

## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจ

#### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

##### 1.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจ

บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเป็นหนึ่งในผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกที่มีคุณภาพเพื่อให้เช่า โครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยแก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามแต่ละระดับราคาและความต้องการ เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของกลุ่มลูกค้า

##### 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

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 ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานของโครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 และโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินงานของโครงการดังกล่าวในส่วนอาคารสำนักงานแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) คิดเป็นค่าเช่าตลอดอายุสัญญา จำนวน 5,997.7 ล้านบาท

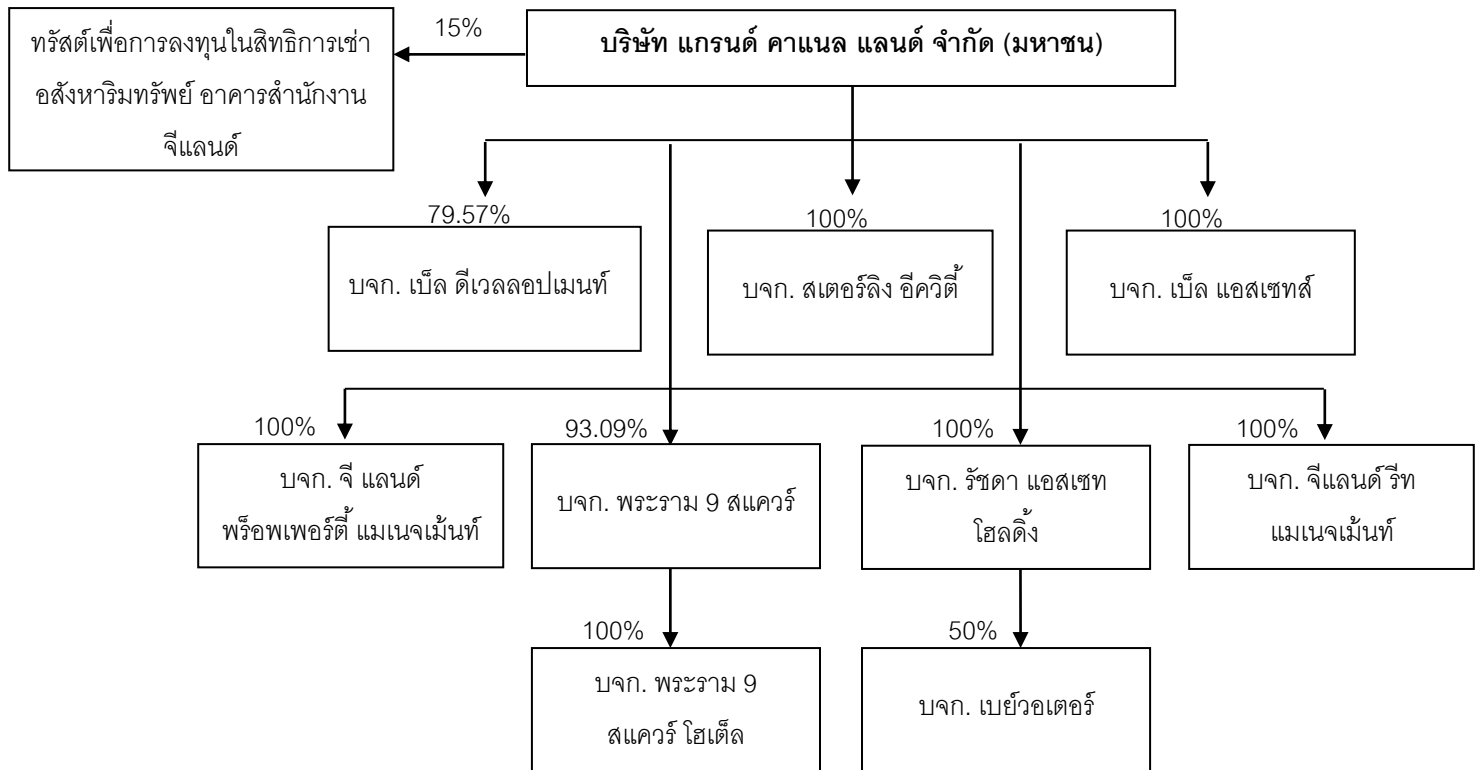
ในวันที่ 12 กันยายน 2561 บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (“ซีพีเอ็น พัทยา”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“ซีพีเอ็น”) ได้ซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นใหญ่เดิม คือ กลุ่มเจริญฤกษ์ จำนวน 3,278,132,406 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.43 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของบริษัทฯ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

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2562 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 6,535 ล้านบาท และมีหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 6,499 ล้านบาท

รับรองความถูกต้อง

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้น

บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมดำเนินธุรกิจหลัก คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้



### 1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

ในปี 2562 บริษัทฯ เข้าทำสัญญาบริการกับซีพีเอ็น (ผู้ถือหุ้นใหญ่ในซีพีเอ็น พัทยา และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ทางอ้อม) เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงานและวางนโยบายต่าง ๆ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางที่เป็นประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 บริษัทฯ ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากซีพีเอ็น พัทยา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดต้นทุนเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนอื่นและใช้สำหรับพัฒนาโครงการลงทุนของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามการทำการธุรกรรมของบริษัทฯ กับผู้ถือหุ้นใหญ่มิได้ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในแง่ของการแข่งขันทางธุรกิจเนื่องจากธุรกิจของบริษัทฯ 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") โดยเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ GLANDRT มีมติแบบมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าในโครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 รวมถึงสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวบางส่วนสัญญาให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("CPNREIT")

ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างทบทวนรูปแบบการดำเนินการพัฒนาโครงการอาคารสูง Super Tower และโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย ได้แก่ โครงการเบิ้ล สกาย คอนโดมิเนียม

### บริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด ("สเตอริลิง")

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

ในวันที่ 19 เมษายน 2560 สเตอริลิงได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานของโครงการยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินการของโครงการยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ ส่วนอาคารสำนักงานให้แก่ GLANDRT โดยเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ GLANDRT มีมติแบบมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าในโครงการยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ รวมถึงสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวบางส่วนสัญญาให้แก่ CPNREIT

