

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจ

บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเป็นหนึ่งในผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกที่มีคุณภาพเพื่อให้เช่า โครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยแก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามแต่ละระดับราคาและความต้องการ เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของกลุ่มลูกค้า

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “GLAND”) เดิมชื่อบริษัท มีเดีย ออฟ มีเดียส์ จำกัด (มหาชน) (“มีเดียส์”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2528 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 200,000 บาท และเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นับตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2539 ซึ่งขณะนั้นประกอบธุรกิจผลิตรายการโทรทัศน์และจำหน่ายเวลาโฆษณาในรายการโทรทัศน์

บริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจครั้งสำคัญ โดยการเปลี่ยนจากธุรกิจโทรทัศน์ไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2553 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุมัติรับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พร้อมทั้งปรับย้ายหมวดธุรกิจจากหมวดธุรกิจสื่อและสิ่งพิมพ์ภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมบริการ ไปสู่หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง และเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2553 ได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ว่า “GLAND”

ในวันที่ 19 เมษายน 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 และโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินงานของโครงการดังกล่าวในส่วนอาคารสำนักงานแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“GLANDRT”) คิดเป็นค่าเช่าตลอดอายุสัญญา จำนวน 5,997.7 ล้านบาท

ในวันที่ 12 กันยายน 2561 บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (“ซีพีเอ็น พัทยา”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“ซีพีเอ็น”) ได้ซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นใหญ่เดิม คือ กลุ่มเจริญฤกษ์ จำนวน 3,278,132,406 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.43 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้ซีพีเอ็น พัทยาได้รับซื้อหุ้นเพิ่มได้อีกจำนวน 1,111,286,139 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.10 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้ปัจจุบันซีพีเอ็น พัทยา ถือหุ้นบริษัทฯ เป็นจำนวน 4,389,418,545 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 67.53 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

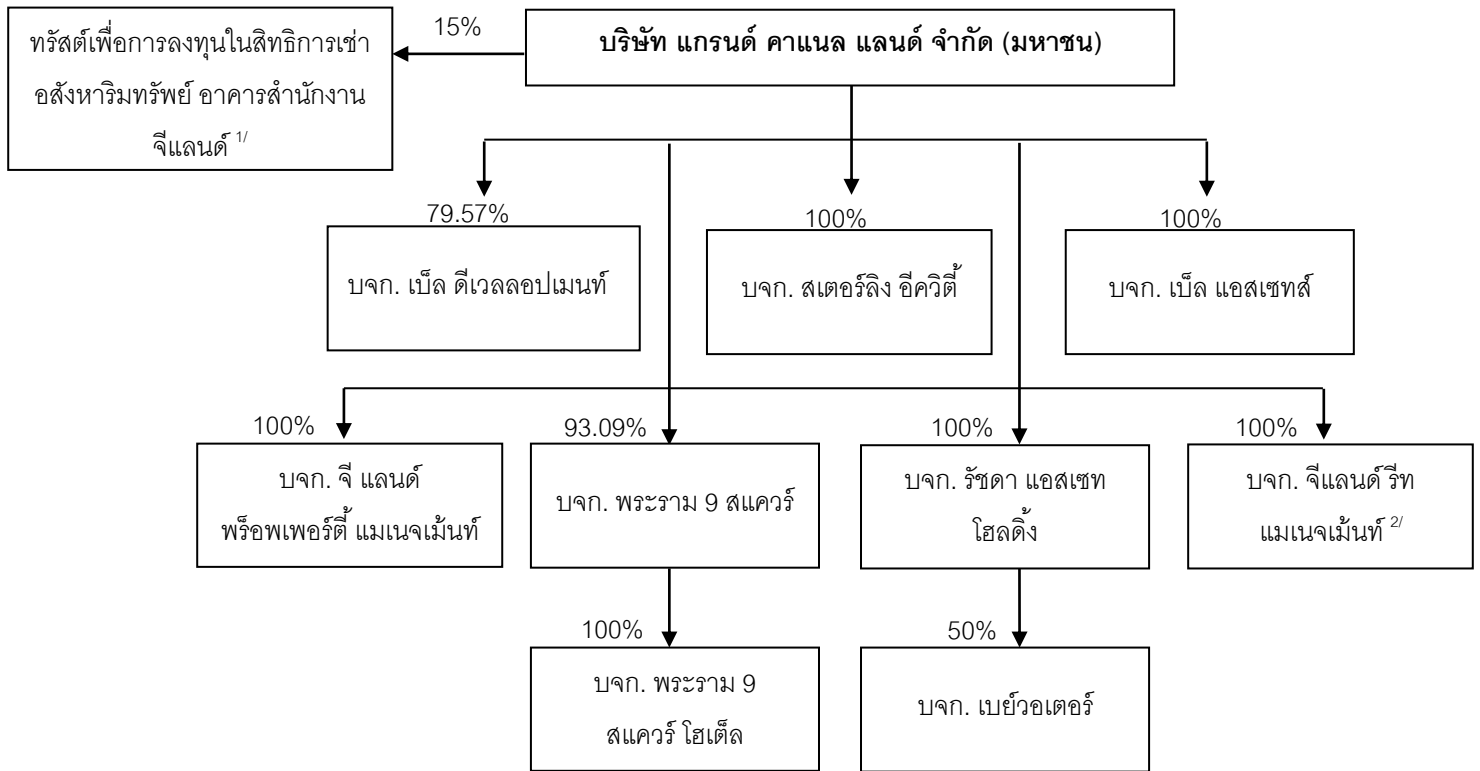
ในวันที่ 2 มีนาคม 2563 GLANDRT ได้โอนสิทธิการเช่าในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) โดยปัจจุบัน GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์และอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

รับรองความถูกต้อง

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 6,535 ล้านบาท และมีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 6,499 ล้านบาท

1.3 โครงสร้างการถือหุ้น

บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมดำเนินธุรกิจหลัก คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้



หมายเหตุ : 1/ จดทะเบียนเลิกกองทรัสต์เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2563 (ปัจจุบันอยู่ระหว่างรอการชำระบัญชี)

2/ จดทะเบียนเลิกบริษัทเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2563 (ปัจจุบันอยู่ระหว่างรอการชำระบัญชี)

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทฯ เข้าทำสัญญาบริการกับซีพีเอ็น (ผู้ถือหุ้นใหญ่ในซีพีเอ็น พัทยา และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ทางอ้อม) เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงานและวางนโยบายต่าง ๆ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางที่เป็นประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากซีพีเอ็น พัทยา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดต้นทุนเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนอื่นและใช้สำหรับพัฒนาโครงการลงทุนของบริษัทฯ ทั้งนี้ การทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นใหญ่มักจะช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจในด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น แต่ไม่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในแง่ของการแข่งขันทางธุรกิจ เนื่องจากธุรกิจของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นใหญ่มีกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน

โครงการต่าง ๆ ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9



โครงการ เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการ เดอะ ชีพส์ แอท เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9

รับรองความถูกต้อง

โครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

โครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9

โครงการอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("GLAND")

ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 6,535,484,202 บาท ทุนเรียกชำระแล้วจำนวน 6,499,829,661 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 6,499,829,661 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว ได้แก่ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ the Ninth และรับบริหารอาคารสำนักงาน การขาย การตลาด งานก่อสร้าง และบริหารโครงการที่พักอาศัย

ในวันที่ 19 เมษายน 2560 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินการของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงานให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ ("GLANDRT")

ต่อมา เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("CPNREIT") โดยบริษัทฯ ยังคงทำหน้าที่บริหารอาคารสำนักงานดังกล่าวให้กับ CPNREIT

บริษัท สเตอริลิง อีคิวตี้ จำกัด ("สเตอริลิง")

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2539 ปัจจุบันสเตอริลิงมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,800 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 18 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ปัจจุบันสเตอริลิงมีโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ Unilever House ซึ่งเปิดดำเนินการแล้วและให้บริการบริหารอาคารสำนักงาน

ในวันที่ 19 เมษายน 2560 สเตอริลิงได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินการของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 ส่วนอาคารสำนักงานให้แก่ GLANDRT

ต่อมา เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าในโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 ให้แก่ CPNREIT โดยสเตอริลิงยังคงทำหน้าที่บริหารอาคารสำนักงานดังกล่าวให้กับ CPNREIT

บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด ("พระราม 9")

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 ปัจจุบันพระราม 9 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,900 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 19 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ปัจจุบันพระราม 9 มีโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ G Tower

บริษัท เบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“เบิล”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2537 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 2,064,261,300 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 20,642,613 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยเบิลมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียม เบิล แกรนด์ พระราม 9 และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ Belle

บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“GPROP”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 ในชื่อ บริษัท บีทีวี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปี 2557 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,300 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 13 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดย GPROP มีที่ดินในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

บริษัท เบิล แอสเซตส์ จำกัด (“Belle Assets”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2545 ในชื่อ บริษัท ต้นสน เฟลินจิต จำกัด และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เบิล แอสเซตส์ จำกัด เมื่อปี 2557 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 11 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1.1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณแกรนด์ คาแนล คอนเมือง

บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด (“พระราม 9 โฮเต็ล”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 ปัจจุบันพระราม 9 โฮเต็ล มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 16 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 16 บาท ปัจจุบันยังไม่มีโครงการประกอบธุรกิจใด ๆ

บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (“เบย์วอเตอร์”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2557 โดยปัจจุบันมีโครงสร้างการถือหุ้นประกอบด้วยบริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด (“รัชดา แอสเซท”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ กับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) ในสัดส่วนร้อยละ 50 : 50 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยรัชดา แอสเซท และ CPN มีความตั้งใจที่จะใช้เบย์วอเตอร์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เฉพาะโครงการร่วมกัน ปัจจุบันเบย์วอเตอร์มีที่ดินเปล่าบริเวณพหลโยธินซึ่งอยู่ระหว่างพัฒนา

บริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด (“รัชดา แอสเซท”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2559 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 6 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ปัจจุบันเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด

บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“จีแลนด์ รีท”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2559 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“GLANDRT”)

เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ GLANDRT มีมติให้กองทรัสต์ GLANDRT จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ GLANDRT ในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 โดยการโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวบางสัญญา เช่น สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าและให้บริการในทรัพย์สินที่เช่า เป็นต้น และจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ GLANDRT มีกรรมสิทธิ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ CPNREIT ในมูลค่ารวม 7,430 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ CPNREIT และจีแลนด์ รีท ได้ยกเลิกการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ GLANDRT

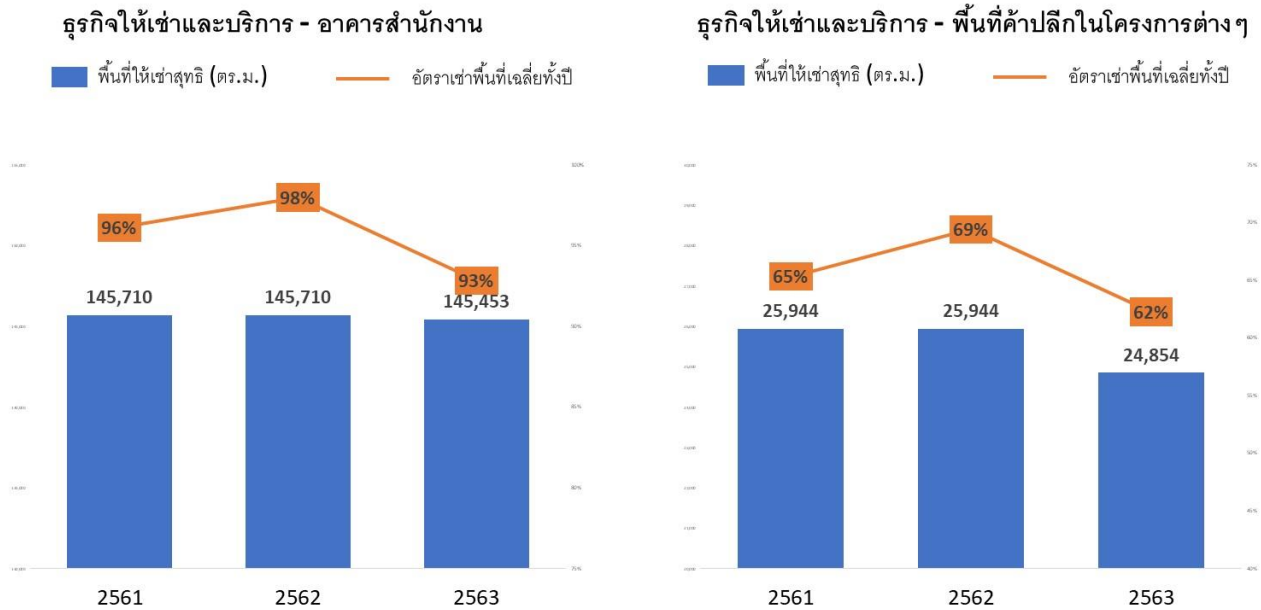
ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ จีแลนด์ รีท เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2563 มีมติอนุมัติให้เลิกบริษัท โดยบริษัทได้จดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2563

ตารางแสดงโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท ปี 2561 – ปี 2563 ตามงบการเงินรวม

| ประเภทธุรกิจ | ดำเนินการโดย | %การถือหุ้น ของบริษัท (ณ 31 ธ.ค. 63) | พ.ศ. 2563 | | พ.ศ. 2562 | | พ.ศ. 2561 | |
|---|--|--|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|
| | | | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - เพื่อให้เช่าและ ค่าบริการที่เกี่ยวข้อง | บจก. พระราม 9 สแควร์ | 93.09% | 793.95 | 49.97% | 760.50 | 28.83% | 738.27 | 36.11% |
| | บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ | - | 190.54 | 11.99% | 239.91 | 9.10% | 277.60 | 13.58% |
| | บจก. สเตอริลิ่ง อีคิวตี้ | 100.00% | 102.33 | 6.44% | 113.84 | 4.32% | 100.28 | 4.90% |
| | บจก. เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ | 79.57% | 66.62 | 4.19% | 98.51 | 3.73% | 101.40 | 4.96% |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - เพื่อการขาย | บจก. เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ | 79.57% | 221.56 | 13.94% | 315.44 | 11.96% | 273.73 | 13.39% |
| | บจก. สเตอริลิ่ง อีคิวตี้ | 100.00% | 0.00 | 0.00% | 12.59 | 0.48% | - | 0.00% |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - รับบริหาร โครงการ และบริการต่าง ๆ | บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ | - | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00% | 19.35 | 0.95% |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - รับบริหาร อสังหาริมทรัพย์ | บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ | - | 23.72 | 1.49% | 22.33 | 0.85% | 21.8 | 1.07% |
| | บจก. สเตอริลิ่ง อีคิวตี้ | 100.00% | 10.67 | 0.67% | 10.20 | 0.39% | 10.13 | 0.50% |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - ผู้จัดการ กองทรัสต์ | บจก. จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ | 100.00% | 59.18 | 3.72% | 17.19 | 0.65% | 16.5 | 0.81% |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวม และอื่น ๆ | บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ และบริษัทย่อย | - | 120.26 | 7.57% | 1,047.11 | 39.70% | 485.56 | 23.75% |
| รวม | | | 1,588.83 | 100.00% | 2,637.63 | 100.00% | 2,044.62 | 100.00% |

รับรองความถูกต้อง

ภาพ: ภาพแสดงพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกของบริษัทฯ



2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในหลายรูปแบบ โดยสามารถจำแนกกลุ่มผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ ได้เป็น 2 ลักษณะ คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีรายได้บางส่วนจากการรับจ้างบริหารโครงการอีกด้วย ทั้งนี้สามารถจำแนกโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ได้ดังนี้

2.1.1 โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 (The Grand Rama 9)



ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ บนพื้นที่ประมาณ 73 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก (มีทางเชื่อมสู่สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระราม 9 ทางออกที่ 3) ที่สามารถเชื่อมต่อถนนสำคัญหลายสายซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการตอบรับทุกการเดินทาง โดยบริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะพัฒนาโครงการดังกล่าวให้มีลักษณะเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) ใจกลางกรุงเทพมหานคร โดยโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ประกอบด้วยโครงการและประเภทธุรกิจดังต่อไปนี้

| ชื่อโครงการ | ประเภทหลักของโครงการ | สถานะของโครงการ |
|--|--------------------------|--|
| 1. โครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 | อาคารชุดพักอาศัย | เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนกันยายน 2555 |
| 2. โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 | อาคารสำนักงาน | เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนกุมภาพันธ์ 2557 |
| 3. โครงการยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 | อาคารสำนักงาน | เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนธันวาคม 2557 |
| 4. โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 | อาคารสำนักงาน | เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนกันยายน 2559 |
| 5. โครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (เดิม คือ โครงการ Super Tower, ศูนย์ประชุม, Arcade และโรงแรม) | อสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม | อยู่ระหว่างการพัฒนาในรูปแบบโครงการ |

รับรองความถูกต้อง

| ชื่อโครงการ | ประเภทหลักของโครงการ | สถานะของโครงการ |
|--|--|---|
| 6. โครงการเดอะ ช็อปปส์ แกรนด์ พระราม 9 | พื้นที่ค้าปลีก ร้านค้า ร้านอาหาร โดยจะตั้งอยู่ที่ชั้นใต้ดิน ชั้น 1 หรือ ชั้น 2 ของแต่ละโครงการที่อยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 | เริ่มเปิดดำเนินการแล้วในส่วนของการเปิดแกรนด์ พระราม 9 โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 โครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 และโครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 |

ด้านหน้าของโครงการด้านถนนรัชดาภิเษกเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งสร้างเสร็จและโอนขายอาคารให้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนาไอน์สแควร์ จำกัด ปลายปี พ.ศ. 2554

รายละเอียดโครงการต่าง ๆ ในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

โครงการ เบิล แกรนด์ พระราม 9

เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่พัฒนาขึ้นโดยบริษัท เบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 79.57 รูปแบบโครงการเป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัยเพื่อขายและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า (The Shoppes Grand Rama 9 @ Belle) โดยในส่วนของอาคารที่พักอาศัยมีจำนวน 8 อาคาร เป็นอาคารสูง 27 ชั้น 34 ชั้น 36 ชั้น 43 ชั้น อย่างละ 2 อาคาร พร้อมชั้นใต้ดินประกอบด้วยห้องพักจำนวนรวม 1,991 ยูนิต มีพื้นที่ก่อสร้างรวมทั้งสิ้น 356,546 ตารางเมตร โดยอาคารทั้งหมดตั้งอยู่บนสวนโพเดียมสูง 6 ชั้น ซึ่งได้พัฒนาเป็นพื้นที่ค้าปลีกเพื่อให้เช่าจำนวน 2 ชั้น และพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์จำนวน 4 ชั้น โครงการเบิล แกรนด์ พระราม 9 ตั้งอยู่บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 ใกล้สี่แยก อ.ส.ม.ท. โดยอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าหมอชิต 400 เมตร

โครงการมีจุดเด่นที่สำคัญ คือ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสไตล์รีสอร์ทที่มีพื้นที่สันทนาการขนาดใหญ่ มีลักษณะเป็นสวนลอยฟ้า นอกจากนี้ ที่ตั้งของโครงการยังอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 ใกล้ทางด่วนรถไฟฟ้าใต้ดิน และรถไฟฟ้า Airport-Link ทำให้มีความสะดวกในการเดินทางเป็นอย่างมาก ประกอบกับโครงการตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์รวมความเจริญแห่งใหม่ ประกอบด้วย อาคารที่พัก สำนักงาน แหล่งช้อปปิ้งครบวงจร และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 ทำให้จัดได้ว่าเป็นหนึ่งในโครงการคอนโดมิเนียมที่มีศักยภาพสูงสำหรับการพักอาศัยแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ที่มีรายได้ในระดับปานกลางขึ้นไป

ราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดคอนโดในโครงการอยู่ที่ประมาณ 120,000 บาทต่อตารางเมตร โดยห้องพักมีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 146 - 193 ตารางเมตร ยอดขายและยอดโอนรวม ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2564 เท่ากับ 1,979 ยูนิต คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.40 ของจำนวนยูนิตทั้งหมด

สำหรับส่วนพื้นที่ค้าปลีกในโครงการ บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะพัฒนาเป็นพื้นที่ช้อปปิ้งภายใต้รูปแบบ Urban Oasis หรือธรรมชาติกลางเมือง โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 10,000 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร Food Court ขนาด 2,000 ตารางเมตรที่บริษัทฯ ดำเนินการบริหารเอง)

รับรองความถูกต้อง

โครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 (“เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส”) เป็นอาคารสำนักงานและค้าปลีกให้เช่า ในระดับ เกรด B+ ถึง A- จำนวน 2 อาคาร ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 โดยโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ประกอบด้วย 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A สูง 36 ชั้น และอาคาร B สูง 34 ชั้น โดยมีพื้นที่ในสวนใต้ดินและพื้นที่ชั้น 1 และ ชั้น 2 เป็นพื้นที่เช่าส่วนค้าปลีกและพื้นที่ส่วนกลางที่เชื่อมต่อกันระหว่างอาคาร A และอาคาร B พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3-10 ซึ่งสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,100 คัน

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 121,207 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนอาคารสำนักงานประมาณ 59,882 ตารางเมตร พื้นที่สำหรับใช้เป็นห้องประชุมประมาณ 3,068 ตารางเมตร (พื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ห้องประชุม บริษัท ได้ทำสัญญาให้เช่า 30 ปี แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จีแลนด์ ในเดือนเมษายน 2560) โดยบริษัท ได้รับค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 4,592.5 ล้านบาท พื้นที่ให้เช่าในส่วนค้าปลีก ประมาณ 5,771 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถยนต์ประมาณ 31,195 ตารางเมตร พื้นที่เก็บของประมาณ 102 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลางประมาณ 21,189 ตารางเมตร และในเดือนมีนาคม 2563 GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่ CPNREIT

จุดเด่นที่สำคัญของโครงการ ได้แก่ทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพทางธุรกิจ คือ บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 ใกล้ทางด่วน รถไฟฟ้ามหานคร และรถไฟฟ้า Airport-Link ประกอบกับมีราคาค่าเช่าระดับปานกลางซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์พระราม 9 (“ยูนิลีเวอร์ เฮาส์”) พัฒนาขึ้นโดย บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100) เป็นโครงการอาคารสำนักงานและค้าปลีกให้เช่าในระดับ A จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 โดยโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นอาคารสูง 12 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3-6 ซึ่งสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 410 คัน

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 46,825 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนอาคารสำนักงานประมาณ 18,527 ตารางเมตร พื้นที่ในส่วนค้าปลีกประมาณ 3,741 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถยนต์ประมาณ 13,380 ตารางเมตร และพื้นที่อื่น ๆ ประมาณ 11,177 ตารางเมตร ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเป็นเวลา 17 ปี 7 เดือน แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานจีแลนด์ ในเดือนเมษายน 2560 โดยบริษัทฯ ได้รับค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 1,398.2 ล้านบาท และในเดือนมีนาคม 2563 GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่ CPNREIT

โครงการอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9

เป็นโครงการอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าระดับ A พัฒนาขึ้นโดย บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด (บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 93.09) ตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวรวม 43 ปี โดยมีพื้นที่เช่าในส่วนอาคารสำนักงานและส่วนพื้นที่ค้าปลีกรวมประมาณ 73,000 ตารางเมตร ลักษณะของตัวอาคาร ได้รับการออกแบบเป็นรูปตัว G

รับรองความถูกต้อง

ประกอบด้วยอาคาร 2 อาคาร สูง 40 ชั้น และ 30 ชั้น (เอน 8 องศา) และมีสวนโพเดียมสูง 14 ชั้น ที่ตั้งของโครงการอยู่บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 โดยโครงการมีทางเชื่อมสู่สถานีรถไฟฟ้าหรรษสถานพระราม 9 ทางออกที่ 3 และทางเชื่อมสู่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 สร้างเสร็จและโอนขายให้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนาไนน์ สแควร์ จำกัด เมื่อปลายปี 2554 โครงการดังกล่าวถือเป็นส่วนช่วยเพิ่มความน่าสนใจให้พื้นที่โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ในส่วนอาคารสำนักงาน และส่วนอื่น ๆ ที่จะพัฒนาเป็นจุดศูนย์กลางการค้าและธุรกิจที่มีความน่าสนใจมากยิ่งขึ้น

2.1.2 ที่ดินเปล่าที่อยู่ระหว่างการทบทวนรูปแบบการพัฒนา

- (1) ที่ดินเปล่าในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9
 - ที่ดิน (โครงการ Super Tower เดิม) ตั้งอยู่ระหว่างอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ อาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ มีเนื้อที่ 14-1-36.2 ไร่
 - ที่ดิน (โครงการ Super Tower เดิม) อยู่ติดกับ อาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ มีเนื้อที่ 5-3-45.5 ไร่
 - ที่ดิน (โครงการโรงแรม New World เดิม) ตั้งอยู่ระหว่างอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีเนื้อที่ 2-2-41.9 ไร่
 - ที่ดิน เนื้อที่ 0-2-80 ไร่
 - ที่ดิน เนื้อที่ 0-1-89 ไร่
- (2) ที่ดินเปล่าในโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง

บริษัทฯ มีที่ดินเปล่าในโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง ซึ่งติดแนวรถไฟฟ้าสายสีแดง เนื้อที่รวม 85-1-38.7 ไร่ โดยในปี 2564 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบนที่ดินดังกล่าว
- (3) ที่ดินเปล่าบนถนนกำแพงเพชร

บริษัทฯ มีที่ดินเปล่าบนถนนกำแพงเพชร (โครงการเบ็ด สกาย คอนโดมิเนียม เดิม) ซึ่งติดแนวรถไฟฟ้าสายสีแดง เนื้อที่ดินรวม 35-0-12.9 ไร่ แบ่งเป็น

 - ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 25-1-28.2 ไร่
 - ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 9-2-84.7 ไร่ ให้กลุ่มมิราเคิล เซาระยะยาว 30 ปี
- (4) ที่ดินเปล่าบนถนนพหลโยธิน

บริษัทฯ มีที่ดินเปล่าบนถนนพหลโยธิน (โครงการร่วมทุนกับ CPN ในสัดส่วน 50:50) ซึ่งติดถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต เนื้อที่ 48-2-96.8 ไร่

รับรองความถูกต้อง

2.1.3 อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ให้บริการบริหาร

อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์

หลังจากที่บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ระยะเวลา 30 ปี และ 17 ปี 7 เดือน ตามลำดับ แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“GLANDRT”) เมื่อเดือนเมษายน 2560 นั้น GLANDRT ได้ขอใช้บริการบริหารอาคารสำนักงานดังกล่าวจากบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้รับรายได้เป็นค่าบริการบริหารอาคาร โดยในเดือนมีนาคม 2563 GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่ CPNREIT โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงทำหน้าที่บริหารอาคารสำนักงานดังกล่าวให้กับ CPNREIT

2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

(1) ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าสำหรับที่อยู่อาศัย จะเป็นกลุ่มลูกค้าบุคคลทั่วไป โดยเน้นกลุ่มรายได้ปานกลางจนถึงรายได้สูง

กลุ่มลูกค้าสำหรับอาคารสำนักงาน จะเน้นลูกค้ากลุ่มที่ต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเกรด A เป็นหลักในโครงการอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 และโครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 สำหรับอาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 จะเน้นกลุ่มลูกค้าในระดับ B+ ถึง A-

กลุ่มลูกค้าสำหรับพื้นที่ค้าปลีก จะครอบคลุมทุกกลุ่มไม่ว่าจะเป็นกลุ่มผู้เช่าระยะยาว ระยะสั้น และผู้เช่ารายย่อย ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะพื้นที่ค้าปลิกรุนั้น ๆ

(2) นโยบายการกำหนดราคา

การกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์และราคาค่าเช่าพื้นที่จะคำนึงถึงราคาตลาดโดยเทียบเคียงกับคู่แข่งในอุตสาหกรรมและพื้นที่ใกล้เคียงเป็นหลัก และพิจารณาทางด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการพร้อมกันด้วย การปรับเพิ่มราคาจะขึ้นกับภาวะราคาตลาดและต้นทุนการบริหารโครงการเป็นสำคัญ

(3) ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

● ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2563

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ("โรค COVID-19") ในช่วงไตรมาสที่ 1/2563 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยอย่างมาก จากเดิมที่มีการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยจะมีการขยายตัวร้อยละ 2.0-2.5 จากการขยายตัวของบริโภคและการลงทุนในประเทศ สงครามการค้าที่มีแนวโน้มดีขึ้น และปริมาณนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในปี 2563 นั้น อย่างไรก็ตามจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศไทยคาดว่าจะหดตัวที่ร้อยละ 7.7 ต่อปี

หลังจากมีมาตรการผ่อนคลายนโยบายการเงินและป้องกันการระบาดในช่วงเดือนพฤษภาคม 2563 เศรษฐกิจไทยเริ่มมีการฟื้นตัวอย่างช้า ๆ จากการบริโภคและการลงทุนของภาครัฐที่มีการเพิ่มวงเงินงบประมาณรายจ่าย การเร่งเบิกจ่ายจากภาครัฐ รวมทั้งการบริโภคภาคเอกชนที่ปรับตัวดีขึ้น โดยได้อานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ เช่น มาตรการ

