรักษาความปลอดภัยดูแลความเรียบร้อยและความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

อาคารเอสซี ทาวเวอร์

บริษัทได้ลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานแห่งใหม่ คือ อาคาร เอสซี ทาวเวอร์ (SC Tower) โดยทำสัญญาเช่าที่ดินกับ บริษัท เอสซี ออฟฟิศ พลาซ่า จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี (ตั้งแต่ 1 มกราคม 2560 – 31 ธันวาคม 2589) ซึ่งอาคารสำนักงานแห่งใหม่นี้แล้วเสร็จต้นปี 2560 ตัวอาคารมีความสูง 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีการเตรียมและจัดวางระบบต่างๆ ที่มีมาตรฐาน และทันสมัย เพื่อรองรับกับความต้องการของลูกค้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ระบบเครือข่ายที่รองรับการขยายตัวในอนาคต ประกอบไปด้วยเคเบิลใยแก้วนำแสง (Fiber Optic) ในอาคาร เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจและเชื่อมต่อระบบอินเทอร์เน็ต
- งานระบบที่ออกแบบโดยคำนึงถึงความสะดวกสบายของลูกค้าเป็นหลัก ได้แก่
 - การออกแบบช่อง Shaft ที่แยกส่วนของระบบไฟฟ้าและการสื่อสารออกจากกันและช่องทางสำรองเพิ่ม
 - ระบบลิฟต์ความเร็วสูง แบบ Destination Control จำนวน 5 ชุด และลิฟต์เซอร์วิส จำนวน 1 ชุด เพื่อรองรับการใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ

- ระบบปรับอากาศที่ทันสมัยและมีระบบหมุนเวียนอากาศเพื่อให้อากาศบริสุทธิ์ขึ้นและควบคุมอุณหภูมิด้วยระบบ VAV 15 จุดต่อชั้น
- ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินสูงกว่ามาตรฐานในสำนักงานทุกชั้น
- ระบบกล้อง IP Digital วงจรปิดในการควบคุมความปลอดภัยของพื้นที่ส่วนกลาง
- ระบบเข้าอาคารในบัตรเดียว One Card จอดรถ, เข้าอาคาร, ใช้ลิฟท์, เข้าสำนักงาน
- อาคารประหยัดพลังงาน เป็นระบบควบคุมอัตโนมัติด้วยคอมพิวเตอร์ประสิทธิภาพสูง ที่ทำการควบคุมและตรวจสอบการทำงานของระบบปรับอากาศ ระบบแสงสว่าง (หลอดไฟ ชนิด LED) ระบบกระจายลมเย็น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบลิฟต์ และระบบรักษาความปลอดภัย

อาคาร เอสซี ทาวเวอร์ (SC Tower) นอกจากจะเป็นอาคารที่ทันสมัยด้วยระบบเทคโนโลยีแล้ว ยังให้ความสำคัญกับการให้บริการลูกค้าและความปลอดภัยของผู้ที่อยู่ในอาคารด้วยศูนย์บริการรับแจ้งดำเนินการช่วยเหลือให้กับผู้เช่าตลอด 24 ชั่วโมง ระบบควบคุมการผ่านเข้าออกพื้นที่ (Access Control) ที่ควบคุมการเข้า-ออกและระบบรักษาความปลอดภัยดูแลความเรียบร้อยและความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

สำหรับอาคารสำนักงานขนาดกลางอีก 2 แห่ง ได้แก่ Computer Center Building (อาคาร CC) ซึ่งเป็นสำนักงานให้เช่าบนถนนเลียบเมืองปากเกร็ด ถูกรวมสิทธิ์และดำเนินการโดย SC และ Technical Training Center & Car Park (อาคาร TTC) ซึ่งเป็นสำนักงานให้เช่า บนถนนพหลโยธิน ดำเนินการโดย SCA

การตลาดและการแข่งขัน

ภาวะการตลาด

• กลยุทธ์การแข่งขัน

บริษัทมุ่งพัฒนาอาคารสำนักงานในทำเลที่การคมนาคมสะดวก ใกล้ทางด่วน ทางยกระดับ เส้นทางรถไฟฟ้า อยู่ใกล้ชุมชน ห้างสรรพสินค้า และโรงแรม นอกจากนี้ยังเน้นการให้บริการด้านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและอุปกรณ์ที่ครบวงจร เช่น อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง คอมพิวเตอร์ Video Conference ระบบเสียงเครื่องฉายสไลด์ หรือวีดีโอ จอสำหรับการนำเสนอ การบันทึกภาพและเสียง เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าอาคารและบุคคลภายนอก และที่สำคัญ คือ การให้บริการแก่ลูกค้าหลังการขาย โดยใช้กลยุทธ์รักษาลูกค้าเก่า และกลยุทธ์สร้างความแตกต่าง (Differentiates Strategy) เพื่อให้ลูกค้าเกิดความประทับใจและเห็นความแตกต่างจากคู่แข่งที่อยู่ในระดับเกรด A ด้วยกัน

• ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

- อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1 และ 2 และอาคารสำนักงานอื่นอีก 2 แห่ง มีผู้เช่าหลักในปี 2560 คือ บริษัทในกลุ่มธุรกิจโทรคมนาคม
- อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 3 ลูกค้าเป็นบริษัทประเภทสื่อ โทรคมนาคม พลังงาน เคมีภัณฑ์ วัสดุก่อสร้าง บริษัทต่างชาติ ตลอดจนกลุ่มลูกค้าที่เกี่ยวข้องหรือต้องการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศเป็นพิเศษ และบริษัทขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) เป็นต้น
- อาคารเอสซี ทาวเวอร์ มีผู้เช่าหลักในปี 2560 คือ ธนาคารพาณิชย์ และบริษัทในกลุ่มธุรกิจโทรคมนาคม
- ศูนย์การค้า (Plaza) บริษัทได้บริหารจัดการให้มีความหลากหลายของร้านค้าอย่างเหมาะสมและแบ่งโซนหรือประเภทร้านค้าเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าอาคารและผู้มาติดต่อ ซึ่งประกอบด้วย ธนาคารพาณิชย์ ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ ศูนย์บริการและจำหน่ายโทรศัพท์เคลื่อนที่ เป็นต้น

- ห้องประชุมและห้องจัดเลี้ยง ลูกค้าหลักได้แก่ บริษัททั่วไป ผู้เช่าในอาคาร และสถาบันการศึกษา
- การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย
 - ติดต่อลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง โดยที่บริษัทจะมีระบบจัดเก็บข้อมูลผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่และรายย่อยไว้ในระบบจัดเก็บข้อมูล ซึ่งมีการปรับปรุงข้อมูลให้ทันสมัยอยู่เสมอ นอกจากนั้นบริษัทยังได้จัดทำเว็บไซต์ และกิจกรรมการตลาดทางตรง (Direct Marketing) เพื่อเป็นการให้ข่าวสารแก่ลูกค้าอีกทางหนึ่ง
 - ติดต่อลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยผ่านตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีความชำนาญและมีประสบการณ์สูง ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท

ภาวะการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

- อุปสงค์และอุปทานต่อพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ
- อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2560 ความต้องการพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานยังคงมีเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และอุปทานใหม่ก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยอัตราการว่างของพื้นที่อาคารสำนักงาน ณ สิ้นปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 7.53 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 7.72 และอัตราค่าเช่าปรับสูงขึ้นในทุกเขต ณ สิ้นปี 2560 มีอุปทานรวมจำนวนทั้งสิ้น 8.78 ล้านตารางเมตร แบ่งเป็นอาคารสำนักงานในย่าน CBD¹ และ NON-CBD คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 51 และ 49 ของยอดรวมตามลำดับ

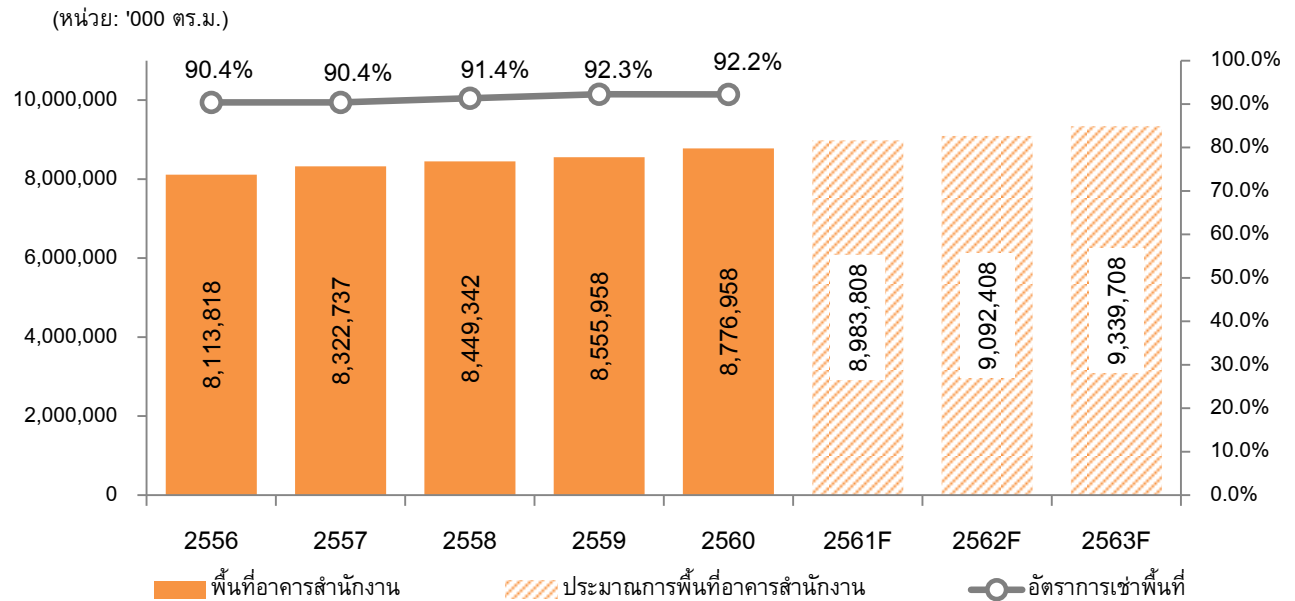
ตารางอุปทานและอัตราการว่างของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ณ สิ้นปี 2560

| เขตพื้นที่ | อุปทานรวม (ล้านตารางเมตร) | พื้นที่ว่าง (ล้านตารางเมตร) | อัตราพื้นที่ว่าง (%) |
|-----------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| CBD | 4.43 | 0.35 | 7.99 |
| NON-CBD | 4.34 | 0.31 | 7.06 |
| รวม | 8.78 | 0.66 | 7.53 |
| CBD เกรด A | 1.33 | 0.10 | 7.43 |
| NON-CBD เกรด A | 0.57 | 0.02 | 2.91 |