ทั้งนี้ สเตอริลิงอยู่ระหว่างทบทวนรูปแบบการพัฒนาโครงการโรงแรมในบริเวณโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

### 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 ซึ่งเปิดดำเนินการแล้ว

**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 และ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ Belle

**บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“GPROP”)**

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 ในชื่อ บริษัท บีบีทีวี 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

ทั้งนี้ GPROP อยู่ระหว่างทบทวนรูปแบบการพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า (“Arcade”)

**บริษัท เบิล แอสเซตส์ จำกัด (“Belle Assets”)**

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2545 ในชื่อ บริษัท ต้นสน เพลินจิต จำกัด และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เบิล แอสเซตส์ จำกัด เมื่อปี 2557 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 11 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1.1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ปัจจุบัน Belle Assets มีที่ดินเปล่าบริเวณแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง ที่รอการพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมที่พักอาศัย และโครงการบ้านเดี่ยว

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

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

รับรองความถูกต้อง



## บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“จีแลนด์ รีท”)

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

เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ 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)

ตารางแสดงโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท ปี 2560 – ปี 2562 ตามงบการเงินรวม

ประเภทธุรกิจ	ดำเนินการโดย	%การถือหุ้น ของบริษัท (ณ 31 ธ.ค. 62)	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561		พ.ศ. 2560	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - เพื่อให้เช่าและ ค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	บจก. พระราม 9 สแควร์	93.09%	760.50	28.83%	738.27	36.11%	518.68	18.17%
	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์	-	239.91	9.10%	277.60	13.58%	291.52	10.21%
	บจก. สเตอริลิง อีคิวตี้	100.00%	113.84	4.32%	100.28	4.90%	138.86	4.86%
	บจก. เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์	79.57%	98.51	3.73%	101.40	4.96%	117.36	4.11%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - เพื่อการขาย	บจก. เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์	79.57%	315.44	11.96%	273.73	13.39%	356.51	12.49%
	บจก. สเตอริลิง อีคิวตี้	100.00%	12.59	0.48%	-	0.00%	-	-
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ – รับบริหาร โครงการ และบริการต่าง ๆ	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์	-	0.00	0.00%	19.35	0.95%	27.58	0.96%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ – รับบริหาร อสังหาริมทรัพย์	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์	-	22.33	0.85%	21.8	1.07%	14.27	0.50%
	บจก. สเตอริลิง อีคิวตี้	100.00%	10.20	0.39%	10.13	0.50%	6.76	0.24%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ – ผู้จัดการ กองทรัสต์	บจก. จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์	100.00%	17.19	0.65%	16.5	0.81%	11.88	0.41%
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวม และอื่น ๆ	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ และบริษัทย่อย	-	1,047.11	39.70%	485.56	23.75%	1,371.94	48.05%
รวม			2,637.63	100.00%	2,044.62	100.00%	2,855.36	100.00%

รับรองความถูกต้อง



## 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) ที่สามารถเชื่อมต่อถนนสำคัญหลายสายซึ่งเป็นการทำเลที่มีศักยภาพในการตอบรับทุกการเดินทาง โดยบริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะพัฒนาโครงการดังกล่าวให้มีลักษณะเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) ในใจกลางกรุงเทพมหานคร 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 เอ๊าส์ แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนธันวาคม 2557
4. โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนกันยายน 2559
5. โครงการ Super Tower และศูนย์ประชุม	อาคารสำนักงาน และหอประชุม	อยู่ระหว่างการทบทวนรูปแบบโครงการใหม่
6. โครงการ Arcade	พื้นที่ค้าปลีก	อยู่ระหว่างการทบทวนรูปแบบโครงการใหม่
7. โครงการโรงแรม	โรงแรม	อยู่ระหว่างการทบทวนรูปแบบโครงการใหม่
8. โครงการเดอะ ซีโอปส์ แกรนด์ พระราม 9	พื้นที่ค้าปลีก ร้านค้า ร้านอาหาร โดยจะตั้งอยู่ที่ชั้นใต้ดิน ชั้น 1 หรือ ชั้น 2 ของแต่ละโครงการที่อยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9	เริ่มเปิดดำเนินการแล้วในส่วนของการเปิดแกรนด์ พระราม 9 โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส โครงการ ยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ และโครงการจี ทาวเวอร์

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

### รายละเอียดโครงการต่าง ๆ ในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

#### โครงการ เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9

เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่พัฒนาขึ้นโดยบริษัท เบิ้ล 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

รับรองความถูกต้อง

โครงการบีล แกรนด์ พระราม 9 ตั้งอยู่บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 ใกล้สี่แยก อ.ส.ม.ท. โดยอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร สถานีพระราม 9 ประมาณ 400 เมตร

โครงการมีจุดเด่นที่สำคัญ คือ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสไตล์ลิสต์ที่มีพื้นที่สันทนาการขนาดใหญ่ 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 2563 เท่ากับ 1,970 และ 1,969 ยูนิต ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.95 และ 98.90 ของจำนวนยูนิตทั้งหมด

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

### **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 โดยมีพื้นที่ในส่วนใต้ดินและพื้นที่ชั้น 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 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่า 30 ปี แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จีแลนด์ ในเดือนเมษายน 2560) โดยบริษัทฯ ได้รับค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 4,592.5 ล้านบาท พื้นที่ให้เช่าในส่วนค้าปลีกประมาณ 5,771 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถยนต์ประมาณ 31,195 ตารางเมตร พื้นที่เก็บของประมาณ 102 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลางประมาณ 21,189 ตารางเมตร

จุดเด่นที่สำคัญของโครงการ ได้แก่ ทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพทางธุรกิจ คือ บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 ใกล้ทางด่วน รถไฟฟ้าฟ้ามหานคร และรถไฟฟ้า Airport-Link ประกอบกับมีราคาค่าเช่าระดับปานกลางซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