รับรองความถูกต้อง

คนละครึ่ง มาตราการช้อปดีมีคืน และโครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ อย่างไรก็ตามผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลต่อเศรษฐกิจที่สำคัญ ได้แก่ 1) การปิดกิจการของธุรกิจโดยเฉพาะธุรกิจขนาดกลางและเล็ก (SMEs) ที่อยู่ในธุรกิจการท่องเที่ยวและบริการ 2) การว่างงานที่เพิ่มขึ้นจากการลดกำลังการผลิตและปิดกิจการของภาคธุรกิจ และปัญหาภัยแล้งในภาคเกษตรกรรม และ 3) การเพิ่มขึ้นของภาระหนี้ครัวเรือนและธุรกิจ

นอกจากนี้ยังมีเหตุการณ์เกี่ยวกับเสถียรภาพทางการเมือง เช่น การประท้วงแบบ “แฟลชม็อบ” ซึ่งเป็นการเคลื่อนไหวที่นำโดยนักศึกษาและเยาวชนตั้งแต่ช่วงต้นปี ขยายเป็นการชุมนุมขนาดใหญ่และขนาดย่อยในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ก่อนพัฒนาเป็นการชุมนุมของ “คณะราษฎร 2563” ที่มีกิจกรรมหลายครั้งในช่วงไตรมาสที่ 4/2563 ประกอบกับการระบาดของโรค COVID-19 ระลอกใหม่ที่เกิดขึ้นในช่วงเดือนธันวาคม 2563 ซึ่งเหตุการณ์เหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการบริโภค การลงทุนภาคเอกชน รวมทั้งการท่องเที่ยวภายในประเทศที่กำลังฟื้นตัว

• แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2564

เศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5-4.5 โดยมีแรงสนับสนุนจาก (1) การปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ (2) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก (3) แรงขับเคลื่อนจากภาครัฐจากการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณและมาตรการทางเศรษฐกิจ และ (4) ฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563 ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 4.2 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.4 และร้อยละ 6.6 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ช่วงร้อยละ 0.7-1.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.6 ของ GDP

รายละเอียดของการประมาณการเศรษฐกิจในปี 2564 ในด้านต่าง ๆ มีดังนี้

1. การใช้จ่ายเพื่ออุปโภคบริโภค การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.4 เติบโตขึ้นจากการลดลงร้อยละ 0.9 ในปี 2563 ตามการผ่อนคลายมาตรการควบคุมและป้องกันการระบาดของโรคโควิด-19 การดำเนินมาตรการฟื้นฟูและกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐอย่างต่อเนื่อง และการเพิ่มขึ้นของความเชื่อมั่นผู้บริโภคตามความสามารถในการควบคุมการระบาดภายในประเทศ

2. การลงทุนรวม คาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 เทียบกับการลดลงร้อยละ 3.2 ในปี 2563 โดยการลงทุนภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 12.4 ต่อเนื่องจากร้อยละ 13.7 ในปี 2563 สอดคล้องกับวงเงินลงทุนภายใต้กรอบงบประมาณประจำปี 2564 ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.0 เทียบกับกรอบปีงบประมาณ 2563

3. มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.2 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 7.5 ในปี 2563 โดยคาดว่าปริมาณการส่งออกสินค้าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.6 ในปี 2563 ตามสมมติฐานแนวโน้มการขยายตัวดีขึ้นของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกในปี 2564

ที่มา: รายงานการวิเคราะห์ของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

• ภาวะอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่า ปี 2563

ผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่มีต่ออุตสาหกรรมอาคารสำนักงาน มีอยู่ 2 ปัจจัยหลัก ได้แก่

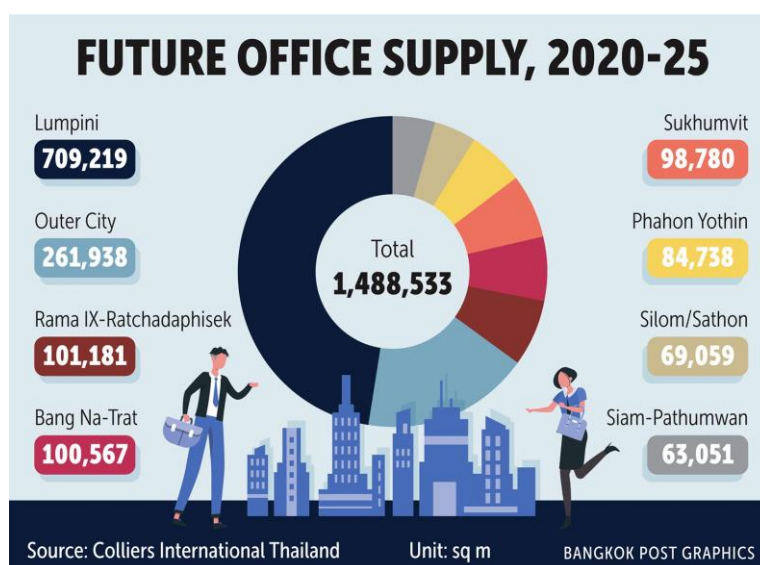
รับรองความถูกต้อง

1. ผลกระทบภาพรวมเศรษฐกิจมหภาคที่มีต่ออุปสงค์และอุปทานตลาดอาคารสำนักงาน

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลให้อุปสงค์ของผู้เช่าอาคารสำนักงานปรับตัวลดลง โดยมีแรงกดดันจากการลงทุนภาคเอกชนและการค้าที่ชะลอตัวลง รวมถึงอัตราการว่างงานที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ในปี 2563 อัตราการเช่าพื้นที่สุทธิอาคารสำนักงานติดลบ (อัตราการย้ายออกสูงกว่าอัตราการย้ายเข้า หรือ Negative Net Absorption) ซึ่งสะท้อนถึงสภาวะการลงทุนภาคเอกชนจากในประเทศและต่างชาติที่หดตัวลง ในขณะที่การบริโภคภาคเอกชนยังคงทรงตัว โดยธุรกิจส่วนใหญ่มีการชะลอแผนขยายพื้นที่การทำงานเพื่อลดค่าใช้จ่ายและป้องกันกระแสเงินสด โดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจการท่องเที่ยวและบริการที่มีอัตราการว่างงานสูงถึงร้อยละ 2 ซึ่งเป็นระดับสูงสุดในประวัติการณ์ จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย แม้ว่าการจ้างงานของกลุ่มพนักงานออฟฟิศ (White Collar) จะไม่ได้รับผลกระทบมาก แต่จากสถานการณ์ COVID-19 ทำให้หลายองค์กรมีการปรับลดพื้นที่การใช้งานของอาคารสำนักงานไปตามลำดับ

ผลกระทบดังกล่าวทำให้อัตราพื้นที่ว่าง (Vacancy Rate) ของอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นสูงกว่าร้อยละ 11 ของพื้นที่ทั้งหมดในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นในปี 2564 จากการวิเคราะห์ของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด (“JLL”)

ภาพ: ภาพรวมอุปทานตลาดอาคารสำนักงานในย่านธุรกิจสำคัญของกรุงเทพฯ



อุปทานตลาดอาคารสำนักงานในอนาคตได้รับผลกระทบเช่นเดียวกัน โดยมีการชะลอการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานแห่งใหม่หรือเลื่อนแผนการพัฒนาออกไปอย่างไม่มีกำหนด จนกว่าสถานการณ์จะปรับตัวดีขึ้น ปัจจุบันพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ มีทั้งสิ้นกว่า 9 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ประมาณร้อยละ 2 ในขณะที่อุปทานตลาดอาคารสำนักงานในอีก 5 ปีข้างหน้าจะเพิ่มขึ้นประมาณ 1.1 ล้านตารางเมตร (ที่มาข้อมูล: JLL) ส่งผลให้ผู้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานมีความจำเป็นต้องผูกสัญญาเช่าล่วงหน้ากับผู้เช่าเป็นอย่างสูง เพื่อลดความเสี่ยงจากสภาวะอุปทานล้นตลาดที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

รับรองความถูกต้อง

ภาพ: การเพิ่มขึ้นและการประมาณการเพิ่มขึ้นของอุปทานตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ระหว่างปี 2559-2569



2. การปรับเปลี่ยนความต้องการในการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานและการบริการในสถานที่

สถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลกระทบทางอ้อมในภาพรวมของอุตสาหกรรม โดยมี การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการใช้พื้นที่ทำงานใน 2 แนวโน้มหลัก ได้แก่

- 1) การกระจายสถานที่ทำงานไปรอบ ๆ สถานที่ทำงานหลัก หรือในลักษณะเครือข่าย Hub and Spoke สำหรับผู้เช่าที่เป็นองค์กรขนาดใหญ่
- 2) บทบาทของเทคโนโลยีในการทำงาน โดยพนักงานสามารถทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) หรือในสถานที่อื่นใดก็ได้ ส่งผลให้ความต้องการในการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานรูปแบบเดิม ลดลง

● แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่า ปี 2564

แนวโน้มของตลาดอาคารสำนักงานในปี 2564 คาดว่าจะมีทิศทางเติบโตชะลอตัวต่อเนื่องจากในไตรมาสที่ 3/2563 เนื่องจากผลกระทบของโรค COVID-19 และเศรษฐกิจที่ชะลอตัว คาดว่าอัตราการเช่าและค่าเช่าจะลดลง ซึ่งจะเปลี่ยนคุณภาพของตลาดให้กลายเป็นตลาดของผู้เช่ามากขึ้น สำหรับในช่วงที่เหลือของปี ตลาดจะยังคงความสมดุล ตลาดของผู้เช่าอาจเกิดขึ้นนับตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป เนื่องจากจะมีการเพิ่มอุปทานเข้ามาในตลาดอีกค่อนข้างมาก โดยเฉพาะในช่วง 3 ปีข้างหน้า เจ้าของอาคารจะต้องแข่งขันกันในด้านค่าเช่า การปรับปรุงและพัฒนาอาคาร งานระบบ ภาพลักษณ์อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เพื่อคงรักษาจำนวนผู้เช่า โดยเน้นไปที่สิ่งอำนวยความสะดวกด้านสุขภาพ, ความปลอดภัย และความเป็นอยู่

ที่มา: รายงานการวิเคราะห์ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("Knight Frank")

● ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2563

ในปี 2563 จากเหตุการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทั้งในประเทศไทยและทั่วโลก ส่งผลให้การท่องเที่ยว การค้า การบริโภค การลงทุน และรายได้ครัวเรือนปรับตัวลดลง ซึ่งผลกระทบดังกล่าวส่งผลต่อการเติบโตของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมค้าปลีกเช่นกัน

ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา อุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศไทยมีการเติบโตสูงมาโดยตลอด โดยมีการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ความมั่งคั่งของกลุ่มประชากรระดับรายได้ปานกลางที่สูงขึ้น และจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยที่เพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดด

ในขณะเดียวกัน อุปทานของพื้นที่ตลาดค้าปลีกได้ขยายตามการเติบโตของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม โดยปัจจุบันพื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area หรือ NLA) ของตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีทั้งสิ้นประมาณ 9 ล้านตารางเมตร (ที่มาข้อมูล: Knight Frank) และมีพื้นที่ตลาดค้าปลีกทั่วประเทศมากกว่า 20 ล้านตารางเมตร (ที่มาข้อมูล: การวิเคราะห์ข้อมูลของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ร่วมกับ JLL) อัตราการเติบโตของพื้นที่ตลาดค้าปลีกโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6 ต่อปี เกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าแห่งใหม่

● แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2564

การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมผู้บริโภคให้หันมาใช้บริการผ่านช่องทางออนไลน์และอีคอมเมิร์ซมากขึ้น แม้ว่าขนาดตลาดอีคอมเมิร์ซของประเทศไทยยังค่อนข้างเล็ก คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3-4 ของตลาดค้าปลีกโดยรวม แต่มีศักยภาพการเติบโตที่สูงต่อไปในอนาคตก่อนจะถึงจุดอิ่มตัว เช่นเดียวกับที่เกิดขึ้นในสาธารณรัฐประชาชนจีน สหราชอาณาจักร และสหรัฐอเมริกา ที่มีสัดส่วนตลาดอีคอมเมิร์ซมากกว่าร้อยละ 20 ของตลาดค้าปลีกในประเทศนั้น แสดงถึงความสำคัญที่จะต้องปรับตัวของธุรกิจ ในสภาวะแวดล้อมที่มีความท้าทายทางเทคโนโลยีและความโดดเด่นของตลาดค้าปลีกออนไลน์ที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว

● ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2563 และแนวโน้มปี 2564

ในปี 2563 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ โดยรวมมีอุปสงค์ที่ลดลง ซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 โดยหลักมาจากกำลังซื้อภายในประเทศและต่างประเทศที่ลดลง แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะลดลงและมีมาตรการช่วยเหลือจากภาครัฐมาสนับสนุนอุตสาหกรรมแล้วก็ตาม การลงทุนภาคเอกชนยังคงติดลบในปี 2563 จากแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ยังไม่ดีมาก ส่งผลให้ราคาขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ในกรุงเทพฯ ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 10-50 จากปีก่อนหน้า

ในปี 2563 อุปทานของโครงการคอนโดมิเนียมแห่งใหม่ลดลงกว่าร้อยละ 25 จากปีก่อนหน้า (ที่มาข้อมูล: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ("CBRE")) โดยแหล่งอุปทานใหม่มาจากโครงการที่อยู่ใจกลางเมือง (Midtown) และชานเมือง (Suburban) เป็นหลัก ในขณะที่อัตราการจัดซื้อ (Take-up rate) ยังคงอยู่ในระดับต่ำ แม้ว่ามีการส่งเสริมการขาย อาทิ การให้ส่วนลด การแจกของแถมที่เป็นเฟอร์นิเจอร์ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและการรับประกันผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะแรกของฝั่งผู้พัฒนาโครงการมาช่วยกระตุ้นแล้วก็ตาม นอกจากนี้ระดับหนี้ครัวเรือนของประเทศไทยที่สูง

รับรองความถูกต้อง

เป็นอันดับต้นในภูมิภาคอาเซียนยังคงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญในการที่ลูกค้าจะยกเลิกการจองซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ต่อไป

(4) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม

การพัฒนาโครงการของบริษัทฯ จะแบ่งเป็นเฟส โดยแต่ละเฟสที่พัฒนามีจำนวนน้อยกว่า 500 หลัง จึงไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม แต่ทั้งนี้ บริษัทฯ ก็มีระบบการจัดการสาธารณูปโภคของโครงการเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาที่อาจจะส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบบำบัดน้ำเสียและการจัดการให้มีพื้นที่สีเขียวเพียงพอ

โครงการคอนโดมิเนียม

บริษัทฯ จะต้องทำการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและจัดทำรายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ประกอบการขอใบอนุญาตสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งบริษัทฯ ได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่ได้กำหนดไว้

โครงการอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

โครงการของบริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนที่เกณฑ์การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจะมีผลบังคับใช้ อย่างไรก็ตาม โครงการใดที่บริษัทฯ ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่ได้กำหนดไว้

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

(1) การสรรหาที่ดินเพื่อพัฒนา

บริษัทฯ จัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาทั้งจากการซื้อโดยตรง และซื้อผ่านนายหน้าค้าที่ดิน การเลือกซื้อจะพิจารณาที่ดินที่มีทำเลและมีศักยภาพในการพัฒนา และมีการเปรียบเทียบราคาซื้อกับราคาประเมินและราคาตลาดทุกครั้งก่อนการเข้าซื้อที่ดินเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสม นอกจากนี้ก่อนการจัดซื้อที่ดินในแต่ละครั้ง จะมีการสำรวจกฎเกณฑ์ทางด้านกฎหมายและข้อจำกัดในการก่อสร้าง รวมไปถึงความต้องการของลูกค้าในพื้นที่และคู่แข่ง เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าจะสามารถพัฒนาที่ดินเป็นไปตามแผนที่วางไว้และได้ผลตอบแทนตามที่ต้องการ

(2) การคัดเลือกผู้รับเหมา

เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีหน่วยงานก่อสร้างภายใน จึงใช้วิธีการจัดจ้างผู้รับเหมาเพื่อก่อสร้างโครงการ โดยแบ่งเป็นผู้รับเหมาใน 2 กลุ่มหลักได้แก่

(2.1) กลุ่มผู้รับเหมาผู้ก่อสร้างบ้านเดี่ยว จะใช้วิธีจัดจ้างผู้รับเหมา โดยพิจารณาคัดเลือกจากผู้รับเหมาทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ที่มีความเหมาะสม และมีคุณสมบัติตรงตามมาตรฐานที่บริษัทฯ ตั้งไว้ ซึ่งผู้รับเหมาที่จะจัดจ้างต้องมีประวัติการทำงานที่มีคุณภาพงานที่ดี ทำงานได้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา และอยู่ในระดับราคาที่ เป็นไปตามงบประมาณ

รับรองความถูกต้อง

ที่ตั้งไว้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนการก่อสร้างเป็นอย่างมาก จึงได้มีการจัดตั้งทีมวิศวกรภายในเพื่อกำกับควบคุมคุณภาพงานของผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด

(2.2) กลุ่มผู้รับเหมาผู้ก่อสร้างอาคารสำนักงานและคอนโดมิเนียม จะใช้วิธีจัดจ้างผู้รับเหมาหลักโดยการเปิดประมูลงาน ในส่วนงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคารหรือลักษณะวิธีการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ (Turn Key) แล้วแต่ความเหมาะสมของโครงการ โดยผู้รับเหมาที่คัดเลือกมากมักจะเป็นผู้รับเหมาขนาดใหญ่ ซึ่งจะสามารถสร้างความมั่นใจว่าอาคารที่สร้างจะเป็นไปตามมาตรฐานและแล้วเสร็จตรงตามเวลา เนื่องจากผู้รับเหมารายใหญ่จะมีเทคโนโลยีและความสามารถในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ประกอบกับมีศักยภาพและแหล่งเงินทุนที่เพียงพอในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ได้ดีกว่าผู้รับเหมาขนาดกลางและขนาดเล็ก นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้มีการว่าจ้างบริษัทผู้ควบคุมการก่อสร้างและผู้บริหารโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่างานก่อสร้างอาคารจะเป็นไปตามมาตรฐาน งบประมาณ และเสร็จทันกำหนดเวลา

(3) การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลักบางประเภทเอง ซึ่งมีเหตุผลที่สำคัญคือ

- ลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น อาทิ ปูนซีเมนต์ เหล็กเส้น อลูมิเนียม
- บริษัทฯ มักได้รับข้อเสนอหรือเงื่อนไขที่ดีกว่าจากการเป็นพันธมิตรคู่ค้าที่ยาวนานกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง จึงเป็นส่วนช่วยในการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทฯ นอกจากนั้น บริษัทฯ ต้องการความยืดหยุ่นในการกำหนดรูปแบบ ประเภท วัสดุที่ใช้ตกแต่ง แกะลูกค้ำของโครงการ ดังนั้นบริษัทฯ จึงเป็นผู้จัดซื้อวัสดุบางประเภทเอง เช่น กระเบื้องพื้นไม้ สุขภัณฑ์ เครื่องปรับอากาศ เพอร์นิเจอร์ สี เป็นต้น โดยจะกำหนดทางเลือกและเปิดโอกาสให้ลูกค้าสามารถเลือกวัสดุดังกล่าวได้หลังจากจองซื้อบ้านหรืออาคารชุดพักอาศัยกับทางโครงการ

(4) ช่องทางการจัดจำหน่ายและการให้บริการ

(4.1) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ใช้วิธีการจำหน่ายแบบขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทฯ และผ่านตัวแทนการขาย โดยบริษัทนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ในบางกรณีที่เป็นและต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะ มีรายละเอียดดังนี้

4.1.1 บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม จะใช้วิธีขายแบบขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทฯ โดยแบ่งกลุ่มสินค้าได้เป็น 3 ประเภท คือ

- ที่ดินเปล่าในโครงการ
- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นบ้านที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนให้ลูกค้า
- ที่ดินพร้อมการว่าจ้างก่อสร้าง ลูกค้าจะสั่งซื้อบ้านจากแบบบ้านมาตรฐานของโครงการ ภายหลังซื้อที่ดินในโครงการ โดยที่ลูกค้าสามารถเลือกแบบบ้านให้เหมาะสมกับขนาดที่ดินที่ต้องการ