ที่มา : CB Richard Ellis Research

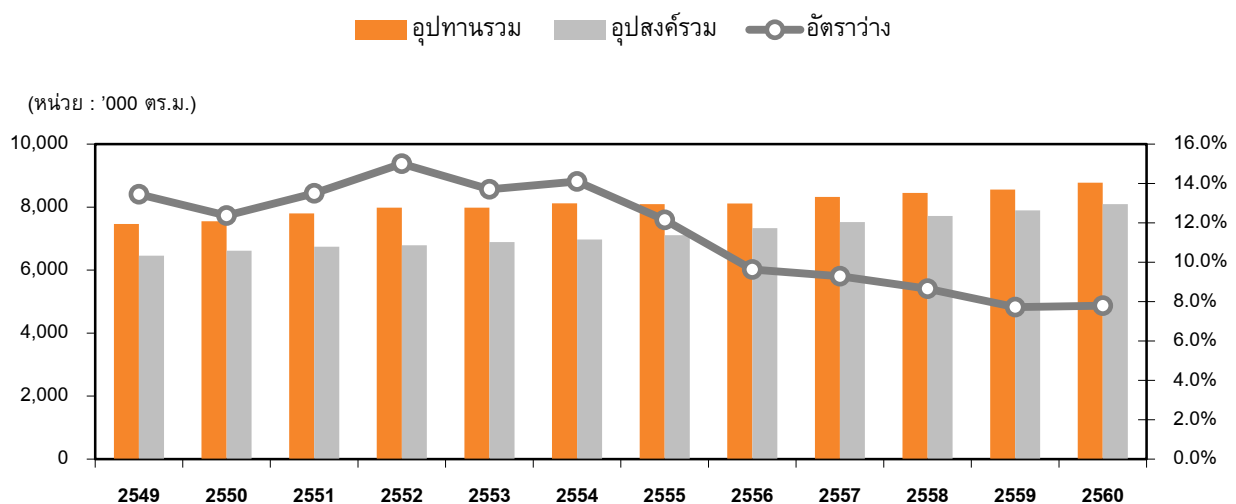
¹ CBD : Central Business District ศูนย์กลางย่านธุรกิจ ซึ่งหมายรวมถึง ถนนสีลม สาทร สุรวงศ์ เพลินจิต พระรามที่ 4 วิทยุ สุขุมวิท และ อโศก

กราฟแสดงอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ



พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี 2560 แบ่งได้เป็นพื้นที่สำนักงานเกรด A 1,891,876 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 21.56 ของพื้นที่ทั้งหมด และพื้นที่สำนักงานเกรด B 6,885,082 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 78.44 ของพื้นที่รวมทั้งหมด

กราฟแสดงอุปสงค์และอุปทานต่อพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ



ที่มา: CB Richard Ellis Research

ปริมาณอุปทานของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ณ สิ้นปี 2560 คิดเป็นพื้นที่รวมทั้งสิ้น 8,776,958 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้น 221,000 ตารางเมตร สำหรับแนวโน้มปี 2561-2562 คาดว่าจะมีอุปทานเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 315,450 ตารางเมตร โดยเป็นสำนักงานที่มีแผนจะแล้วเสร็จในปี 2561 และ 2562 เท่ากับ 206,850 ตารางเมตร และ 108,600 ตารางเมตร ตามลำดับ โดยส่วนหนึ่งเป็นการใช้ของเจ้าของอาคารเอง

ปริมาณการเช่าพื้นที่สำนักงานในปี 2560 มีจำนวนรวม 8,093,232 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 198,173 ตารางเมตร และสำหรับปี 2560 พื้นที่ว่างของสำนักงาน ณ ไตรมาสที่ 4 รวมทั้งสิ้นประมาณ 683,726 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากพื้นที่ว่าง ณ ไตรมาสที่ 4 ของปี 2559 ซึ่งมีอยู่ 660,899 ตารางเมตร

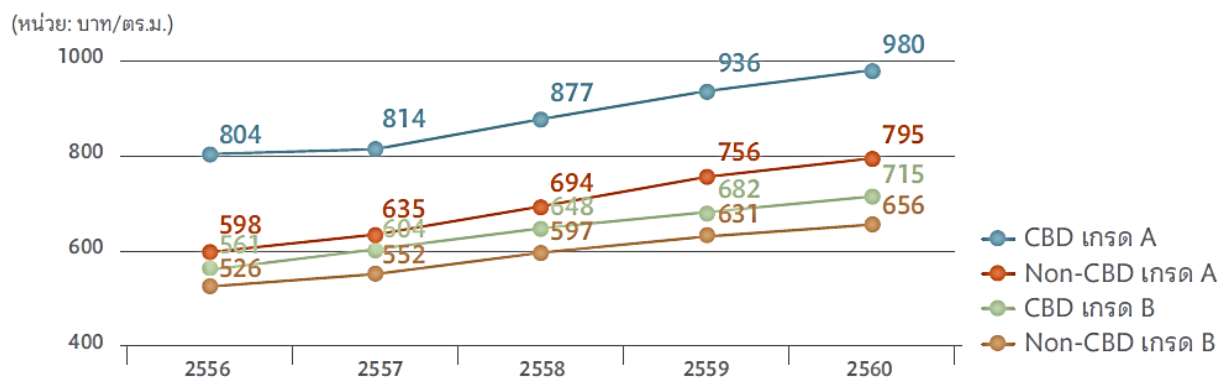
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในเขต CBD และ NON-CBD ตั้งแต่ปี 2557 – ไตรมาสที่ 4 ของปี 2560

| ปี | CBD | | NON-CBD | | เฉลี่ย | |
|------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | A บาท / ม ² | B บาท / ม ² | A บาท / ม ² | B บาท / ม ² | A บาท / ม ² | B บาท / ม ² |
| 2557 | 841 | 604 | 635 | 552 | 738 | 578 |
| 2558 | 877 | 648 | 694 | 597 | 785 | 622 |
| 2559 | 936 | 682 | 756 | 631 | 846 | 656 |
| 2560 | 980 | 715 | 795 | 656 | 887 | 686 |

หมายเหตุ : สำหรับพื้นที่เช่าที่น้อยกว่า 300 ตารางเมตร

ที่มา : CB Richard Ellis Research

กราฟแสดงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2556 – 2560



ในปี 2560 อัตราค่าเช่าสำนักงานมีการปรับเพิ่มขึ้น โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A ตารางเมตรละ 887 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 4.85 ค่าเช่าอาคารเกรด A ในเขต CBD มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 980 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 4.70 และค่าเช่าอาคารเกรด A ในเขต NON-CBD มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ตารางเมตรละ 795 บาท ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.16 สำหรับอาคารสำนักงานเกรด B มีการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยร้อยละ 4.57

ภาพโดยรวม

สรุปโดยรวม ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร ปี 2560 ยังคงมีอัตราความต้องการเช่าพื้นที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ มีอาคารสำนักงานใหม่ๆ สร้างแล้วเสร็จเพิ่มมากขึ้น จึงเปิดโอกาสให้บริษัทภาคธุรกิจทั้งขนาดกลาง และขนาดใหญ่ ที่ต้องการพื้นที่เช่าออฟฟิศขนาดใหญ่ขึ้น มีทางเลือกในการย้ายไปเปิดสำนักงานแห่งใหม่ หลังจากที่ไม่สามารถขยายพื้นที่ในอาคารเดิมได้อีกต่อไป สำหรับอัตราค่าเช่าสำนักงานยังมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อัตราค่าเช่าในสำนักงานเกรดเอ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่เพิ่มขึ้น อาทิเช่น บริษัทในกลุ่มเทคโนโลยี อีคอมเมิร์ซ โซเชียลมีเดีย และบริษัทโฆษณาออนไลน์

อุปทานออฟฟิศเกิดใหม่มีไม่มาก มีผลให้ตึกใหม่ๆ มียอดจองล่วงหน้า หรือพรีลิสต์เพิ่มมากขึ้น โดยจะเป็นกลุ่มลูกค้าบริษัทต่างชาติเข้ามาตั้งบริษัทใหม่ในกรุงเทพฯ มากขึ้น เนื่องจากมองประเทศไทยเป็นศูนย์กลางของประเทศไทยเพื่อนบ้าน รวมถึงธุรกิจที่มีความต้องการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น อาทิเช่น ธุรกิจพลังงาน ธุรกิจไอทีและบริษัทอี-คอมเมิร์ซ ทั้งของคนไทยตั้งใหม่และมาจากต่างประเทศที่เข้ามาตั้งออฟฟิศในกรุงเทพฯ เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ความต้องการที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้อัตราค่าเช่าออฟฟิศสูงขึ้น โดยเฉพาะทำเลออฟฟิศย่านรัชดาที่มีความโดดเด่นมาก ซึ่งเป็นออฟฟิศเกรดเอ ไม่ต้องอยู่ในดาวทาวน์ แต่ออกไปโซนมิตรทาวน์ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบ มีรถไฟฟ้า และอัตราค่าเช่าไม่สูงมาก