### **โครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9**

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์พระราม 9 (“ยูนิลีเวอร์ เฮาส์”) พัฒนาขึ้นโดย บริษัท สเตอริลิง อควิตี้ 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

### **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 ประกอบด้วยอาคาร 2 อาคาร สูง 40 ชั้น และ 30 ชั้น (เอน 8 องศา) และมีสวนโพเดียมสูง 14 ชั้น ที่ตั้งของโครงการอยู่บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 โดยโครงการมีทางเชื่อมสู่สถานีรถไฟฟ้าหรรษสถานี่พระราม 9 ทางออกที่ 3 และตั้งอยู่ติดกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9

### **โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9**

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 สร้างเสร็จและโอนขายให้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนาในน์ 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

รับรองความถูกต้อง

- (2) ที่ดินเปล่าในโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง  
บริษัท มีที่ดินเปล่าในโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง ซึ่งติดแนวรถไฟฟ้าสายสีแดง เนื้อที่รวม 85-1-38.7 ไร่
- (3) ที่ดินเปล่าบนถนนกำแพงเพชร  
บริษัท มีที่ดินเปล่าบนถนนกำแพงเพชร (โครงการเบิ้ล 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 ให้กลุ่มมิราเคิลเช่าระยะยาว 30 ปี
- (4) ที่ดินเปล่าบนถนนพหลโยธิน  
บริษัท มีที่ดินเปล่าบนถนนพหลโยธิน (โครงการร่วมทุนกับ CPN ในสัดส่วน 50:50) ซึ่งติดถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต เนื้อที่ 48-2-96.8 ไร่

### 2.1.3 อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทให้บริการบริหาร

#### อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์

หลังจากที่บริษัท ได้ทำสัญญาให้เช่าอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ระยะเวลา 30 ปี และ 17 ปี 7 เดือน ตามลำดับ แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“GLANDRT”) เมื่อเดือนเมษายน 2560 นั้น GLANDRT ได้ขอใช้บริการบริหารอาคารสำนักงานดังกล่าวจากบริษัท โดยบริษัท ได้รับรายได้เป็นค่าบริการบริหารอาคาร อย่างไรก็ดีตามเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของ GLANDRT มีมติแบบมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ รวมถึงสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวบางสัญญาให้แก่ CPNREIT โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนดำเนินการเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่ารวมถึงสิทธิและหน้าที่อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

## 2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

### (1) ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าสำหรับที่อยู่อาศัย จะเป็นกลุ่มลูกค้าบุคคลทั่วไป โดยเน้นกลุ่มรายได้ปานกลางจนถึงรายได้สูง

กลุ่มลูกค้าสำหรับอาคารสำนักงาน จะเน้นลูกค้ากลุ่มที่ต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเกรด A เป็นหลักในโครงการอาคารสำนักงานจี 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

รับรองความถูกต้อง

**(2) นโยบายการกำหนดราคา**

การกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์และราคาเช่าพื้นที่จะคำนึงถึงราคาตลาดโดยเทียบกับคู่แข่งในอุตสาหกรรมและพื้นที่ใกล้เคียงเป็นหลัก และพิจารณาทางด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการพร้อมกันด้วย การปรับเพิ่มราคาจะขึ้นกับภาวะราคาตลาดและต้นทุนการบริหารโครงการเป็นสำคัญ

**(3) ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม**

- ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม**

เศรษฐกิจไทยในปี 2562 ขยายตัวร้อยละ 2.5 ซึ่งปรับตัวลดลงจาก ปี 2561 ที่ขยายตัวร้อยละ 4.1 ซึ่งเป็นการขยายตัวที่ต่ำสุดในรอบ 5 ปี นับตั้งแต่ปี 2557 เป็นผลมาจาก 1) การชะลอตัวของประเทศกลุ่มเศรษฐกิจหลักของโลก ได้แก่ สหรัฐอเมริกา (“สหรัฐฯ”) จีน และยุโรป ซึ่งอยู่ในช่วงวัฏจักรของการเติบโตช่วงปลาย (Late Cycle) นอกจากนี้ยังได้รับผลกระทบของสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ กับจีน ซึ่งส่งผลให้การส่งออกของสินค้าไทยหดตัว 2) การขยายตัวในอัตราที่ต่ำของรายได้ครัวเรือนทั้งในและนอกภาคเกษตร โดยเฉพาะนอกภาคเกษตรที่ได้รับผลกระทบจากภาคอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก ที่มีการปรับลดรายได้ค่าล่วงเวลาและแรงงาน อย่างไรก็ตามมีการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐตลอดปี ซึ่งช่วยประคองให้การบริโภคภาคเอกชนโดยรวมยังขยายตัวได้ดี 3) การชะลอลงของการลงทุนภาคเอกชนที่ได้รับผลกระทบจากการหดตัวของภาคส่งออก และความล่าช้าของโครงการลงทุนของภาครัฐและโครงการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน (Public-Private Partnership) และ 4) การฟื้นตัวช้าของการท่องเที่ยวไทยที่อยู่ในภาวะซบเซาในช่วงปีแรก สาเหตุหนึ่งเกิดจากความกังวลของกลุ่มนักท่องเที่ยวจีนจากเหตุการณ์เรือล่มที่จังหวัดภูเก็ตเมื่อกลางปี 2561 ประกอบกับยังมีปัญหาฝุ่นละอองในช่วงต้นปี 2562 รวมไปถึงเศรษฐกิจจีนอยู่ในภาวะชะลอตัว อย่างไรก็ตามสำหรับครึ่งปีหลังภาคการท่องเที่ยวเริ่มฟื้นตัวซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียม Visa on Arrival (VOA) และผลบวกจากการประท้วงที่ฮ่องกงและปัญหาระหว่างเกาหลีใต้และญี่ปุ่น ทำให้นักท่องเที่ยวมาเที่ยวไทยมากขึ้น