รับรองความถูกต้อง

4.1.2 คอนโดมิเนียม ใช้ทั้งวิธีขายตรงผ่านสำนักงานขายบริษัทฯ และผ่านตัวแทนการขายโดยบริษัท นายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ โครงการจะเริ่มเปิดขายในช่วงเริ่มต้นการก่อสร้าง และลูกค้าจะทำการผ่อนดาวน์และจะได้รับโอนเมื่อคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จและเปิดใช้อาคารได้ โดยลูกค้าจะพิจารณาแบบตามห้องตัวอย่างและเอกสารแบบแปลนที่ทางโครงการได้จัดทำขึ้น

(4.2) การให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์

4.2.1 พื้นที่อาคารสำนักงาน บริษัทฯ ใช้วิธีการว่าจ้างตัวแทนนายหน้าที่มีความเชี่ยวชาญเป็นผู้ทำหน้าที่ขายพื้นที่ในส่วนอาคารสำนักงาน

4.2.2 พื้นที่ค้าปลีก บริษัทฯ ได้จัดทีมงานเฉพาะที่มีหน้าที่ขายพื้นที่ในส่วนพื้นที่ค้าปลีกในแต่ละโครงการ โดยดำเนินการขายพื้นที่โดยตรงไปยังกลุ่มลูกค้า

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

โครงการคอนโดมิเนียมเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 ดำเนินโครงการโดย บริษัท เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2564 จำนวน 12 ยูนิต มูลค่า 263 ล้านบาท

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงแบบยั่งยืนเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อการบรรลุเป้าหมายให้กับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและลดความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น โดยได้มีการทบทวนความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องโดยคำนึงทั้งปัจจัยภายในและภายนอก พิจารณาโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง และผลกระทบของความเสี่ยงที่มีต่อการดำเนินธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อประเมินความเสี่ยงและระบุความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทฯ แล้วกำหนดกลยุทธ์การจัดการที่เหมาะสมเพื่อกำกับดูแลและควบคุมความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงสำคัญที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจมีดังนี้

3.1 ความเสี่ยงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจและการแข่งขันที่รุนแรง

ในปี 2563 เศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ทำให้เศรษฐกิจเกิดการหดตัวอย่างรุนแรงในช่วงของการระบาด และการฟื้นตัวเป็นไปอย่างช้าๆ จากการยังคงมาตรการควบคุมการเดินทางเข้าประเทศของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และจากผลเป็นทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในประเทศ รวมทั้งความกังวลต่อการระบาดรอบใหม่ที่อาจเกิดขึ้น ประกอบกับภาวะการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังอยู่ในระดับที่รุนแรง โดยเฉพาะธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และธุรกิจโครงการที่อยู่อาศัย จากภาวะการเพิ่มขึ้นของอุปทานก่อให้เกิดอุปทานส่วนเกิน จำนวนหน่วยคงค้างในตลาด และการพัฒนาโครงการใหม่ นอกจากนี้พฤติกรรมการทำงานของลูกค้าบางกลุ่มเริ่มปรับเปลี่ยนเป็นการทำงานที่บ้าน (Work from home) หรือสถานที่อื่น ๆ ที่ไม่ใช่อาคารสำนักงาน ซึ่งพฤติกรรมดังกล่าวมีความชัดเจนมากขึ้นในภาวะวิกฤต COVID-19 ที่เกิดขึ้น

สืบเนื่องจากภาวะการณดังกล่าว บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบายขยายการลงทุนอย่างระมัดระวัง (Conservative) โดยเน้นการบริหารและพัฒนาโครงการที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากขึ้น เช่น การพัฒนาอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ให้ตอบโจทย์ของลูกค้า มีการจัดการพื้นที่ร้านค้ารวมถึงสร้างบรรยากาศของร้านค้าภายในและโดยรอบอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ให้ดีขึ้น ในแง่ของผู้เช่า บริษัทฯ ได้ให้ความช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 โดยดำเนินการตามมาตรการต่าง ๆ ได้แก่ การให้ส่วนลด การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการเช่า เช่น การปรับระยะเวลาการเช่าให้สั้นลง หรือการลดขนาดพื้นที่เช่า รวมถึงการสรรหาผู้เช่ารายใหม่จากกลุ่มธุรกิจที่สามารถเติบโตได้ในภาวะการณปัจจุบัน

3.2 ความเสี่ยงจากความเพียงพอของแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง เพื่อใช้ในการซื้อที่ดิน พัฒนาและก่อสร้างโครงการ จึงจำเป็นต้องพึ่งพาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นแหล่งเงินทุนหลักในการดำเนินธุรกิจ หากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอตามแผนพัฒนาโครงการที่บริษัทฯ กำหนดไว้ อาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและผลประกอบการได้

บริษัทฯ มุ่งเน้นการรักษากระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ทั้งการสร้างรายได้ การควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่าย ให้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งกระแสเงินสดส่วนนี้เป็นส่วนหนึ่งที่สำคัญของเงินทุนในการพัฒนาโครงการ

นอกจากนี้ตลอดระยะเวลาการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนด้านการเงินเป็นอย่างดีจากสถาบันการเงินชั้นนำหลายแห่ง ซึ่งเป็นพันธมิตรทางธุรกิจของบริษัทฯ มาเป็นระยะเวลานาน ในการดำเนินโครงการที่ผ่านมา บริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาสินเชื่อจากสถาบันการเงินให้เสร็จสิ้นก่อนเริ่มดำเนินโครงการ และการมีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบกับมีซีพีเอ็น พัทยา บริษัทย่อยของซีพีเอ็น ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือเพิ่มมากขึ้น ทำให้บริษัทฯ สามารถระดมทุนจากแหล่งเงินทุนที่หลากหลายมากขึ้นด้วยต้นทุนที่ต่ำลง รวมถึงกลุ่มผู้บริหารของบริษัทฯ ล้วนแต่เป็นบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถและมีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มายาวนาน จึงเชื่อมั่นได้ว่าบริษัทฯ จะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ได้

3.3 ความเสี่ยงด้านสิทธิการเช่า

ที่ดินสำหรับการดำเนินโครงการอาคารจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งดำเนินการโดย บริษัท พระราม 9 แอสเสท จำกัด เป็นที่ดินเช่าระยะยาว 43 ปี จากบริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด และบริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 30 ปี หลังครบกำหนดแล้วจะส่งมอบคืนที่ดินและอาคารให้กับผู้ให้เช่า ถึงแม้สัญญาเช่าดังกล่าวจะเป็นสัญญาระยะยาว แต่มีข้อพึงระวังสำหรับสิทธิการเช่า คือ สัญญาเช่าจะมีข้อกำหนดในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าได้ หากบริษัทฯ ปฏิบัติผิดสัญญาเช่า ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องระมัดระวังไม่ปฏิบัติผิดสัญญาเช่า จนอาจเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าหรือถูกเรียกเบี้ยปรับ

3.4 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลต่อต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของบริษัทฯ โดยตรง เช่น ข้อบังคับของผังเมืองเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดิน (Floor Area Ratio: FAR) นโยบายการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง ขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) ฯลฯ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เข้มงวดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ

ในการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเตรียมความพร้อมในการรับมือต่อนโยบายของภาครัฐที่เปลี่ยนแปลงไป โดยได้ดำเนินการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ที่มีอยู่ให้สอดคล้องกับนโยบายที่เปลี่ยนแปลงมาโดยตลอด ทำให้บริษัทฯ สามารถลดผลกระทบจากความเสี่ยงดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง

3.5 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Personal Data Protection Act - PDPA)

ตามที่ พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 มีผลบังคับใช้ในเดือนพฤษภาคม 2563 ที่ผ่านมา แต่คณะรัฐมนตรีมีการประกาศเลื่อนการบังคับใช้บางมาตราออกไป 1 ปี ทำให้บริษัทฯ มีเวลาในการเตรียมการและพัฒนาระบบที่มากขึ้น อย่างไรก็ตามการดำเนินงานของบริษัทฯ มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ หลายกลุ่ม ได้แก่ ลูกค้า ร้านค้า คู่ค้า พนักงาน เป็นต้น และเกี่ยวข้องกับบุคลากรของบริษัทฯ ในหลาย

หน่วยงาน ทำให้อาจเกิดการปฏิบัติที่ไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน ตามมาตรการที่กำหนดไว้ในเรื่องต่าง ๆ เช่น การแจ้งนโยบาย ความเป็นส่วนตัวและขออนุญาตใช้ข้อมูล การดำเนินการตอบสนองตามสิทธิของเจ้าของข้อมูล การจัดการเมื่อเกิดการรั่วไหลของข้อมูล เป็นต้น

บริษัทฯ ได้ทบทวนกระบวนการทำงานของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคล ได้แก่ การได้มา การจัดเก็บ การนำไปใช้ การโอนย้าย และการทำลายข้อมูล เป็นต้น เพื่อกำหนดมาตรการดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมาย กำหนด รวมทั้งรับผิดชอบในการสื่อสาร ให้ความรู้ และกำกับกับการปฏิบัติของบุคลากรในสังกัด ให้เป็นไปตามแนวทางที่กำหนด นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมุ่งใช้เทคโนโลยีและเครื่องมือในหลายขั้นตอนที่เกี่ยวกับการจัดการข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อลดโอกาสเกิดความผิดพลาดจากการปฏิบัติงานของบุคลากร

3.6 ความเสี่ยงด้านการปรับตัวเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี และการทำธุรกิจที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต (*Emerging risk)

ปัจจุบันเทคโนโลยีมีการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วและรุนแรงซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในวงกว้าง ประกอบกับบริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการเติบโต ผ่านการขยายธุรกิจเดิมที่ดำเนินการอยู่ และหาโอกาสจากธุรกิจใหม่ที่มี ศักยภาพ และมีผลตอบแทนการลงทุนที่ดี ซึ่งการปรับตัวเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญต่อการ ประสบความสำเร็จของผลการดำเนินงานและชื่อเสียงของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้ดำเนินการรองรับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ได้แก่ การพัฒนาความรู้และทักษะที่จำเป็นแก่บุคลากร การเตรียมแผนบุคลากรเพื่อทดแทนบุคลากรเกษียณและการขาดแคลนบุคลากรที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต การจัดทำ โครงการหมุนเวียนบุคลากร (Job Rotation) และการพัฒนาความผูกพันของบุคลากร พร้อมสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ ส่งเสริมการรองรับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้น

3.7 ความเสี่ยงของธุรกิจหยุดชะงักจากภาวะวิกฤตต่าง ๆ (*Emerging risk)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเตรียมการ วางแผนเพื่อรองรับเหตุวิกฤตที่อาจเกิดขึ้นแล้วทำให้เกิดการ หยุดชะงักของธุรกิจ โดยบริษัทฯ วิเคราะห์และประเมินเหตุวิกฤตที่อาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่าง ต่อเนื่อง ได้แก่ การถูกโจมตีทางไซเบอร์ (Cyber attack) และการเกิดโรคระบาดร้ายแรง

ความเสี่ยงการถูกโจมตีทางไซเบอร์

จากการที่ปัจจุบันบริษัทฯ มีการพึ่งพาเทคโนโลยีและระบบดิจิทัลมากขึ้น ทำให้บริษัทฯ อาจถูกโจมตีทาง ไซเบอร์ (Cyber-Attack) ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การชะงักงันของการดำเนินธุรกิจหรือกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ หากจัดการเหตุดังกล่าวอย่างไม่มีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ มีการนำระบบการจัดการความปลอดภัยด้านสารสนเทศ (Information Security Management) โดยใช้มาตรฐาน ISO 27001 เป็นกรอบในการดำเนินการ ซึ่งครอบคลุมทั้งการปรับปรุงด้านความปลอดภัยของระบบ Hardware, Software และ Network การให้ความรู้และสร้างความตระหนักแก่บุคลากรทั่วทั้งองค์กร และการรับมือเมื่อ เกิดเหตุผ่านแผนกู้คืนระบบและข้อมูล (Disaster Recovery Plan - DRP) ให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและระบบ เทคโนโลยีที่ใช้ในปัจจุบัน

ความเสี่ยงจากการเกิดโรคระบาดร้ายแรง (COVID-19)

ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2563 ที่เริ่มมีการระบาดของ COVID-19 บริษัทฯ ได้รับผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจเป็นอย่างมาก ทั้งผู้เช่าและลูกค้าเกิดความกังวลไม่มั่นใจในการมาใช้บริการ การเตรียมการหากมีผู้ป่วยหรือกลุ่มเสี่ยงมาใช้บริการในอาคาร ส่งผลให้ต้องปิดสถานที่เพื่อทำความสะอาดและฆ่าเชื้อ รวมทั้งการที่ร้านค้าเช่าในพื้นที่ค้าปลีกได้รับผลกระทบจากจำนวนลูกค้าลดลง ไม่มีรายได้พอบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินสถานการณ์การแพร่ระบาดอย่างใกล้ชิด มีการเตรียมการด้านสุขอนามัยและความปลอดภัย เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้เช่าและลูกค้าในการมาใช้บริการ รวมทั้งจัดทำแผนฉุกเฉินและแผนการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องหากเกิดวิกฤต เช่น แผนรองรับหากมีกลุ่มเสี่ยงมาใช้บริการ แผนจัดสรรทรัพยากรบุคคลเป็น 2 ทีมเพื่อป้องกันการที่บุคลากรทั้งหมดถูกกักตัว จนไม่มีบุคลากรเพียงพอในการปฏิบัติงาน เป็นต้น รวมทั้งการให้ความช่วยเหลือและบรรเทาผลกระทบแก่ผู้เช่า ชุมชนสังคม และพนักงาน โดยคำนึงถึงความปลอดภัยด้านสุขอนามัยและความอยู่รอดในภาวะวิกฤต เป็นสำคัญ

3.8 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์

จากการที่บริษัทฯ มีการออกตราสารทางการเงิน เช่น หุ้นกู้ ตัวแลกเงิน เป็นต้น ซึ่งผู้ถือหลักทรัพย์อาจได้รับความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

เป็นความเสี่ยงที่บริษัทผู้ออกตราสารทางการเงิน อาจไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ยหรือไม่สามารถชำระคืนเงินต้น หากผู้ออกตราสารทางการเงิน ประกาศล้มละลายหรือผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งตราสารทางการเงินที่เสนอขายนั้นไม่ได้รับการคุ้มครองจากสถาบันคุ้มครองเงินฝาก โดยผู้ถือตราสารทางการเงินจะมีสิทธิในการขอรับชำระหนี้เท่าเทียมกับเจ้าหนี้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันรายอื่น อย่างไรก็ตามในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ออกตราสารหนี้นั้น ผู้ถือหลักทรัพย์สามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) ที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความเสี่ยง ประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ นอกจากนี้ผู้ถือหลักทรัพย์ควรศึกษาข้อมูลก่อนการลงทุน ได้แก่ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของผู้ออกตราสารทางการเงินด้วย และควรติดตามข้อมูล ข่าวสารรวมถึงการเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ได้จาก Website สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) หรือสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยในปี 2563 บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ที่ระดับ “BBB” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”

ความเสี่ยงด้านราคา

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหลักทรัพย์ต้องการไถ่ถอนหลักทรัพย์ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ซึ่งหลักทรัพย์อาจขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อขาย ทำให้ผู้ถือหลักทรัพย์ไม่ได้รับดอกเบี้ยและผลตอบแทน หรือได้รับดอกเบี้ยและผลตอบแทนในอัตราที่ต่ำกว่า

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหลักทรัพย์ต้องการไถ่ถอนหลักทรัพย์ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ซึ่งผู้ถือหลักทรัพย์สามารถขายต่อให้แก่ผู้สนใจรายอื่นในตลาดรองได้ โดยมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหลักทรัพย์อาจไม่สามารถขายหลักทรัพย์ได้ทันทีในราคาที่ต้องการ

รับรองความถูกต้อง

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 รายละเอียดดังนี้

4.1 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เพื่อขาย)

ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่าง ๆ โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

| ลำดับ | โครงการ | ที่ตั้ง | เนื้อที่ ไร่-งาน-ตรว. | กรรมสิทธิ์ ในที่ดิน | มูลค่าบัญชี (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน (วงเงินจำนอง) (ล้านบาท) |
|-------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--|
| 1 | เบิ้ล สกาย คอนโดมิเนียม | กำแพงเพชร 6 บางเขน | 25-1-28.20 | GLAND | 489 | ไม่มี |
| 2 | เบิ้ล คอนโดมิเนียม | พระราม 9 | 23,231 ตร.ม. | เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ | 12 | ไม่มี |
| 3 | ที่ดินเปล่า | ดอนเมือง | 53-2-66.3 | เบิ้ล แอสเซทส์ | 389 | ไม่มี |
| | | | รวม | | 890 | |

4.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (เพื่อให้เช่า)

ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารสำนักงานให้เช่า และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โดยมีมูลค่าบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

| ลำดับ | โครงการ | ที่ตั้ง | เนื้อที่ ไร่-งาน-ตรว. | กรรมสิทธิ์ ในที่ดิน | มูลค่าบัญชี (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน (วงเงินจำนอง) (ล้านบาท) |
|-------|--|----------|--------------------------|------------------------|--------------------------|--|
| 1 | ที่ดิน อาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และพื้นที่ค้าปลีก | พระราม 9 | 7-2-61 | GLAND | 5,218 | ไม่มี |
| 2 | ที่ดินโครงการ The Super Tower และ Podium Super Tower 1 | พระราม 9 | 13-2-68.41 | GLAND | 4,190 | 900 |
| 3 | ที่ดินโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 7 | ดอนเมือง | 31-3-0.5 | GLAND | 408 | ไม่มี |
| 4 | ที่ดินโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 8 | ดอนเมือง | 3-0-08 | GLAND | 17 | ไม่มี |
| 5 | ที่ดินโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 9 | ดอนเมือง | 1-0-61.6 | GLAND | 19 | ไม่มี |
| 6 | ที่ดินเปล่า | พระราม 9 | 0-2-80 | GLAND | 103 | ไม่มี |

รับรองความถูกต้อง

| ลำดับ | โครงการ | ที่ตั้ง | เนื้อที่ ไร่-งาน-ตรว. | กรรมสิทธิ์ ในที่ดิน | มูลค่าบัญชี (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน (วงเงินจำนอง) (ล้านบาท) |
|-------|---|-----------------------|--------------------------|---|--------------------------|---|
| 7 | ที่ดิน อาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และพื้นที่ค้าปลีก | พระราม 9 | 4-0-58.1 | สเตอร์ลิง | 2,004 | ไม่มี |
| 8 | อาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ | พระราม 9 | 5-0-98.3 | พระราม 9 สแควร์ (เช่าที่ดินระยะยาว จนถึงปี 2593) | 6,870 | 3,140 |
| 9 | ที่ดินรอการพัฒนา | ซอยศูนย์วิจัย | 63.17 ตรว. | พระราม 9 สแควร์ | 17 | ไม่มี |
| 10 | พื้นที่ค้าปลีก The Shoppes @ Belle | พระราม 9 | 31,471 ตรม. | เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ | 371 | ไม่มี |
| 11 | ที่ดินรอการพัฒนา | ซอยศูนย์วิจัย | 63.17 ตรว. | เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ | 17 | ไม่มี |
| 12 | ที่ดินโครงการ Podium Super Tower 1 และ 2 | พระราม 9 | 5-3-45.5 | GPROP | 2,697 | ไม่มี |
| 13 | ที่ดินเปล่า | กำแพงเพชร 6 บางเขน | 9-2-84.7 | GLAND | 410 | (ให้เช่าที่ดิน ระยะยาว จนถึง ปี 2587) |
| | | | รวม | | 22,341 | |