หากพิจารณาถึงอาคารสำนักงานที่เป็นคู่แข่งของอาคารชินวัตรทาวเวอร์ 3 ในทำเลใกล้เคียงกัน ตลอดจนอาคารสำนักงานในเขต CBD แล้ว การที่อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 3 ได้รับการยอมรับว่าเป็นอาคารที่ทันสมัยที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทย มีคุณลักษณะสอดคล้องกับอาคารสำนักงานเกรด A ตามความหมายของหน่วยงานวิจัยด้านอาคารสำนักงาน เป็นที่ยอมรับของอุตสาหกรรม รวมทั้งยังได้นำเสนอนวัตกรรมและเทคโนโลยีต่างๆ ทั้งทางด้านการสื่อสาร โทรคมนาคมและด้านการประหยัดพลังงาน ตลอดจนการนำกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อใช้ในการรักษาลูกค้าปัจจุบันและลูกค้าใหม่ บริษัทจึงเชื่อมั่นในศักยภาพการแข่งขันของอาคารชินวัตรทาวเวอร์ 3 ว่าจะสามารถแข่งขันกับคู่แข่งในธุรกิจอาคารสำนักงานได้

สำหรับอาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1, 2 และ อาคารเอสซี ทาวเวอร์ ปัจจุบัน มีผู้เช่าอาคารเป็นกลุ่มบริษัทที่มีศักยภาพทางธุรกิจ จึงไม่ได้มีการแข่งขันกับอาคารสำนักงานอื่นโดยตรง

การจัดการผลิตภัณฑ์หรือบริการ

● การจัดหาอาคารสำนักงาน

ในอนาคต หากความต้องการอาคารสำนักงานมีอัตราสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทอาจมีการพัฒนาอาคารขึ้นใหม่หรืออาจจะสรรหาอาคารสำนักงานที่อยู่สถานะ NPAs ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และมีระบบโครงสร้างที่สามารถปรับปรุงต่อเติมได้ นำมาฟื้นฟูต่อเติมให้เสร็จสมบูรณ์ เพื่อให้รวดเร็วทันต่อความต้องการของตลาด ทั้งนี้ จะพิจารณาจากความเป็นไปได้ของโครงการ

● ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1, 2 และ 3 และอาคารเอสซี ทาวเวอร์ มีระบบบำบัดน้ำเสียที่ได้มาตรฐาน มีการตรวจเช็คคุณภาพน้ำภายหลังจากผ่านระบบบำบัดเพื่อให้ได้มาตรฐานที่กำหนดไว้ ก่อนที่จะถูกปล่อยลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยอาคารชินวัตรทาวเวอร์ 3 ได้มีการออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียให้สามารถนำน้ำเสียกลับมาใช้ในการระบายความร้อนของระบบปรับอากาศและนำมารดน้ำต้นไม้ได้ ส่วนการอนุรักษ์พลังงานเพื่อให้กระทบสิ่งแวดล้อมทางอาคารชินวัตรทาวเวอร์ 3 ได้มีการออกแบบกระจกกรอบอาคารสำนักงานและอุปกรณ์ในระบบปรับอากาศเป็นชนิดที่ประหยัดพลังงานซึ่งทำให้อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 3 ได้รับรางวัลโครงการอาคารอนุรักษ์พลังงานดีเด่นของอาเซียนปี 2545

(2) ธุรกิจให้เช่าที่ดินและอาคารเทคนิคพิเศษ

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ดำเนินการภายใต้บริษัท อัปคันทรี แลนด์ จำกัด โดยให้บริการเช่าที่ดินและอาคารเทคนิคพิเศษ ซึ่งเป็นอาคารที่บริษัทสร้างขึ้นเพื่อรองรับการติดตั้งอุปกรณ์โทรคมนาคม หรือ อุปกรณ์ทางด้านวิศวกรรมต่างๆ โดยเฉพาะ เช่น อาคารชุมสาย ศูนย์บำรุงรักษา ที่ดินสำหรับติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองและเสาเพื่อรับส่งคลื่นสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ เป็นต้น โดยปัจจุบันบริษัทให้เช่ากับบริษัทโทรคมนาคมแห่งหนึ่ง

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าสถานที่และสัญญาบริการของที่ดินและอาคารเทคนิคพิเศษ จำนวน 109 แห่ง พื้นที่รวม 138-2-83.5 ไร่

วัตถุประสงค์ : - เพื่อใช้เป็นที่ตั้งอาคารชุมสาย (Mobile Switching Center) ศูนย์บำรุงรักษา (Maintenance Center)
- เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานสาขาสำหรับให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่
- เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับติดตั้งอุปกรณ์เพื่อให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่

กำหนดเวลาเช่า : มีกำหนดเวลา 1-10 ปี เมื่อครบกำหนด บริษัทจะพิจารณาให้ผู้เช่าได้เช่าต่อไปอีก ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงกัน โดยบริษัทจะปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าและบริการเกินกว่าร้อยละ 25 ของอัตราค่าเช่าสุดท้ายมิได้

อัตราค่าเช่า : เก็บเงินค่าสนับสนุนการก่อสร้าง 45% ของเงินลงทุนและคิดค่าเช่าและบริการเป็นรายเดือน โดยผู้เช่าต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นเงินเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 3 เดือน

การตลาดและการแข่งขัน

ธุรกิจนี้ค่อนข้างจะเป็นผลิตภัณฑ์เฉพาะด้านกล่าวคือ อาคารเทคนิคพิเศษจะถูกออกแบบและสร้างขึ้นในรูปแบบเฉพาะเจาะจง (Specific Model) ตามข้อกำหนดและความต้องการใช้งานของลูกค้า เพื่อติดตั้งอุปกรณ์โทรคมนาคม หรืออุปกรณ์ทางด้านวิศวกรรมต่างๆ เช่น ต้องมีทำเลที่ตั้งในพื้นที่ที่ได้กำหนดไว้ มีโครงสร้างที่สามารถรองรับอุปกรณ์โทรคมนาคมที่มีน้ำหนักมากได้ มีระบบระบายอากาศที่เหมาะสม มีการออกแบบทางเข้าออกของสายไฟฟ้าและสายสัญญาณต่างๆ ที่เหมาะสม เป็นต้น ดังนั้นการดำเนินการจะต้องคำนึงถึงโครงสร้างอาคาร รูปแบบความปลอดภัย ความคล่องตัวในการขยายหรือปรับเปลี่ยน ซึ่งบริษัทจะมีบุคลากรทั้งด้านวิศวกรโครงสร้าง สถาปนิกที่มีประสบการณ์ความชำนาญเป็นผู้ดำเนินการ ปัจจุบันบริษัทได้ให้เช่าที่ดินและอาคารเทคนิคพิเศษที่บริษัทสร้างขึ้นจำนวน 109 แห่ง พื้นที่รวม 138-2-83.5 ไร่ โดยครอบคลุมอยู่ในทุกๆภาคของประเทศ

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

• การจัดหาที่ดินและการจัดหา Supplier

บริษัทจัดหาที่ดินโดยการเจรจาซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน โดยให้พนักงานของบริษัท ออกไปติดต่อเองหรือมีการเจรจาซื้อที่ดินผ่านนายหน้า ทั้งนี้ในส่วนทำเลที่ตั้งเพื่อสร้างอาคารเทคนิคพิเศษลูกค้าจะเป็นผู้กำหนด หลังจากที่ได้ทำการสำรวจพื้นที่ ส่วนผู้รับเหมาที่รับดำเนินการในการก่อสร้างจะเป็นผู้รับเหมาที่เคยผ่านงานก่อสร้างลักษณะนี้มาก่อน รวมถึงผลการดำเนินงานที่เชื่อถือได้และผ่านการคัดเลือกจากบริษัท

2.3 ธุรกิจให้บริการที่ปรึกษาและการจัดการ

ลักษณะผลิตภัณฑ์ หรือบริการ

การให้บริการที่ปรึกษาและบริหารงานของบริษัท แบ่งออกเป็น 4 ลักษณะ คือ

1. การให้บริการที่ปรึกษาและการจัดการ - ด้านการบริหาร เช่น การบริหารอาคาร เป็นต้น
2. การให้บริการที่ปรึกษาและการจัดการ - ด้านเทคนิควิศวกรรม เช่น การออกแบบ ควบคุม บำรุงรักษาระบบงานวิศวกรรม รวมถึงงานบำรุงรักษาอาคารเทคนิคพิเศษ
3. การให้บริการที่ปรึกษาและการจัดการ - ส่วนงานสนับสนุน เช่น งานด้านบัญชีการเงิน จัดซื้อ ทรัพยากรบุคคล กฎหมาย และระบบสารสนเทศ เป็นต้น

โดยในรูปแบบการให้บริการนั้นมีทั้งรูปแบบระยะสั้นหรือเป็นงานเฉพาะกิจ เช่น การซ่อมแซมปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ การหาสถานที่เพื่อสร้างอาคารเทคนิคพิเศษ การออกแบบควบคุมงาน งานวิศวกรรมโยธา เป็นต้น และงานในรูปแบบระยะยาว เช่น การให้บริการเกี่ยวกับการบริหารอาคารสถานที่ การให้บริการส่วนงานสนับสนุน เป็นต้น

4. การให้บริการหลังการขาย ได้แก่ บริการขายที่อยู่อาศัย ตลอดจนบริการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกค้าในโครงการของบริษัท

การตลาดและการแข่งขัน

ในปัจจุบันบริษัทได้ให้บริการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องเท่านั้น จึงมิได้เป็นการแข่งขันในธุรกิจด้านนี้กับบริษัทอื่นๆ

กิจกรรมการดำเนินธุรกิจด้านสังคม

โครงการเพื่อสาธารณกุศลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการพัฒนาชุมชนและสังคม

ความรับผิดชอบในการพัฒนาชุมชนและสังคม เป็นอุดมการณ์ที่บริษัทยึดถือเป็นแนวปฏิบัติมาโดยตลอดองค์กรไม่สามารถสร้างผลกำไรและการเติบโตได้แต่เพียงลำพัง แล้วละทิ้งชุมชนและสังคมไว้เบื้องหลัง บริษัทใช้ศักยภาพขององค์กรในด้านต่างๆ เข้าไปให้ความช่วยเหลือและพัฒนาทั้งโครงการระยะสั้นและระยะยาว ที่สำคัญเรามุ่งเน้นให้เกิดการมีส่วนร่วมของภาคส่วนต่างๆ ทั้งพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า พันธมิตร และชุมชน เพื่อให้เกิดพลังการขับเคลื่อนและเครือข่ายในการเชื่อมโยงสังคมและชุมชนให้มีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นอย่างยั่งยืน