การบริโภคภาคเอกชนในประเทศขยายตัวลดลงเล็กน้อยที่อัตราร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับร้อยละ 4.6 ในปี 2561 โดยมีการขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชน ดังนี้ ภาคเหนือขยายตัวร้อยละ 6.0 ภาคกลางขยายตัวร้อยละ 4.0 ภาคตะวันออกขยายตัวร้อยละ 4.0 และภาคใต้ขยายตัวเพียงร้อยละ 1.0 ทั้งนี้ภูมิภาคที่มีการใช้จ่ายของภาคเอกชนหดตัวลงได้แก่ พื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลหดตัวร้อยละ 1.0 ภาคตะวันออกหดตัวร้อยละ 6.0 และภาคตะวันตกหดตัวร้อยละ 1.0 ซึ่งเป็นผลมาจาก 1) จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ชะลอตัว 2) มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลที่มุ่งกระตุ้นการใช้จ่ายของผู้มีรายได้น้อยและการท่องเที่ยวภายในประเทศ และ 3) มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ที่ส่งผลต่อการหดตัวของยอดขายบ้านและคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และเมืองอุตสาหกรรมสำคัญต่าง ๆ โดยรวมส่งผลกระทบต่อการใช้จ่ายของกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางลดลงแต่ช่วยกระตุ้นการบริโภคของผู้มีรายได้ระดับล่างซึ่งเป็นฐานรากของประเทศ ทั้งนี้ หนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 78.7 ต่อ GDP ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากปี 2561 สะท้อนการขยายตัวของหนี้ครัวเรือนที่สูงกว่ารายได้ที่ขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 4-5 ซึ่งจะยังคงเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของการใช้จ่ายใช้สอยโดยรวมของประเทศและความสามารถชำระหนี้ของผู้บริโภคในระยะต่อไป

การส่งออกสินค้าในปี 2562 หดตัวร้อยละ 3.3 จากเดิมที่ขยายตัวร้อยละ 7.5 ในปี 2561 ซึ่งเป็นการหดตัวครั้งแรกในรอบ 4 ปี นับตั้งแต่ปี 2558 เป็นผลมาจากการหดตัวของเกือบทุกตลาดส่งออกที่สำคัญ โดยการส่งออกไปตลาดหลักขยายตัวร้อยละ 1.7 (สหรัฐฯ ขยายตัวร้อยละ 11.4 สหภาพยุโรปหดตัวร้อยละ 1.3 และญี่ปุ่นหดตัวร้อยละ 7.0 โดยสหรัฐฯ มี

รับรองความถูกต้อง

การนำเข้าสินค้าไทยบางส่วนทดแทนสินค้าจากจีน) ขณะที่ตลาดศักยภาพสูงหดตัวร้อยละ 7.1 (อาเซียน หดตัวร้อยละ 8.5 และ จีนหดตัวร้อยละ 4.7) ส่วนตลาดศักยภาพระดับรอง (ทวีปออสเตรเลีย ตะวันออกกลาง รัสเซียและเครือรัฐเอกราช Commonwealth of Independent States - CIS) หดตัวร้อยละ 5.2 โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 การส่งออกของไทยยังได้รับผลกระทบจากการแข็งค่าของเงินบาทส่งผลต่อความสามารถในการแข่งขันของสินค้าไทยเมื่อเทียบกับคู่แข่ง ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการฟื้นตัวของการส่งออกไทยในระยะต่อไป

การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวชะลอลงโดยขยายตัวร้อยละ 2.5 เทียบกับร้อยละ 3.9 ในปี 2561 เนื่องจากความสามารถในการทำกำไรและความเชื่อมั่นต่อการลงทุนของภาคธุรกิจปรับลดลงต่อเนื่อง ส่งผลต่อการขยายการลงทุนในระยะกลางและยาวของภาคเอกชน อีกทั้งมีการเลื่อนแผนลงทุนโครงการร่วมลงทุนขนาดใหญ่ของรัฐและเอกชน รวมทั้งการชะลอลงของการลงทุนของภาคอสังหาริมทรัพย์ (บ้าน คอนโด อาคารพาณิชย์) ที่ชะลออย่างมาก โดยผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงร้อยละ 12 ซึ่งเป็นผลมาจากอุปสงค์ลดลงจากผลของมาตรการ LTV เป็นสำคัญ

การใช้จ่ายภาครัฐโดยรวมขยายตัวได้น้อยกว่าที่คาดไว้ โดยการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 1.7 ส่วนการบริโภคภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.2 เทียบกับในปี 2561 ที่ขยายตัวร้อยละ 3.3 และ 1.8 ตามลำดับ ส่วนหนึ่งเป็นผลจากความล่าช้าของการจัดตั้งรัฐบาลที่ส่งผลต่อความต่อเนื่องของการดำเนินงาน เช่น การเบิกจ่ายงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจในโครงการลงทุนขนาดใหญ่ การดำเนินนโยบายของรัฐบาลที่ให้ความสำคัญต่อการกระตุ้นเศรษฐกิจในระยะสั้น และการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2563 ที่ล่าช้ากว่ากำหนด อย่างไรก็ตามการกระตุ้นเศรษฐกิจตั้งแต่การใช้จ่ายระดับฐานรากจนไปถึงระดับประเทศมีส่วนช่วยพยุงมิให้เศรษฐกิจชะลอตัวแรง

การท่องเที่ยวไทยปี 2562 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยจำนวน 39.8 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 จากปี 2561 โดยสัญชาติของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามามากที่สุดสี่อันดับแรก คือ จีนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 มาเลเซียเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 อินเดียเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.9 และเกาหลีใต้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 ส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติหลักที่มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นมากที่สุด คือ อินเดียเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.9 ลาวเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 และญี่ปุ่นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 ขณะที่มียารายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยอยู่ที่ 1.9 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 ทั้งนี้คาดว่าจะการขยายตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงเป็นปัจจัยสำคัญช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยต่อไป