4.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารสำนักงาน เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน โดยมีมูลค่าบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

| ลำดับ | รายการสินทรัพย์ | มูลค่าบัญชี (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน (วงเงินจำนอง) (ล้านบาท) |
|-------|---------------------------------|--------------------------|--|
| 1 | ที่ดิน | 339 | ไม่มี |
| 2 | อาคาร | 11 | ไม่มี |
| 3 | เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน | 67 | ไม่มี |
| 4 | ยานพาหนะ | 1 | ไม่มี |
| 5 | สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง | 68 | ไม่มี |
| | รวม | 486 | |

รับรองความถูกต้อง

4.4 สัญญาที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงาน

(1) โครงการอาคารสำนักงาน “จี ทาวเวอร์”: สัญญาเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาและสัญญาเช่าที่ดิน

คู่สัญญา : บริษัท พระราม 9 แอสเสท จำกัด (“พระราม 9”) กับ บริษัท ซุปเปอร์แอสเซทส์ จำกัด (“ซุปเปอร์”) และ บริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด (“ซีเคเอส”)

ลักษณะสัญญา : พระราม 9 เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาและสัญญาเช่าที่ดินกับซุปเปอร์แอสเซทส์ และ ซีเคเอส เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2550 โดยเป็นสัญญาเช่าระยะปานกลางในช่วงเวลาก่อสร้าง 3 ปี และสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี และผู้ให้เช่าให้ค้ำประกันต่อพระราม 9 ในการต่อสัญญาเช่าไปอีก 10 ปี ซึ่งจะทำให้สัญญาสิ้นสุดลงในปี 2593

(2) โครงการ “จี ทาวเวอร์”: สัญญาว่าจ้างเหมางานโครงสร้าง (Sub-Structure works)

คู่สัญญา : พระราม 9 กับ บริษัท ซีฟโก้ คอนสตรัคชั่น จำกัด (“ซีฟโก้”)

ลักษณะสัญญา : พระราม 9 ได้เข้าทำสัญญาว่าจ้าง ซีฟโก้เหมางานโครงสร้าง มูลค่างานตามสัญญาทั้งสิ้น 231.26 ล้านบาท (ราคาไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

(3) โครงการ “จี ทาวเวอร์”: สัญญาว่าจ้างงานระบบประกอบอาคาร M&E ส่วน North Wing

คู่สัญญา : พระราม 9 กับ บริษัท เอ็มอีทีซี จำกัด (“เอ็มอีทีซี”)

ลักษณะสัญญา : พระราม 9 ได้ทำสัญญาว่าจ้าง เอ็มอีทีซี เหมางานระบบประกอบอาคาร M&E ส่วน North Wing มูลค่างานตามสัญญาทั้งสิ้น 221 ล้านบาท (ราคาไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

4.5 เครื่องหมายบริการ

| เครื่องหมายบริการ | ประเภท | รายการ | วันจดทะเบียน | หมดอายุ | ทะเบียนเลขที่ |
|---|--------|---|-----------------|-----------------|---------------|
|  | บริการ | บริการ ก่อสร้าง ควบคุมการก่อสร้าง | 20 เมษายน 2548 | 19 เมษายน 2568 | บ28780 |
| | บริการ | บริการจัดการดูแลทรัพย์สิน จัดการ/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 20 เมษายน 2548 | 19 เมษายน 2568 | บ28779 |
|  | บริการ | บริการ จัดการอสังหาริมทรัพย์ | 11 เมษายน 2551 | 10 เมษายน 2571 | บ41567 |
| | บริการ | บริการ การก่อสร้าง-อาคาร ควบคุมการก่อสร้างอาคาร | 21 พฤษภาคม 2551 | 20 พฤษภาคม 2571 | บ41568 |
|  | บริการ | บริการ ก่อสร้าง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร | 5 กันยายน 2551 | 4 กันยายน 2571 | บ44842 |
| | บริการ | บริการ จัดการอสังหาริมทรัพย์ | 5 กันยายน 2551 | 4 กันยายน 2571 | บ44843 |

รับรองความถูกต้อง

| เครื่องหมาย บริการ | ประเภท | รายการ | วันจดทะเบียน | หมดอายุ | ทะเบียนเลขที่ |
|---|--------|---|-------------------|-------------------|---------------|
|  | บริการ | บริการ ก่อสร้าง ควบคุมการก่อสร้าง อาคาร | 3 ธันวาคม 2551 | 2 ธันวาคม 2571 | บ44845 |
| | บริการ | บริการ จัดการอสังหาริมทรัพย์ | 3 ธันวาคม 2551 | 2 ธันวาคม 2571 | บ44844 |
|  | บริการ | บริการจัดการดูแลทรัพย์สิน จัดการ/ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 26 พฤศจิกายน 2552 | 25 พฤศจิกายน 2572 | บ49238 |
| | บริการ | บริการ ก่อสร้าง ควบคุมการก่อสร้าง อาคาร | 26 พฤศจิกายน 2552 | 25 พฤศจิกายน 2572 | บ49239 |
|  | บริการ | บริการให้เช่าพื้นที่ประกอบธุรกิจ ให้เช่า พื้นที่เพื่อขายสินค้า | 18 กันยายน 2556 | 17 กันยายน 2566 | บ64116 |
| | บริการ | จัดการสถานที่เพื่อการแสดงนิทรรศการ จัดจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม | 18 กันยายน 2556 | 17 กันยายน 2566 | บ64117 |
|  | บริการ | บริการ โรงแรม | 10 กรกฎาคม 2557 | 9 กรกฎาคม 2567 | บ72304 |
|  | บริการ | บริการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ | 4 กุมภาพันธ์ 2562 | 3 กุมภาพันธ์ 2572 | 191101899 |

4.6 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

4.6.1 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในกิจการที่สอดคล้องหรือสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยใช้บริษัทย่อย เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการประกอบธุรกิจและความคล่องตัวในการเติบโตในแต่ละสายธุรกิจ โดยเฉพาะการลงทุนในกิจการที่สามารถเอื้อประโยชน์ให้ธุรกิจอื่น ๆ ที่อยู่ในกลุ่มบริษัทด้วยกันได้

4.6.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายร่วมลงทุนกับบริษัทที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อเสริมธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท โดยจะร่วมลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 เว้นแต่ในกรณีมีเหตุอันสมควรหรือเหมาะสมที่จะร่วมลงทุนในสัดส่วนที่ต่ำกว่าร้อยละ 25

รับรองความถูกต้อง

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีคดีที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

หมายเหตุ สำหรับข้อพิพาททางกฎหมายสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น**ข้อมูลทั่วไป**

| | | |
|-----------------------|---|--|
| ชื่อบริษัท | : | บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| เลขทะเบียนบริษัท | : | 0107538000118 |
| ลักษณะการประกอบธุรกิจ | : | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| ที่ตั้ง | : | เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 |
| ทุนจดทะเบียน | : | หุ้นสามัญ จำนวน 6,535,484,202 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท รวม 6,535,484,202 บาท |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | : | หุ้นสามัญ จำนวน 6,499,829,661 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท รวม 6,499,829,661 บาท |
| Home Page | : | www.grandcanalland.com |
| โทรศัพท์ | : | 66 (0) 2 246 2323 |
| โทรสาร | : | 66 (0) 2 247 1082 |

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

| ชื่อและที่ตั้งบริษัท | ประเภทธุรกิจ | ทุนชำระแล้ว | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|---|---|--|---|
| บริษัท บีดี วิลเลจโฮม จำกัด 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082 | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | หุ้นสามัญจำนวน 20,642,613 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท | 79.57 |
| บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082 | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | หุ้นสามัญจำนวน 19,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท | 93.09 |
| บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082 | โรงแรม (ยังไม่เริ่ม ดำเนินธุรกิจ) | หุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 16.- บาท | 100 (ถือหุ้นโดยบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด) |

รับรองความถูกต้อง

| ชื่อและที่ตั้งบริษัท | ประเภทธุรกิจ | ทุนชำระแล้ว | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|--|---|---|---|
| บริษัท สเตอริลิง อีคิวตี้ จำกัด 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082 | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | หุ้นสามัญจำนวน 18,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท | 100 |
| บริษัท เบิ้ล แอสเซทส์ จำกัด 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082 | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | หุ้นสามัญจำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.- บาท | 100 |
| บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082 | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | หุ้นสามัญจำนวน 13,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท | 100 |
| บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2667 5555 | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท | 50 (ถือหุ้นโดยบริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด) |
| บริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082 | ถือหุ้นใน บริษัทอื่น (Holding Company) | หุ้นสามัญจำนวน 600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.- บาท | 100 |
| บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0 2168 1042 โทรสาร 0 2168 1046 | ผู้จัดการ กองทรัสต์ | หุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.- บาท | 100 (จดทะเบียนเลิกบริษัทเมื่อ วันที่ 29 มิถุนายน 2563 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการ ชำระบัญชี) |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาค้า ชั้นที่ 7-8 แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501 | ทรัสต์ | หน่วยทรัสต์จำนวน 499,768,600 หน่วย มูลค่าพาร์หน่วยละ 0.0212 บาท | 15 (จดทะเบียนเลิกกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2563 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการ ชำระบัญชี) |

รับรองความถูกต้อง

บุคคลอ้างอิง

- นายทะเบียนหลักทรัพย์ : **บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด**
93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง
กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0 2009 9999
โทรสาร 0 2009 9991
- นายทะเบียนหุ้นกู้ : **ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)**
333 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ 0 2230 1478
โทรสาร 0 2626 4545
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : **ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)**
ฝ่ายบริการตลาดทุน
เลขที่ 977/2 อาคาร เอส.เอ็ม.ทาวเวอร์ ชั้น 3
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0 2298 0828
โทรสาร 0 2298 0835
- ผู้สอบบัญชี : **บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด**
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 50-51 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0 2677 2000 โทรสาร 0 2677 2222
- นักลงทุนสัมพันธ์ : **นายสุรกิจ ธารธนานนท์**
โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082