1. เอสซี แอสเสท มอบเงินบริจาคจากกิจกรรมแข่งขันกอล์ฟการกุศลครั้งที่ 10 แต่ 2 มูลนิธิ รวม 1.8 ล้านบาท

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) นำเงินรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายพร้อมกับเงินสมทบที่ได้รับการสนับสนุนจาก บริษัทคู่ค้า ผู้รับเหมา และสถาบันการเงิน ร่วมกับผู้บริหารและพนักงาน จากกิจกรรมแข่งขันกอล์ฟการกุศล ครั้งที่ 10 ประจำปี 2560 มอบแต่ 2 มูลนิธิ คือ

1. มูลนิธิโรคมะเร็ง โรงพยาบาลศิริราช จำนวน 1,000,000 บาท
2. มูลนิธิสถาบันมะเร็งแห่งชาติ จำนวน 800,000 บาท

เพื่อสมทบทุนช่วยเหลือค่ายา ค่ารักษาส่วนเกินสิทธิแก่ผู้ป่วยโรคมะเร็งยากไร้ และเพื่อสนับสนุนกิจการเกี่ยวกับการรักษาการศึกษา วิจัยโรคมะเร็ง



2. เอสซี แอสเสท ส่งเสริมคุณภาพชีวิตผู้พิการผ่านมูลนิธิพระมหาไถ่

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สนับสนุนการดำเนินงานตามมาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ พ.ศ. 2550 จัดอบรม หลักสูตรคอมพิวเตอร์และงานสำนักงาน (ระยะเวลา 6 เดือน 600 ชั่วโมง) แต่ผู้พิการจำนวน 9 คน เพื่อฝึกอบรมให้ความรู้ พัฒนาทักษะ และเตรียมความพร้อมเข้าสู่ตลาดแรงงานในอนาคต ตลอดจนนำไปสู่การพึ่งพาตนเองของผู้พิการอย่างยั่งยืน และเอสซีได้มอบสิ่งของเครื่องอุปโภคบริโภคที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต ณ มูลนิธิพระมหาไถ่เพื่อการพัฒนาคนพิการ จ. ชลบุรี



3. เอสซี แอสเสท บันน้ำใจช่วยผู้ประสบอุทกภัยภาคใต้ ผ่านมูลนิธิครอบครัวข่าว 3

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มอบเงินจำนวน 200,000 บาท แต่มูลนิธิครอบครัวข่าว 3 เพื่อนำไปช่วยเหลือผู้ประสบอุทกภัยภาคใต้ ณ สถานีวิทยุโทรทัศน์ไทยทีวีสี ช่อง3 อาคารมาลีนนท์



4. เอสซี แอสเสท บันน้ำใจมอบเงินให้แก่มูลนิธิช่วยคนตาบอดแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชินูปถัมภ์

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) นำรายได้และเงินบริจาคจากกิจกรรมวิ่ง SC RUN FOR GOOD MORNINGS ปี 2 ร่วมกับครอบครัว SC FAMILY / พนักงานของ SC ASSET / คู่ค้า - พันธมิตร รวมจำนวน 314,000 บาท มอบให้กับ ศูนย์พัฒนาสมรรถภาพคนตาบอด และศูนย์ฝึกอาชีพหญิงตาบอดสามพราน ภายใต้การดูแลโดยมูลนิธิช่วยคนตาบอดแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชินูปถัมภ์ เพื่อทางมูลนิธิจะได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ต่อไป



5. เอสซี แอสเสท ร่วมกับลูกค้า SC Family นำตุ๊กตาแบ่งปันความรัก ความอบอุ่นให้น้องๆ ผู้ด้อยโอกาส

หลังจากที่ครอบครัว SC FAMILY ได้ร่วมนำตุ๊กตามาร่วมแบ่งปันความรัก ความอบอุ่นให้น้องๆผู้ด้อยโอกาส ผ่านงาน Films for Good Mornings ปี 3 เมื่อวันที่ 22-23 กรกฎาคม 2560 ที่ผ่านมา ทางเอสซี แอสเสทได้นำส่วนหนึ่งไปส่งต่อให้กับน้องๆผู้ด้อยโอกาสที่สถานสงเคราะห์เด็กอ่อนพญาไท และส่งต่อให้กับน้องๆ ผู้ด้อยโอกาสที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง ในโครงการของเอสซี ซึ่งเป็นกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของเราให้มีความสุขและรอยยิ้มร่วมกันตลอดไป



6. นักศึกษาคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มธ. เข้าศึกษาดูงานโครงการก่อสร้าง

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ส่งเสริมการเรียนรู้แก่นักศึกษาและอาจารย์ จำนวน 112 คน จากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ได้เข้าศึกษาดูงานโครงการก่อสร้างของโครงการบางกอก บูเลอวาร์ด รังสิต เพื่อเรียนรู้ขั้นตอนงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยในส่วนหนึ่งของโครงการคอนโดมิเนียม เหล็กจากหน้างานจริง ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของวิชาวัสดุและการก่อสร้าง ของทางมหาวิทยาลัยฯ โดยมีสายงานพัฒนาโครงการแนวราบ (Property Development - Low Rise) และฝ่ายงานบริหารงานคุณภาพ (Quality Management) เป็นวิทยากรในการให้ความรู้ ซึ่งกิจกรรมในครั้งนี้น้องๆ นักศึกษาได้รับความรู้เพื่อนำไปประยุกต์ใช้ในการทำงานจริงในอนาคต และยังได้รับประสบการณ์ใหม่ๆ ที่ไม่สามารถหาได้จากห้องเรียน



3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงจากความเข้มงวดด้านสินเชื่อของสถาบันการเงิน

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2560 ขยายตัวดีขึ้น จากการฟื้นตัวของภาคการส่งออก ตามการขยายตัวของเศรษฐกิจโลก และภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัวต่อเนื่อง โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) มีการเติบโต 3.9% แต่การขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชนยังไม่ชัดเจน เนื่องจากปัจจัยสนับสนุนด้านกำลังซื้อโดยรวมยังไม่เข้มแข็ง และกระจายตัวยังไม่ทั่วถึง โดยจะขยายตัวเฉพาะในกลุ่มสินค้าคงทนที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป ทำให้ถึงแม้ว่าสัดส่วนภาระหนี้ครัวเรือนต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ จะมีภาพรวมที่ดีขึ้น แต่ภาระหนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง และสัดส่วนสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ต่อสินเชื่อรวม ยังมีสัดส่วนที่สูงขึ้น ส่งผลให้สถาบันการเงินยังคงพิจารณาการให้สินเชื่ออย่างระมัดระวัง ทั้งแก่บุคคลและผู้ประกอบการที่เห็นว่าอาจได้รับผลกระทบและมีความเสี่ยงสูง สถาบันการเงินต่างๆ มีความเข้มงวดในการคัดกรองลูกค้าใหม่และการพิจารณาให้สินเชื่อ ทั้งสินเชื่อส่วนบุคคล โดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อย และกลุ่มผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ที่มีสภาพคล่องและฐานะทางการเงินไม่เข้มแข็งนัก รวมถึงสินเชื่อโครงการที่ให้กับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งรายเล็กและรายใหม่ รวมถึงที่พัฒนาโครงการที่เน้นขายกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงสูง ทำให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่ถึงแม้จะลดลงจากปีก่อนหน้า แต่ยังอยู่ในระดับที่สูงอยู่ สำหรับปี 2561 คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวได้ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การบริโภคภาคเอกชนอาจจะไม่ขยายตัว หากกำลังซื้อยังไม่กระจายตัว ทำให้คาดว่าสถาบันการเงินยังคงนโยบายสินเชื่อที่เข้มงวดต่อไป โดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อย

บริษัทพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมในระดับราคาที่เน้นกลุ่มลูกค้าหลักที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไปซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่จะมีกำลังซื้อและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ ประกอบกับกลุ่มลูกค้าของบริษัท ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจริงไม่ใช่เพื่อการลงทุน จึงทำให้อัตราการปฏิเสธให้เงินกู้แก่ลูกค้าของโครงการอยู่ในระดับต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมมาก โดยในปี 2560 อยู่ที่ประมาณ 7% นอกจากนี้ในการขายโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ บริษัทมีการพิจารณาคุณสมบัติเบื้องต้นของลูกค้าและกำหนดเงื่อนไขให้ธนาคารพิจารณานุมัติเงินกู้แก่ลูกค้าก่อนการทำสัญญาซื้อขาย ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมจะส่งให้ธนาคารพิจารณาก่อนการโอนประมาณ 3 เดือน ซึ่งทุกโครงการของบริษัทได้รับการสนับสนุนเรื่องเงินกู้สินเชื่อบุคคลแก่ผู้ซื้อบ้านจากหลายสถาบันการเงินซึ่งช่วยให้ลูกค้าได้รับเงื่อนไขวงเงินกู้ที่ดีและใช้เวลาที่รวดเร็ว ซึ่งหากผลไม่อนุมัติ บริษัทจะสามารถดำเนินการเปิดการขายใหม่ได้ทันทีและในปี 2560 บริษัทมีลูกค้าชำระด้วยเงินสดประมาณ 28% ของยอดโอนบ้านทั้งหมด บริษัทมีผลการดำเนินงานดีและเติบโตอย่างต่อเนื่อง มีสถานะทางการเงินมั่นคง มีการบริหารการเงินอย่างมีวินัยโดยกำหนดอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 : 1 และได้รับการสนับสนุนทางการเงินที่ดีจากสถาบันการเงินต่างๆ มาโดยตลอด นอกจากนี้ บริษัทยังมีการออกและเสนอขายตราสารหนี้ในรูปแบบหุ้นกู้และตั๋วแลกเงินเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนทั้งระยะสั้นและระยะยาวอีกทางหนึ่งด้วย