การแข็งค่าของเงินบาทโดยเฉลี่ยทั้งปี 2562 คาดว่าจะอยู่ที่ 31.0 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐฯ แข็งค่าขึ้นจากเฉลี่ย 32.3 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐฯ ในปี 2561 แข็งค่าขึ้นร้อยละ 4.2 ตามทิศทางการดำเนินนโยบายการเงินผ่อนคลายเพิ่มเติมของประเทศสำคัญ ๆ โดยเฉพาะธนาคารกลางสหรัฐฯ ธนาคารกลางยุโรป ธนาคารกลางญี่ปุ่น และธนาคารกลางของประเทศอื่น ๆ ในเอเชีย ประกอบกับความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของไทยที่ยังคงมีการเกินดุลบัญชีเดินสะพัดสูงส่งผลให้มีเงินทุนไหลเข้าไทยอย่างต่อเนื่อง

## ● แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2563

ทิศทางเศรษฐกิจไทยในปี 2563 มีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าศักยภาพ โดยคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.8 ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 2.5 ในปี 2562 โดยมีปัจจัยสนับสนุนประกอบด้วย 1) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของอุปสงค์ภายในประเทศทั้งในด้านการใช้จ่ายภาคครัวเรือนจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ การดำเนินมาตรการของภาครัฐในการดูแลผู้มีรายได้น้อยและเกษตรกร รวมถึงการลงทุนภาครัฐและเอกชนที่มีหลายโครงการมีกำหนดแล้วเสร็จและคาดว่าจะเปิด

รับรองความถูกต้อง

ให้บริการในปี 2563 – 2564 2) การปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของการส่งออกตามแรงสนับสนุนจากเศรษฐกิจโลกและการค้าโลกที่ปรับตัวดีขึ้น โดยกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) คาดการณ์เศรษฐกิจโลกจะขยายตัวร้อยละ 3.4 จากร้อยละ 3.0 ในปี 2562 และมูลค่าการค้าโลกจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.1 ในปี 2562 3) การดำเนินมาตรการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภาครัฐ ทั้งการใช้เครื่องมือทางการคลังและการเงินผ่านการอัดฉีดเม็ดเงินเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจตามรายจ่ายงบประมาณต่าง ๆ และการรักษาระดับดอกเบี้ยนโยบายให้อยู่ในระดับต่ำเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจต่อเนื่องในปี 2563 และ 4) การปรับตัวดีขึ้นของภาคการท่องเที่ยว โดยมีแรงสนับสนุนสำคัญจาก การขยายระยะเวลามาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียมการตรวจลงตรา (Visa on Arrival) การฟื้นตัวต่อเนื่องของจำนวนนักท่องเที่ยวจีน และการขยายตัวของนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคเอเชีย เช่น เกาหลี ญี่ปุ่น ไต้หวัน และอาเซียน ประกอบกับปัจจัยบวกจากมาตรการสนับสนุนการท่องเที่ยวจากภาครัฐ

อย่างไรก็ตามเศรษฐกิจไทยปี 2563 ต้องจับตามติศทางและความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ดังนี้ 1) ความเสี่ยงที่เศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าและเศรษฐกิจโลกในภาพรวมจะขยายตัวต่ำกว่าการคาดการณ์ และการแข็งค่าของค่าเงินบาทที่จะส่งผลกระทบต่อส่งออกสินค้าและการท่องเที่ยวของไทย 2) เสถียรภาพทางการเงิน การขับเคลื่อนโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานรวมถึงนโยบายภาครัฐ ซึ่งเป็นตัวแปรหลักที่มีส่วนเกื้อหนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจให้มีความต่อเนื่องและเข้มแข็งขึ้น 3) หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและขยายตัวเร็วกว่ารายได้ซึ่งจะเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของภาคเอกชนโดยรวม 4) ความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้งที่จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของเกษตรกร และ 5) การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 (COVID-19) จากเมืองอู่ฮั่น ประเทศจีน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยและภาคการท่องเที่ยวในประเทศไทย อันเป็นผลมาจากการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนในช่วงเวลาควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสดังกล่าว

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ธนาคารแห่งประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงพาณิชย์ และกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF)

## ● ภาพรวมอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่า ปี 2562

ภาพรวมอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่าของปี 2562 ที่ผ่านมา อุปทานตลาดอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่าเทียบกับปี 2561 เพิ่มขึ้นประมาณ 200,000 ตารางเมตร ณ สิ้นปี 2562 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 8.9 ล้านตารางเมตร อัตราการเติบโตเพิ่มจากปี 2561 เล็กน้อย ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ ประมาณ 200,000 ตารางเมตรต่อปี อุปสงค์อยู่ที่ประมาณ 8.3 ล้านตารางเมตร อัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นจากปี 2561 ประมาณร้อยละ 1.3

ในด้านอัตราการเช่าเฉลี่ยของทั้งอุตสาหกรรมในปี 2562 มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 93 ซึ่งถือเป็นอัตราการเช่าที่สูง ทำให้อุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่ายังคงมีทิศทางที่ดี มีโอกาสการปรับขึ้นค่าเช่าและบริการได้ โดยเฉพาะในกลุ่มพื้นที่ CBD และเป็นอาคารระดับบน (CBD, Grade A) ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,050 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (YoY) ประมาณร้อยละ 4.8 ในขณะที่พื้นที่ CBD, Grade B มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 876 บาท/ตารางเมตร/เดือน คำนวณเป็นอัตราเติบโตร้อยละ 3.9 สำหรับกลุ่ม Non-CBD จะมีการเติบโตที่ต่ำกว่า กล่าวคือ Non-CBD, Grade A จะมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 790 บาท/ตารางเมตร/เดือน ซึ่งคำนวณเป็นอัตราเติบโตเพียงร้อยละ 1.9 Non-CBD, Grade B จะมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 720 บาท/ตารางเมตร/เดือน ซึ่งคำนวณเป็นอัตราเติบโตเพียงร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับปี 2561

รับรองความถูกต้อง



### • แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่า ปี 2563

แนวโน้มของตลาดอาคารสำนักงานในปี 2563 คาดว่าจะมีทิศทางเริ่มเติบโตชะลอตัวกว่าปี 2562 ที่ผ่านมานี้ เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 1 ล้านตารางเมตร ที่จะเริ่มก่อสร้างเสร็จระหว่างปี 2563 - 2566 ในขณะที่ความต้องการพื้นที่เช่าหรืออุปสงค์ อาจจะเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนที่ต่ำกว่า มีแนวโน้มการปรับค่าเช่าในอัตราที่ต่ำลงหรือการคงอัตราค่าเช่า อีกทั้งยังมีปรับปรุงเรื่องภาษีอสังหาริมทรัพย์ใหม่เริ่มต้นใช้ในชวปี 2563 คาดว่าจะมีการย้ายพื้นที่สำนักงานจากอาคารเก่าจำนวนมาก อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์จะมีการปรับอัตราภาษีส่วนเพิ่ม ตั้งแต่ร้อยละ 0.3 ไปจนถึง 1.2 จากราคาประเมินของรัฐบาล ซึ่งจะเป็นภาวะที่เพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานที่มีอายุมากในย่านธุรกิจกลางเมือง โดยจะเริ่มเห็นการรับมือของเจ้าของอาคารหลายแห่ง ทั้งการปรับปรุงและพัฒนาอาคารทั้งงานระบบ และภาพลักษณ์อาคาร เพื่อดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ และการรักษาผู้เช่าให้อยู่กับอาคารต่อไป

### • ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2562

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในปี 2562 ที่ผ่านมานี้ มีสัญญาณการหดตัวในทุกหมวดสินค้า ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับ GDP ทั้งประเทศตลอดปี 2562 คาดว่าน่าจะเติบโตเพียงร้อยละ 2.6 จากการรวบรวมข้อมูลผลประกอบการ สมาคมผู้ค้าปลีกไทยคาดว่าอุตสาหกรรมค้าปลีก ปี 2562 น่าจะมีการเติบโตเพียงร้อยละ 2.8 ลดลงจากปีที่ผ่านมาที่เติบโตร้อยละ 3.2

กลุ่มค้าปลีกที่ได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจ ประเภทกลุ่มสินค้าไม่คงทน (Non-Durable Goods) ได้แก่ อาหาร เครื่องดื่ม ได้รับผลกระทบอย่างเห็นได้ชัดโดยมีการเติบโตในอัตราที่ลดลงจากกลุ่มผู้บริโภคกลางลงล่าง ประเภทกลุ่มสินค้ากึ่งคงทน (Semi-Durable Goods) ได้แก่ เสื้อผ้า เครื่องหนัง เครื่องสำอางค์ นาฬิกา ได้รับผลกระทบอย่างเห็นได้ชัดจากกลุ่มผู้บริโภคที่มีรายได้ประจำ โดยเติบโตลดลงจากร้อยละ 10 - 12 เหลือเพียงร้อยละ 3 - 4 เท่านั้น และประเภทสินค้าคงทน (Durable Goods) เช่น สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ กล้องถ่ายภาพ สมาร์ทโฟน ได้รับผลกระทบไม่มากโดยรวมแล้วยังทรงตัว สำหรับสินค้าวัสดุก่อสร้างยังไม่ฟื้นตัวจากภาคอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างที่หดตัวลง

ศูนย์การค้า และห้างสรรพสินค้ายังคงได้รับผลกระทบจากบรรยากาศการจับจ่ายที่ยังไม่ปกติ และราคาสินค้าที่ไม่เอื้ออำนวยในการจับจ่ายแก่นักท่องเที่ยว เนื่องจากภาวะราคานำเข้าของสินค้าแบรนด์หรูยังสูงเมื่อเทียบกับประเทศที่มีนโยบายให้เกิด Shopping Destination เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยว

จากข้อมูลสำรวจพื้นที่ค้าปลีกโดยแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี พบว่าใน ปี 2562 มีพื้นที่การค้าปลีกในกรุงเทพฯ รวมทั้งสิ้น 7.8 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.39 ต่อปี โดยโครงการโดดเด่น ได้แก่ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก ดองกิ มอลล์ สามย่าน มิตรทาวน์ และเซ็นทรัล วิลเลจ เอพาร์ทเมนต์แห่งแรกของกรุงเทพฯ

ที่มา: รายงานการวิเคราะห์ของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด และข้อมูลจากสมาคมผู้ค้าปลีกไทย

### • แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2563

ในปี 2563 ภาพรวมของธุรกิจค้าปลีกน่าจะยังคงได้รับผลกระทบค่อนข้างมากอันเนื่องมาจากกำลังซื้อของผู้บริโภคยังถูกกดดันอย่างต่อเนื่องตลอด 3-4 ปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะค้าปลีกที่จับกลุ่มลูกค้าฐานรากและกลุ่มลูกค้ากำลังซื้อปานกลางลงล่างอย่างร้านค้าปลีกดั้งเดิมและไฮเปอร์มาร์เก็ต ที่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายยังคงได้รับผลกระทบจากปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ค่าครองชีพที่มีแนวโน้มปรับเพิ่มสูงขึ้น ขณะที่ยอดขายสินค้าของกลุ่ม

รับรองความถูกต้อง

ห้างสรรพสินค้าและร้านค้าสะดวกซื้อที่ยังทรงตัว เนื่องจากตอบโจทย์พฤติกรรมของผู้บริโภคในเรื่องของความสะดวกสบาย รวดเร็ว และเป็นการบริการในรูปแบบ Lifestyle Services การปรับตัวของศูนย์การค้า และห้างสรรพสินค้าจะเน้นเรื่องการทำ ประสบการณ์ใหม่แก่ผู้เข้ามาใช้บริการ และการแข่งขันกับช่องทางทางการตลาดออนไลน์ที่มีการเติบโตขึ้นอย่างมาก

### • ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2562

อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยและการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลทั้งปี 2562 จะ ตีกลับจากปี 2561 จากกิจกรรมที่ชะลอลงในช่วงเวลาส่วนใหญ่ของปีนี้ แต่จะเริ่มเห็นสัญญาณที่ดีขึ้นในช่วงไตรมาสสุดท้าย จากมาตรการที่เพิ่งมีการประกาศออกมาเพื่อกระตุ้นการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ และช่วยในเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์

### • สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2562 ด้านอุปสงค์มีการ ปรับตัวเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย เนื่องจากในระหว่างปีรัฐบาลและกระทรวงการคลังได้ให้ความสำคัญกับ ผลกระทบของการควบคุม LTV และได้ทยอยออกมาตรการมากระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ถึง 3 มาตรการ มาตรการแรกให้ผู้ซื้อ ที่อยู่อาศัยหลังแรกมูลค่าไม่เกิน 5 ล้านบาท ปลอดหย่อนภาษีได้ไม่เกิน 200,000 บาท มาตรการที่สองลดค่าธรรมเนียมการโอน กรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท และมาตรการที่สามลด ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทที่ซื้อจาก ผู้ประกอบการ โดยมาตรการดังกล่าวได้สร้างผลกระทบเชิงบวก โดยทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อ เทียบกับปี 2561 และส่งผลให้ยอดการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินถึงแม้จะปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 แต่ก็เป็น การปรับตัวลดลงที่ดีกว่าไม่มีมาตรการของรัฐเข้ามาสนับสนุน โดยมีมูลค่าการปล่อยสินเชื่อ 640,259 ล้านบาท ซึ่งก็ยิ่งสูงกว่า ค่าเฉลี่ย 5 ปี ที่ 628,200 ล้านบาท ส่วนอุปทานปรับตัวลดลงของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนเมื่อเทียบกับปี 2561 เนื่องจากผู้ประกอบการได้มีการปรับตัวให้เข้ากับภาวะเศรษฐกิจไทยที่มีการชะลอตัว โดยเร่งขาย อุปทานเก่าให้หมดไปก่อนที่จะเริ่มลงทุนในโครงการใหม่

สำหรับแนวโน้มในปี 2563 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) คาดว่าผลจากปัจจัยบวกของอัตรา ดอกเบี้ยขาลง มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล การผ่อนปรน LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) แต่มีปัจจัย ลบของการชะลอตัวของเศรษฐกิจ รวมถึงผลกระทบจากไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) จะส่งผลให้มีการชะลอตัวทั้งใน ด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยในด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจะลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ 4.1 และ ร้อยละ 3.9 ตามลำดับเมื่อเทียบกับปี 2562 และคาดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะลดลงร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับปี 2562 ส่วนอุปทาน ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนคาดว่าจะลดลงร้อยละ 0.3 แต่โครงการเปิดตัวใหม่คาดว่าจะเพิ่มร้อยละ 12.5 เมื่อเทียบกับปี 2561 ทั้งนี้ผู้ประกอบการจะหันมาลงทุนในโครงการแนวราบมากกว่าโครงการอาคารชุด โดยโครงการแนวราบคาดว่าจะ เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.1 ส่วนโครงการห้องชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 ตามลำดับ

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC)

## ● สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภูมิภาค

ภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภูมิภาค ปี 2562 ทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 เป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐที่ทยอยออกมาอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ไตรมาส 2 จนถึงปลายปี โดยเฉพาะในกลุ่มจังหวัด EEC ซึ่งได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐจึงทำให้มีการปรับตัวเพิ่มสูงกว่าภูมิภาคอื่น ๆ เมื่อพิจารณาในด้านอุปสงค์ภาพรวมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าเมื่อเทียบกับปี 2561 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ แต่ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีจำนวนลดลง ในด้านอุปทานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินมีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ส่วนภาพรวมการออกใบอนุญาตก่อสร้างมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2561 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดแต่ประเภทแนวราบมีจำนวนลดลง อย่างไรก็ตามในปี 2562 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินและการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารยังคงมีจำนวนต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีย้อนหลัง

แนวโน้มในปี 2563 ยังต้องติดตามและเฝ้าระวังปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกประเทศที่ส่งผลกระทบต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจ อาทิเช่น ผลกระทบการส่งออกจากการแข็งตัวของค่าเงินบาท การกีดกันทางการค้า สภาวะภัยแล้งที่อาจทำให้ผลผลิตทางการเกษตรไม่ดีเท่าที่ควร เป็นต้น จึงคาดว่าภาพรวมอุปสงค์ (การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย) และอุปทานด้านที่อยู่อาศัย (การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน และการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร) จะลดลงจากปี 2562 ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC)

## โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ และเหลือขายในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2562

ในปี 2562 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวนรวม 412 โครงการ 99,118 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 556,717 ล้านบาท ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่าโครงการ โดยลดลงร้อยละ 26.0 ร้อยละ 32.1 และร้อยละ 15.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 557 โครงการ 145,972 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 657,764 ล้านบาท

ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร มีจำนวน 277 โครงการ 43,217 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 230,473 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่าโครงการ โดยลดลงร้อยละ 25.5 ร้อยละ 29.0 และร้อยละ 22.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 372 โครงการ 60,897 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 298,229 ล้านบาท

ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด มีจำนวน 135 โครงการ 55,901 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 326,244 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่าโครงการ โดยลดลงร้อยละ 27.0 ร้อยละ 34.3 และร้อยละ 9.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 185 โครงการ 85,075 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 359,535 ล้านบาท

รับรองความถูกต้อง

## โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2562

ประเภท	โครงการ			หน่วย			มูลค่า (ล้านบาท)		
	2561	2562	YoY	2561	2562	YoY	2561	2562	YoY
บ้านจัดสรร	372	277	(25.5%)	60,897	43,217	(29.0%)	298,229	230,473	(22.7%)
อาคารชุด	185	135	(27.0%)	85,075	55,901	(34.3%)	359,535	326,244	(25.5%)
รวม	557	412	(26.0%)	145,972	99,118	(32.1%)	657,764	556,717	(15.4%)

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC)