3.2 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

การจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้ประสบความสำเร็จและสามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาประเทศไทยมีการลงทุนพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐทั้งในกรุงเทพมหานครและในภูมิภาค ซึ่งรวมถึงการก่อสร้างรถไฟฟ้า การสร้างและขยายถนนเส้นทางต่างๆ ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีความต้องการที่ดินเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของธุรกิจและที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นรวมถึงมีการเก็งกำไรจากการซื้อขายที่ดิน ส่งผลให้ราคาที่ดินในหลายพื้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ที่มีความต้องการซื้อสูงขณะที่แปลงที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนามีจำกัดจะเกิดการแข่งขันในการซื้อที่ดินและส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายอย่าง

มาก เห็นได้จากการซื้อขายที่ดินในย่านธุรกิจใจกลางเมืองหรือ CBD นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นๆที่มีผลต่อราคาที่ดินและการจัดหาที่ดินใหม่เพื่อการพัฒนา ได้แก่ ข้อจำกัดทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตำแหน่งที่ตั้งและสิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณใกล้เคียง ดังจะเห็นได้จากการมรณารักษ์ได้ประกาศใช้ราคาประเมินที่ดินใหม่อย่างเป็นทางการสำหรับปี 2559-2562 โดยมีราคาเพิ่มขึ้นทุกภาคเฉลี่ย 27.72% แบ่งเป็นกรุงเทพมหานคร 15.78% ส่วนภูมิภาค 27.88% ซึ่งราคาที่ดินที่ขยับขึ้นสูงส่วนใหญ่เป็นบริเวณที่มีการก่อสร้างรถไฟฟ้ารวมทั้งส่วนต่อขยาย ย่านธุรกิจ เมืองท่องเที่ยวและจังหวัดที่มีการก่อตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ แม้ว่าคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งอัตราภาษีใหม่จะส่งผลกระทบต่อผู้ที่ครอบครองที่ดินว่างเปล่าจำนวนมากเนื่องจากจะถูกเก็บภาษีในอัตราสูงกว่าที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์และปรับอัตราสูงขึ้นตามจำนวนปีที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ อาจช่วยให้เจ้าของที่ดินนำที่ดินออกมาเสนอขายมาก แต่ร่างพ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว คาดว่าจะประกาศใช้ในปี 2562 นอกจากนี้ คณะกรรมการวิสามัญ (กมช.) ยังเสนอให้ผ่อนปรน โดยการปรับลดเพดานภาษีลงร้อยละ 40 ใน 2 ปีแรกของการบังคับใช้กฎหมาย จึงทำให้ยังไม่ส่งผลในปี 2560

การแข่งขันในการจัดซื้อที่ดินและราคาที่ดินที่ปรับสูงขึ้นมาก ทำให้ต้นทุนค่าที่ดินกลายเป็นต้นทุนที่มีความสำคัญในการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพสูง อาทิเช่น ที่ดินย่านธุรกิจใจกลางเมือง ที่ดินในแนวรถไฟฟ้าและที่ดินติดถนนใหญ่ซึ่งเป็นที่ต้องการของผู้ประกอบการ ทำให้มีการแย่งซื้อที่ดินส่งผลให้ราคาที่ดินสูงเกินกว่าที่ประมาณการไว้ การพัฒนาโครงการมีความยากมากขึ้นและอาจทำให้อัตรากำไรเบื้องต้นลดลงและเพิ่มความเสี่ยงในการขาย นอกจากนี้ผู้ประกอบการรายใหม่และรายเล็ก จะมีความเสียเปรียบผู้ประกอบการรายใหญ่ในการจัดหาที่ดินทั้งในเรื่องสถานะการเงิน สภาพคล่องการขอการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน และ การติดต่อกับนายหน้าซื้อขายที่ดิน

บริษัทมีนโยบายสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีเสถียรภาพ จึงให้ความสำคัญกับการจัดหาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการโดยจะมีการจัดทำแผนการจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการพัฒนาโครงการในระยะเวลา 1-2 ปี การจัดหาที่ดินจะติดต่อผ่านทั้งนายหน้าซื้อขายที่ดินและติดต่อโดยตรงกับเจ้าของที่ดิน ก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดินบริษัทจะมีการทำการวิจัยตลาด วางแผนและศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการในทุกด้าน พิจารณาเลือกที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ อยู่ในเส้นทางคมนาคมที่เดินทางสะดวกหรือใกล้รถไฟฟ้า มีแหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวก ทำให้การพัฒนาโครงการต่างๆได้รับการตอบรับที่ดี และได้มีการปรับกลยุทธ์ในการซื้อที่ดินให้เหมาะสมกับสภาวะปัจจุบัน โดยมีการซื้อที่ดินบางแปลงในเขตชุมชนในถนนซอยทดแทนที่ดินติดถนนใหญ่ซึ่งมีราคาสูงมาก นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงทางการเงินโดยมีการตั้งงบลงทุนซื้อที่ดินให้สอดคล้องกับแผนประมาณการด้านรายได้ ทั้งนี้ต้องไม่สร้างภาระหนี้ที่สูงเกินระดับที่เหมาะสมโดยได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินต่างๆเป็นอย่างดี

3.3 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

หนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ ผู้รับเหมาและแรงงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในช่วงที่เศรษฐกิจมีการฟื้นตัว ทำให้มีการเพิ่มกำลังการผลิตในทุกภาคส่วนธุรกิจ รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งในส่วนของภาครัฐที่มีความคืบหน้าในโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่อย่างต่อเนื่อง ก็มีความจำเป็นต้องใช้ผู้รับเหมาและแรงงานที่มีฝีมือจำนวนมากเช่นกัน

นอกจากนี้ แรงงานส่วนหนึ่งจะต้องใช้แรงงานต่างด้าว ซึ่งต้องมีการปฏิบัติให้ถูกต้องตามพระราชกำหนดการบริหารจัดการการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ. 2560 ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระค่าจ้างแรงงานได้เช่นกัน บริษัทเป็นผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมโดยใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง และบริษัทยังมีนโยบายที่ให้ความสำคัญในเรื่องคุณภาพของสินค้าและบริการเป็นหลัก ดังนั้นผู้รับเหมาและแรงงานที่มีความชำนาญ จึงเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจและการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ บริษัทมีผู้รับเหมาในระดับกลางที่ทำงานต่อเนื่องร่วมกันมามากกว่า 90 ราย รวมทั้งมีการคัดเลือกผู้รับเหมาใหม่เข้ามาเพิ่มเติม ในส่วนของโครงการคอนโดมิเนียม จะมีผู้รับเหมารายใหญ่เข้ามาก่อสร้างโครงการ ซึ่งจะมีปัญหาเรื่องแรงงานน้อย นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้รับเหมาอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม และเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมารายใหม่ สามารถเข้าร่วมงานเพื่อให้เกิดการพัฒนาด้านฝีมือและเทคโนโลยีใหม่ๆ บริษัทได้พัฒนาระบบ Supply Chain เพื่ออำนวยความสะดวกในการชำระเงินให้แก่ผู้รับเหมา และเป็นการเพิ่มสภาพคล่องให้กับผู้รับเหมา ทั้งนี้ บริษัทยังจัดให้มีการประชุมกับผู้รับเหมาทุกเดือน และจัดให้มีการประชุมใหญ่ประจำปี เพื่อชี้แจงนโยบาย และแผนงานให้ผู้รับเหมาให้ทราบโดยทั่วกัน และเพื่อให้ผู้รับเหมาที่มีประเด็นข้อซักถาม หรือปัญหาต่างๆ ที่ต้องการให้บริษัทดำเนินการแก้ไข หรือซักถามในแนวทางปฏิบัติเพิ่มเติม ได้โดยตรงต่อผู้บริหารของบริษัท นอกจากนี้แนวทางในการปฏิบัติต่อผู้รับเหมาและแรงงานแล้ว บริษัทยังนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบพรีคาสต์ (Precast) มาใช้กับโครงการแนวราบของบริษัทบางส่วน ที่มีระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท เพื่อลดระยะเวลา และลดแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้าง

3.4 ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินงานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ อาทิ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุด พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อให้กฎหมายต่างๆ มีความสอดคล้องกับสภาพแวดล้อม และสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน กฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายดังกล่าว จึงมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา นอกจากนี้ ยังมีการออกกฎหมายใหม่ ที่จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรง คือ พระราชกำหนดการบริหารจัดการการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ. 2560 ที่จะใช้บังคับตั้งแต่ 1 มกราคม 2561 ที่มีการกำหนดอัตราโทษสูงขึ้นกว่าเดิม อาจส่งผลกระทบต่อปัญหาการขาดแคลนแรงงานและค่าใช้จ่ายในการจ้างแรงงานที่สูงขึ้น และร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งคาดว่าจะประกาศใช้ในปี 2562 ทำให้ทุกบริษัทต้องปรับตัว เพื่อที่จะปฏิบัติตามเกณฑ์ของกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้การปฏิบัติงานอันเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ ก่อนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจะตรวจสอบกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบ เพื่อลดความเสี่ยงจากปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทุกอาคาร บริษัทจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และจะต้องผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ก่อนดำเนินการก่อสร้าง

3.5 ความเสี่ยงจากการมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

บริษัท มีกลุ่มครอบครัวชินวัตรถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60.40 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) ของจำนวนหุ้นสามัญซึ่งถือเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถควบคุมเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้คะแนนเสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับบริษัท กำหนดให้ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการบริหารเป็นผู้ที่มีอำนาจหน้าที่อย่างสมบูรณ์ในการกำหนดทิศทางและนโยบายในการบริหารจัดการธุรกิจ ประกอบกับ บริษัท มีคณะกรรมการตรวจสอบที่จะเข้ามาตรวจสอบและพิจารณาเพื่อไม่ให้เกิดรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งกัน ยังมีสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ที่มีหน้าที่กำกับดูแลบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้มีการดำเนินงานอย่างถูกต้อง โปร่งใส และต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ต่างๆ ของ ก.ล.ต. เพื่อเป็นการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ลงทุน

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

| ชื่อ/สถานที่ตั้ง | ลักษณะโครงการ | พื้นที่ (ไร่) | มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 | ราคาประเมิน (ล้านบาท) * | ภาระผูกพัน | หมายเหตุ |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| ทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของ SC | | | | | | |
| อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1 ถนนพหลโยธินพญาไท | อาคารสำนักงาน | 1-2-82 | 922.50 | 922.50 ^{1/} | จดจำนองกับ สถาบันการเงิน | มูลค่าเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 1,100.00 ล้านบาท |
| อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 2 ถนนพหลโยธินพญาไท | อาคารสำนักงาน | 1-3-98 | 790.50 | 790.50 ^{2/} | จดจำนองกับ สถาบันการเงิน | มูลค่าเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 302.06 ล้านบาท |
| อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 3 ถนนวิภาวดีรังสิตจตุจักร | อาคารสำนักงาน | 9-1-52 | 2,311.10 | 2,311.10 ^{3/} | ไม่มี | สรุปสัญญาเช่าระยะยาว 1. |
| สิทธิการเช่าอาคารเอสซี ทาวเวอร์ Computer Center Building (อาคาร CC) | อาคารสำนักงาน | 1-3-1 | 887.81 | - | ไม่มี | |
| ที่ดินให้เช่าถนนเพชรเกษม 81 | ที่ดินให้เช่า | 2-2-85.5 | 175.46 | 175.46 ^{4/} | ไม่มี | |
| โครงการ The Junction Ratchada – Ramintra | อาคารให้เช่า | 3-0-9.9 | 26.70 | 26.70 ^{5/} | ไม่มี | |
| ที่ดิน เลี่ยงเมืองปากเกร็ด | ที่ดินให้เช่า | 5-1-27.5 | 32.67 | 32.67 ^{6/} | ไม่มี | |
| คลับเฮ้าส์ รัชดา - รามอินทรา 350 | คลับเฮ้าส์ | 0-0-25.1 | 1.75 | 1.75 ^{7/} | ไม่มี | |
| ห้องชุดโครงการเซ็นทริค ติวานนท์ สเตชั่น เลขที่ 95/1067 | ห้องชุดพาณิชยกรรม | 2-2-30.6 | 14.19 | 14.19 ^{8/} | ไม่มี | |
| ห้องชุดโครงการเซ็นทริค ติวานนท์ สเตชั่น เลขที่ 95/1068 | ห้องชุดพาณิชยกรรม | 0-0-15.65 | 5.26 | 5.26 ^{9/} | ไม่มี | |
| ห้องชุดโครงการเซ็นทริค ติวานนท์ สเตชั่น เลขที่ 95/1069 | ห้องชุดพาณิชยกรรม | 0-0-15.65 | 5.26 | 5.26 ^{9/} | ไม่มี | |
| ห้องชุดโครงการเซ็นทริค ติวานนท์ สเตชั่น เลขที่ 95/1065 | ห้องชุดพาณิชยกรรม | 0-0-15.69 | 5.27 | 5.27 ^{9/} | ไม่มี | |
| ห้องชุดโครงการเซ็นทริค ติวานนท์ สเตชั่น เลขที่ 95/1066 | ห้องชุดพาณิชยกรรม | 0-0-12.52 | 5.22 | 5.22 ^{10/} | ไม่มี | |
| โครงการ กรานาดา ปิ่นเกล้า – เพชรเกษม | หมู่บ้านจัดสรร | 0-0-15.89 | 6.62 | 6.62 ^{10/} | ไม่มี | |
| โครงการ แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด สาทร | หมู่บ้านจัดสรร | 15-3-81.7 | 1,057.62 | - | ไม่มี | |
| | | 10-3-53.8 | 525.04 | - | ไม่มี | |

| ชื่อ/สถานที่ตั้ง | ลักษณะโครงการ | พื้นที่ (ไร่) | มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 | ราคาประเมิน (ล้านบาท) * | ภาระผูกพัน | หมายเหตุ |
|---------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------|
| ทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของ SC | | | | | | |
| โครงการ แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด สุขุมวิท | หมู่บ้านจัดสรร | 17-0-47.7 | 912.48 | - | ไม่มี | |
| โครงการ แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด ราชพฤกษ์ - จรัญฯ | หมู่บ้านจัดสรร | 28-0-40.9 | 1,082.41 | - | ไม่มี | |
| โครงการ แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด ราชพฤกษ์ - พระราม 5 | หมู่บ้านจัดสรร | 11-1-37.8 | 594.75 | - | ไม่มี | |
| โครงการ แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด ศรีนครินทร์ | หมู่บ้านจัดสรร | 15-3-73.8 | 845.55 | - | ไม่มี | |
| โครงการ แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด พระราม 9 | หมู่บ้านจัดสรร | 9-0-79.1 | 405.67 | - | ไม่มี | |
| โครงการ แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด เสรีไทย | หมู่บ้านจัดสรร | 29-3-42 | 459.81 | - | ไม่มี | |
| โครงการ เดอะ เจนทรี สุขุมวิท | หมู่บ้านจัดสรร | 8-2-12.6 | 707.03 | - | ไม่มี | |
| โครงการ เดอะ เจนทรี วิภาวดี | หมู่บ้านจัดสรร | 4-2-19 | 163.48 | - | ไม่มี | |
| โครงการ เดอะ เจนทรี เอกมัย - ลาดพร้าว | หมู่บ้านจัดสรร | 4-0-70.3 | 240.51 | - | ไม่มี | |
| โครงการ บางกอก บูเลอวาร์ด ปิ่นเกล้า - เพชรเกษม | หมู่บ้านจัดสรร | 10-3-20.3 | 343.95 | - | ไม่มี | |
| โครงการ บางกอก บูเลอวาร์ด รังสิต | หมู่บ้านจัดสรร | 16-1-71.8 | 261.72 | - | ไม่มี | |
| โครงการ บางกอก บูเลอวาร์ด ชิกเนเจอร์ สาทร - ราชพฤกษ์ | หมู่บ้านจัดสรร | 38-3-18.5 | 1,028.26 | - | จดจำนองกับ สถาบันการเงิน | มูลค่าเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 150.17 ล้านบาท |
| โครงการ บางกอก บูเลอวาร์ด แจ้งวัฒนะ 2 | หมู่บ้านจัดสรร | 43-0-80.6 | 689.60 | - | จดจำนองกับ สถาบันการเงิน | มูลค่าเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 86.92 ล้านบาท |
| โครงการ บางกอก บูเลอวาร์ด สาทร - ปิ่นเกล้า 2 | หมู่บ้านจัดสรร | 34-0-55.9 | 872.18 | - | จดจำนองกับ สถาบันการเงิน | มูลค่าเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 47.89 ล้านบาท |
| โครงการ บางกอก บูเลอวาร์ด ศรีนครินทร์ - บางนา | หมู่บ้านจัดสรร | 55-3-20.3 | 552.59 | - | ไม่มี | |
| โครงการ บางกอก บูเลอวาร์ด เสรีไทย | หมู่บ้านจัดสรร | 26-3-37.8 | 287.05 | - | ไม่มี | |

| ชื่อ/สถานที่ตั้ง | ลักษณะโครงการ | พื้นที่ (ไร่) | มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 | ราคาประเมิน (ล้านบาท) * | ภาระผูกพัน | หมายเหตุ |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|------------|----------|
| ทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของ SC | | | | | | |
| โครงการ บูเลอวาร์ด ทศธานี ชะอำ – หัวหิน | หมู่บ้านจัดสรร | 17-1-29.2 | 949.58 | - | ไม่มี | |
| โครงการ ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด ราชพฤกษ์ – รัตนาธิเบศร์ | หมู่บ้านจัดสรร | 19-2-12.7 | 564.01 | - | ไม่มี | |
| โครงการ ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด รังสิต | หมู่บ้านจัดสรร | 1-1-32 | 46.36 | - | ไม่มี | |
| โครงการ ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด รามอินทรา | หมู่บ้านจัดสรร | 0-2-88.5 | 42.76 | - | ไม่มี | |
| โครงการ ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด วงแหวนฯ – อ่อนนุช 2 | หมู่บ้านจัดสรร | 1-0-23.6 | 43.01 | - | ไม่มี | |
| โครงการ ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด วงแหวนฯ - พระราม 9 | หมู่บ้านจัดสรร | 2-1-17.2 | 86.37 | - | ไม่มี | |
| โครงการ ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด รามอินทรา 65 | หมู่บ้านจัดสรร | 2-3-96 | 90.96 | - | ไม่มี | |
| โครงการ ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด ราชพฤกษ์ - ปิ่นเกล้า | หมู่บ้านจัดสรร | 0-0-84.3 | 7.01 | - | ไม่มี | |
| โครงการ เวนิว พระราม 5 | หมู่บ้านจัดสรร | 0-0-95.8 | 12.85 | - | ไม่มี | |
| โครงการ เวนิว พระราม 5-2 | หมู่บ้านจัดสรร | 6-0-57.8 | 222.82 | - | ไม่มี | |
| โครงการ เวนิว พระราม 5-3 | หมู่บ้านจัดสรร | 7-2-59 | 83.17 | - | ไม่มี | |
| โครงการ เวนิว เวสต์เกต | หมู่บ้านจัดสรร | 22-0-17.8 | 132.97 | - | ไม่มี | |
| โครงการ วิสด้า ราชพฤกษ์ – ปิ่นเกล้า | หมู่บ้านจัดสรร | 34-2-57.5 | 344.27 | - | ไม่มี | |
| โครงการ เพฟ บ้านโพธิ์ - ฉะเชิงเทรา | หมู่บ้านจัดสรร | 37-0-28.8 | 204.23 | - | ไม่มี | |
| โครงการ เพฟ มอเตอร์เวย์ - บางปะกง | หมู่บ้านจัดสรร | 45-3-87 | 102.51 | - | ไม่มี | |
| โครงการ เพฟ ปิ่นเกล้า - ศาลายา | หมู่บ้านจัดสรร | 95-2-9.6 | 377.92 | - | ไม่มี | |
| โครงการ เฮดควอเตอร์ส เอกมัย – ลาดพร้าว | หมู่บ้านจัดสรร | 3-2-19.4 | 473.71 | - | ไม่มี | |
| โครงการ เวิร์คเพลส แจ้งวัฒนะ | หมู่บ้านจัดสรร | 1-0-29.4 | 73.60 | - | ไม่มี | |
| โครงการ วิสด้า ปาร์ค สาทร – ปิ่นเกล้า | หมู่บ้านจัดสรร | 0-2-94.8 | 43.49 | - | ไม่มี | |

| ชื่อ/สถานที่ตั้ง | ลักษณะโครงการ | พื้นที่ (ไร่) | มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 | ราคาประเมิน (ล้านบาท) * | ภาระผูกพัน | หมายเหตุ |
|---------------------------------------------------|------------------|---------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| ทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของ SC | | | | | | |
| โครงการ เวิร์ฟ เพชรเกษม 81 | หมู่บ้านจัดสรร | 9-1-32.8 | 293.04 | - | ไม่มี | |
| โครงการ ศาลาแดง วัน | อาคารชุดพักอาศัย | 1-3-95.5 | 2,555.74 | - | จดจำนองกับ สถาบันการเงิน | มูลค่าเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 100.00 ล้านบาท |
| โครงการ บีทีนิค | อาคารชุดพักอาศัย | 1-3-69 | 1,856.50 | - | จดจำนองกับ สถาบันการเงิน | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ไม่มีเงินกู้คงค้าง |
| โครงการ ทเวนต์เอท ซิดลม | อาคารชุดพักอาศัย | 3-0-24 | 2,910.66 | - | จดจำนองกับ สถาบันการเงิน | มูลค่าเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 1,650.00 ล้านบาท |
| โครงการ เดอะ เกรสส์ ซานโตร้า หัวหิน | อาคารชุดพักอาศัย | 2-1-97.1 | 308.92 | - | ไม่มี | |
| โครงการ เซ็นทริค ดิวานนท์ สเตชั่น | อาคารชุดพักอาศัย | 0-0-43.88 | 48.38 | - | ไม่มี | |
| โครงการ เซ็นทริค ซี พัทยา | อาคารชุดพักอาศัย | 0-1-46.19 | 129.46 | - | ไม่มี | |
| โครงการ เซ็นทริค ห้วยขวาง สเตชั่น | อาคารชุดพักอาศัย | 0-0-3.43 | 4.18 | - | ไม่มี | |
| โครงการ เซ็นทริค รัชวิภา | อาคารชุดพักอาศัย | 4-0-19.7 | 148.99 | - | ไม่มี | |
| โครงการ เซ็นทริค – รัชโยธิน | อาคารชุดพักอาศัย | 2-0-77.3 | 408.25 | - | ไม่มี | |
| โครงการ แชมเบอร์ส ซาน | อาคารชุดพักอาศัย | 1-2-29.66 | 263.62 | - | ไม่มี | |
| โครงการ แชมเบอร์ส เฉลิม รัชดา - รามอินทรา | อาคารชุดพักอาศัย | 2-1-48.83 | 332.65 | - | ไม่มี | |
| โครงการ แชมเบอร์ส อ่อนนุช | อาคารชุดพักอาศัย | 3-2-76 | 563.76 | - | ไม่มี | |
| ที่ดิน เลียบวงแหวนตะวันออก – กรุงเทพมหานครตัดใหม่ | หมู่บ้านจัดสรร | 71-2-42.3 | 729.31 | - | จดจำนองกับ สถาบันการเงิน | มูลค่าเงินกู้ และการอาวัล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 330.00 ล้านบาท |

| ชื่อ/สถานที่ตั้ง | ลักษณะโครงการ | พื้นที่ (ไร่) | มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 | ราคาประเมิน (ล้านบาท) * | ภาระผูกพัน | หมายเหตุ |
|---------------------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| ทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของ SC | | | | | | |
| ที่ดิน บางกระดี่ จ.ปทุมธานี | หมู่บ้านจัดสรร | 70-3-12 | 331.65 | - | ไม่มี | |
| สำนักงานขาย – ชะอำ | อาคารสำนักงาน | 1-1-54.5 | 14.23 | - | ไม่มี | |
| ที่ดิน ถนนเกษตร-นวมินทร์ | ที่ดินมีสิ่งปลูกสร้าง | 1-0-36 | 6.92 | - | ไม่มี | |
| ที่ดิน ถนนวิภาวดีรังสิต เขตบางเขน | ที่ดินรอการพัฒนา | 13-0-34.7 | 231.41 | - | ไม่มี | |
| ทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของ VL | | | | | | |
| โครงการ เพฟ รังสิต | หมู่บ้านจัดสรร | 20-2-25.2 | 264.33 | - | จดจำนองกับ สถาบันการเงิน | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ไม่มีเงินกู้ค้าง |
| โครงการ เพฟ ประชาอุทิศ 90 | หมู่บ้านจัดสรร | 25-3-81.2 | 306.08 | - | จดจำนองกับ สถาบันการเงิน | มูลค่าเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 23.47 ล้านบาท |
| โครงการ เพฟ รามอินทรา – วงแหวน | หมู่บ้านจัดสรร | 34-1-34.5 | 446.76 | - | จดจำนองกับ สถาบันการเงิน | มูลค่าเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 30.14 ล้านบาท |
| โครงการ เดอะ เจนทรี พระราม 9 | หมู่บ้านจัดสรร | 1-2-76 | 99.76 | - | ไม่มี | |
| อสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย | บ้านจัดสรร/ห้องชุด | 1-0-78.21 | 130.36 | - | ไม่มี | |
| ที่ดิน บ้านโพธิ์ – ฉะเชิงเทรา | หมู่บ้านจัดสรร | 1-2-73.2 | 25.86 | - | ไม่มี | |
| ที่ดิน เลียบวงแหวนตะวันออก – กรุงเทพมหานครตัดใหม่ | หมู่บ้านจัดสรร | 43-1-93.5 | 454.47 | - | จดจำนองกับ สถาบันการเงิน | มูลค่าเงินกู้ และการอาวัล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 470.00 ล้านบาท |
| ที่ดิน บางกระดี่ จ.ปทุมธานี | หมู่บ้านจัดสรร | 62-0-19.4 | 244.60 | - | ไม่มี | |

| ชื่อ/สถานที่ตั้ง | ลักษณะโครงการ | พื้นที่ (ไร่) | มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 | ราคาประเมิน (ล้านบาท) * | ภาระผูกพัน | หมายเหตุ |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|------------|-------------------------|
| สิทธิการเช่าของ SCA | | | | | | |
| Technical Training Center Building (อาคาร TTC) ถนนพหลโยธิน พญาไท | อาคารสำนักงาน | 0-3-85.65 | 47.11 | - | ไม่มี | สรุปสัญญาเช่าระยะยาว 2. |
| ทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของ UL | | | | | | |
| ที่ดินและอาคารเทคนิคพิเศษจำนวน 109 แห่ง | อาคารสำนักงาน อาคารชุมสาย | 138-2-83.5 | 931.76 | 931.76 ¹¹⁻¹⁹ | ไม่มี | |
| โครงการ บางกอก บูเลอวาร์ด ราชพฤกษ์ – รัตนาธิเบศร์ | หมู่บ้านจัดสรร | 3-2-6.1 | 159.01 | - | ไม่มี | |
| ที่ดิน บางกระดี่ จ.ปทุมธานี | หมู่บ้านจัดสรร | 78-1-67.2 | 307.00 | - | ไม่มี | |

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

[illegible]

สรุปสัญญาเช่าระยะยาว - 1. สัญญาเช่าที่ดินระหว่าง SC กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (ผู้ให้เช่า) ภายใต้สัญญา “สัญญาเช่าที่ดินต่างตอบแทน ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2557 ซึ่งได้รับอนุมัติจากมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 ลงวันที่ 23 เมษายน 2557 มีเนื้อหาที่สำคัญดังนี้

- บริษัทตกลงเช่าที่ดินตามโฉนดเลขที่ 1701 เลขที่ดิน 300 หน้าสำรวจ 1737 ตำบลสามเสนใน อำเภอพญาไท จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 1-3-1 ไร่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานสูง 24 ชั้น และชั้นใต้ดินครึ่งชั้น สำหรับเป็นสินทรัพย์เพื่อให้เช่าในอนาคต
- ระยะเวลาเช่ารวมตลอดสัญญา 32 ปี 6 เดือน และค่าเช่ารวมตลอดสัญญาคิดเป็นเงิน 318.56 ล้านบาท โดยแบ่งการจ่ายค่าเช่าเป็น 2 ช่วง ดังนี้
 - 1) ช่วงระหว่างก่อสร้างอาคารสำนักงาน กำหนดระยะเวลาเช่า 2 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 อัตราค่าเช่าเดือนละ 100,000 บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน) ต่อเดือน
 - 2) ช่วงการใช้อาคารสำนักงาน กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2589 อัตราค่าเช่าเดือนละ 550,000 บาท (ห้าแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ต่อเดือน และเมื่อครบกำหนดการเช่าทุกๆ 3 ปี จะปรับอัตราค่าเช่าขึ้นร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่า ณ ขณะนั้นกรณีการก่อสร้างอาคารต้องขยายระยะเวลาออกไปเกินกว่าวันที่ 1 มกราคม 2560 ไม่ว่าจะเกิดจากกรณีใด ระยะเวลาของช่วงการใช้อาคารจะเริ่มนับตั้งแต่วันที่อาคารสำนักงานสร้างเสร็จโดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปีเท่าเดิม และอัตราค่าเช่าในช่วงเวลาที่ขยายออกไปจะยังคงเป็น 100,000 บาทต่อเดือนเท่าเดิม
- บริษัทจะต้องเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานซึ่งมีมูลค่าการลงทุนที่ประมาณการไว้จำนวน 851.52 ล้านบาท และตกลงยกกรรมสิทธิ์ของอาคารสำนักงานดังกล่าวให้เป็นของผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดเวลาเช่า 32 ปี 6 เดือน ตามสัญญาเช่าฉบับนี้ โดยไม่มีค่าตอบแทน
- เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าข้างต้นบริษัทจะได้รับสิทธิจากผู้ให้เช่าเป็นรายแรกในการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานต่อไป ภายใต้ข้อตกลงร่วมกันใหม่

สรุปสัญญาเช่าระยะยาว - 2. Technical Training Center (อาคาร TTC)

| | |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| วันที่ทำสัญญา | 26 สิงหาคม 2548 |
| คู่สัญญา | ระหว่าง สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ผู้ให้เช่า) กับ SCA (ผู้เช่า) |
| ลักษณะสัญญาเช่า | สัญญาเช่าที่ดินเนื้อที่ประมาณ 385.65 ตารางวา ถนนพลหลโยธิน ระหว่างซอยอารีย์กับซอยสีฟ้า แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งก่อสร้างอาคารจอดรถยนต์และสำนักงาน สูง 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น บนที่ดินดังกล่าว |
| อายุของสัญญา | ระหว่างก่อสร้างอาคารตั้งแต่เดือน สิงหาคม 2548– มกราคม 2550 และระยะเวลาเช่าอาคาร 25 ปี นับแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2550 เป็นต้นไป |
| หน้าที่หรือภาระผูกพัน | <ul style="list-style-type: none"> ● SCA ซึ่งเป็นผู้เช่าจะก่อสร้างอาคารจอดรถยนต์และสำนักงาน สูง 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น บนที่ดินดังกล่าวในนามของผู้ให้เช่าด้วยต้นทุนก่อสร้างตามที่ระบุไว้ในสัญญาเมื่อก่อสร้างอาคารเสร็จจริง จะยกกรรมสิทธิ์ในสิ่งก่อสร้างและอุปกรณ์ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่เรียกกรองค่าตอบแทนใดจากผู้ให้เช่า ● ค่าตอบแทนการเช่า <ol style="list-style-type: none"> 1. ณ วันที่ทำสัญญาเช่า SCA ต้องชำระค่าธรรมเนียมการเช่า 11,100,000 บาท 2. ระหว่างก่อสร้างอาคารตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2548– มกราคม 2550 ชำระค่าตอบแทนในอัตราเดือนละ 14,070 บาท 3. ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ SCA เช่าอาคารดังกล่าวกำหนด 25 ปี นับแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2550 ในอัตรา <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1-5 (นับแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2550 - 31 มกราคม 2555) ค่าเช่าเดือนละ 140,700 บาท - ปีที่ 6-10 (นับแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2555 - 31 มกราคม 2560) ค่าเช่าเดือนละ 161,900 บาท - ปีที่ 11-15 (นับแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 - 31 มกราคม 2565) ค่าเช่าเดือนละ 186,100 บาท - ปีที่ 16-20 (นับแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 - 31 มกราคม 2570) ค่าเช่าเดือนละ 214,100 บาท - ปีที่ 21-25 (นับแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2570 - 31 มกราคม 2575) ค่าเช่าเดือนละ 246,200 บาท |

4.1 นโยบายการลงทุน และการบริหารงานในบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมตามแต่ประเภทของธุรกิจนั้นๆ ซึ่งในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย ได้มีการลงทุน ดังนี้

- บริษัทจัดตั้ง บริษัท สโคป จำกัด เป็นบริษัทย่อย โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 90 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รับจ้างบริหารการตลาดและการขาย รับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงธุรกิจอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท เอสซี เอเบิ้ล จำกัด (เดิม บริษัท โอเอไอ แอสเสท จำกัด) ได้เข้าลงทุนในบริษัท ฟิกซ์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ฟิกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบกิจการให้บริการช่างซ่อมบำรุงงานระบบ ซ่อมแซมอาคาร บ้านพักอาศัย ผ่านระบบออนไลน์ทุกประเภท
- บริษัท อีพคันธี แลนด์ จำกัด ได้เข้าลงทุนในบริษัท ไฟร์ วัน วัน จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ไฟร์ วัน วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาด้านพัฒนาเทคโนโลยีใหม่ๆ แก่องค์กรต่างๆ และพัฒนาระบบงาน Platform

ปัจจุบันบริษัทมีนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย โดยการส่งตัวแทนของบริษัทไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยทุกบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย และณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย 4 บริษัท โดยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 99.99 จำนวน 3 บริษัท และลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 90 จำนวน 1 บริษัท ซึ่งบริษัทมีนโยบายที่จะลงทุนเพิ่มเติมในปี 2561 โดยพิจารณาจากความเหมาะสมกับสภาวะการณ์ในแต่ละขณะ และคำนึงถึงความจำเป็นและประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ รวมถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และไม่มีคดีข้อพิพาทที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ รวมทั้งไม่มีคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัท (ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 44/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์)

นอกจากนี้บริษัทไม่มีข้อพิพาทเกี่ยวกับการจ้างแรงงาน หรือการทุจริตคอร์รัปชัน และการดำเนินธุรกิจที่ส่งผลกระทบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญแต่ประการใด

6. ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสำคัญอื่น**บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)**

| | |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| เลขทะเบียนบริษัท | บมจ. 0107546000253 |
| ที่ตั้ง | 1010 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์ 0-2949-2000 โทรสาร 0-2949-2220 Home Page : www.scasset.com |
| ประเภทธุรกิจ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| ชนิดของหุ้น | หุ้นสามัญ |
| ทุนจดทะเบียน (หุ้น) | 4,379,332,012 |
| มูลค่าที่ตราไว้ (บาท) | 1 |
| ทุนชำระแล้ว (บาท) | 4,179,332,012 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) |
| สัดส่วนการถือหุ้น (%) | - |

บริษัท เอสซี เอเบิล จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โอเอไอ แอสเสท จำกัด)

| | |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ตั้ง | 1291/1 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0-2299-6000 โทรสาร 0-2299-6974 |
| ประเภทธุรกิจ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริการหลังการขาย |
| ชนิดของหุ้น | หุ้นสามัญ |
| ทุนจดทะเบียน (หุ้น) | 10,000,000 |
| มูลค่าที่ตราไว้ (บาท) | 10 |
| ทุนชำระแล้ว (บาท) | 100,000,000 |
| สัดส่วนการถือหุ้น(%) | 99.99% |

บริษัท อพคันทรี แลนด์ จำกัด

| | |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ตั้ง | 414 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0-2299-5000 โทรสาร 0-2299-5888 |
| ประเภทธุรกิจ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| ชนิดของหุ้น | หุ้นสามัญ |
| ทุนจดทะเบียน (หุ้น) | 30,000,000 |
| มูลค่าที่ตราไว้ (บาท) | 10 |
| ทุนชำระแล้ว (บาท) | 300,000,000 |
| สัดส่วนการถือหุ้น(%) | 99.99% |

บริษัท วิ.แลนด์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

| | |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ตั้ง | 1010 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์ 0-2791-1871 โทรสาร 0-2949-2223 |
| ประเภทธุรกิจ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| ชนิดของหุ้น | หุ้นสามัญ |
| ทุนจดทะเบียน (หุ้น) | 50,000,000 |
| มูลค่าที่ตราไว้ (บาท) | 10 |
| ทุนชำระแล้ว (บาท) | 353,000,000 |
| สัดส่วนการถือหุ้น(%) | 99.99% |

บริษัท สโคป จำกัด

| | |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ตั้ง | 1010 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์ 0-2136-7866 โทรสาร 0-2136-7865 |
| ประเภทธุรกิจ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| ชนิดของหุ้น | หุ้นสามัญ |
| ทุนจดทะเบียน (หุ้น) | 10,000,000 |
| มูลค่าที่ตราไว้ (บาท) | 10 |
| ทุนชำระแล้ว (บาท) | 50,000,000 |
| สัดส่วนการถือหุ้น (%) | 90% |

บริษัท ไฟร์ วัน วัน จำกัด

| | |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ตั้ง | 999 ชั้น 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0-2656-1722 |
| ประเภทธุรกิจ | ให้คำปรึกษาด้านพัฒนาเทคโนโลยีและพัฒนาระบบงาน Platform |
| ชนิดของหุ้น | หุ้นสามัญ |
| ทุนจดทะเบียน (หุ้น) | 7,500,000 |
| มูลค่าที่ตราไว้ (บาท) | 5 |
| ทุนชำระแล้ว (บาท) | 37,500,000 |
| สัดส่วนการถือหุ้น (%) | 20% (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท อัปคันทรี แลนด์ จำกัด) |

บริษัท ฟิกซ์ จำกัด

| | |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ตั้ง | 1122 อาคารวสุธา กรู๊ป ชั้น 3 ถนนพระราม 9 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250 โทรศัพท์ 0-2732-3638 |
| ประเภทธุรกิจ | ให้บริการจัดช่างซ่อมบำรุงอาคารและบ้านพักอาศัยผ่านระบบออนไลน์ |
| ชนิดของหุ้น | หุ้นสามัญ |
| ทุนจดทะเบียน (หุ้น) | 154,445 |
| มูลค่าที่ตราไว้ (บาท) | 10 |
| ทุนชำระแล้ว (บาท) | 1,544,450 |
| สัดส่วนการถือหุ้น (%) | 10% (ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท เอสซี เอเบิล จำกัด) |

ข้อมูลบุคคลอ้างอิง

นายทะเบียนหลักทรัพย์หุ้นสามัญ

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 14
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง
กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0-2009-9000 โทรสาร 0-2009-9991

นายทะเบียนหุ้นกู้

ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ 0-2626-7503-4, 0-2626-7218
โทรสาร 0-2626-7542, 0-2626-7587

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน ของบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2558 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน ของบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2558 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน ของบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกันของบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกันของบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกันของบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกันของบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกันของบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกันของบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563

ผู้สอบบัญชี

นางอโนทัย ลีกิจวัฒน์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3442
บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด
อาคารบางกอกซิดีทาวเวอร์ ชั้นที่ 15 เลขที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2824-5000, 0-2344-1000 โทรสาร 0-2286-5050