REIC ได้ประมาณการจำนวนหน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวนประมาณ 149,000 หน่วย และคาดว่า ณ สิ้นปี 2563 จะมีจำนวนประมาณ 139,000 หน่วย ลดลงจากปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 6.7 เนื่องจากรัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจสังหาริมทรัพย์ โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิร้อยละ 0.01 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 จนถึงสิ้นปี 2563 เฉพาะการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท จากผู้ประกอบการ โดยไม่นับรวมการซื้อบ้านมือสอง ซึ่งคาดว่าจะทำให้มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่สร้างใหม่โดยผู้ประกอบการ และจะช่วยให้อุปทานเหลือขายสะสมในตลาดถูกดูดซับออกไปจนสามารถปรับสมดุลของอุปทานเหลือขายให้ใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปีที่ 138,720 หน่วยได้

- แนวโน้มภาวะตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2563

คาดการณ์ว่าแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2563 จะมีปัจจัยสำคัญ ได้แก่ การที่รัฐบาลออกมาตรการสนับสนุนการซื้อที่อยู่อาศัยให้ครอบคลุมกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางมากขึ้น โดยได้ออกมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิร้อยละ 0.01 ครอบคลุมถึงบ้านในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท โครงการ “บ้านดีมีดาว์น” คาดว่าผลจากมาตรการจะทำให้จำนวนหน่วยลดลงเหลือติดลบร้อยละ 0.6 และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ คาดว่าติดลบร้อยละ 2.2 ในปี 2562 เทียบกับปี 2561 จากเดิมคาดว่าจะติดลบร้อยละ 7.7 และ 2.7 ตามลำดับ

ปัจจัยเสริมที่มีผลคือเรื่องของต้นทุนของค่าที่ดิน ซึ่งคาดว่าจะไม่ปรับเปลี่ยนขึ้นมาก ทำให้ผู้ประกอบการเลือกตลาดบ้านที่ราคาต่ำลงได้ ตอบโจทย์ศักยภาพผู้ซื้อมากขึ้น โดยเฉพาะบ้านราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท ที่มีกำลังซื้อเยอะ สะท้อนจากยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นจาก 3,000 หน่วย เป็น 16,000 หน่วย ในขณะที่โครงการบ้านดีมีดาว์น จะเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้ประชาชนที่มีความต้องการบ้านจริง ๆ มาตรการที่มีผลจริงคือ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิร้อยละ 0.01 ถึงสิ้นปี 2563 ซึ่งปัจจุบันยังครอบคลุมถึงบ้านราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของราคาบ้านในตลาด หากภาครัฐขยายราคาเป็น 3-5 ล้านบาท จะช่วยในราคากลุ่มระดับกลางได้ประโยชน์เพิ่มอีกได้

นอกจากนี้ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ ยังช่วยให้เกิดการดูดซับอุปทานไปได้เป็นอย่างดี โดยประมาณการว่าในครึ่งหลังของปี 2562 จะขายบ้านใหม่ได้ประมาณ 71,000 หน่วย และในปี 2563 จะมีการขายบ้านใหม่ได้ถึงประมาณ 166,000 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ยถึงประมาณร้อยละ 20 ในแต่ละครึ่งปี และส่งผลให้อุปทานที่อยู่อาศัยในตลาดปีหน้าจะลดลงถึงร้อยละ 10 ในแต่ละครึ่งปี เมื่อเทียบกับการที่ไม่มีมาตรการ

รับรองความถูกต้อง

สำหรับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2563 จะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสำคัญคือ อัตราดอกเบี้ยขาลงและมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล จึงทำให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากปลายปี 2562 แต่อาจจะมีการขยายตัวไม่เกินร้อยละ 5 และโครงการที่อยู่อาศัยใหม่จะมีการเปิดตัวต่อเนื่องจากช่วงปลายปีรองรับมาตรการรัฐ ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนใกล้เคียงกับยอดการเปิดตัวในปี 2562 ดังนั้นผู้ประกอบการยังคงต้องให้ความสำคัญกับการบริหารสินค้าที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จรอการขาย (Inventory) เพื่อให้อุปทานไม่ค้างอยู่ Stock มากเกินไป และยังคงระงับการเปิดตัวโครงการใหม่ ที่ตลาดอาจจะไม่สามารถดูดซับได้ทัน เพราะหากำลังซื้อในตลาดถึงแม้ยังมีอยู่แต่มีอยู่ไม่มากเท่ากับ 2 ปีก่อน

มาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย (“ธปท.”) ยังไม่ส่งผลให้ผู้ประกอบการลดราคาที่อยู่อาศัย ตามเป้าหมายมาตรการของธปท. แต่อาจจะมีในส่วนของการจัดโปรโมชั่นการให้ส่วนลดอยู่บ้างช่วยให้ผู้ที่เตรียมจะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่มีตัวเลือกเพิ่มขึ้น แต่ในภาพรวมราคาที่อยู่อาศัยใหม่มีราคาไม่สูงมากนัก โดยผู้ประกอบการจะลงทุนในตลาดบ้านราคาต่ำมากขึ้น คาดการณ์ว่าธปท. อาจจะมีการปรับเปลี่ยนนโยบายเพื่อให้เหมาะสมมากขึ้น

#### (4) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

##### โครงการบ้านเดี่ยว

การพัฒนาโครงการของบริษัทฯ จะแบ่งเป็นเฟส โดยแต่ละเฟสที่พัฒนาจะมีพื้นที่ราว 100 ไร่ มีจำนวนน้อยกว่า 500 หลัง จึงไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม แต่ทั้งนี้ บริษัทฯ ก็มีระบบการจัดการสาธารณสุขของโครงการเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาที่อาจจะส่งผลเสียต่อสิ่งแวดล้อมได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบบำบัดน้ำเสียและการจัดการให้มีพื้นที่สีเขียวเพียงพอ

##### โครงการคอนโดมิเนียม

บริษัทฯ จะต้องทำการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและจัดทำรายงานการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ประกอบการขอใบอนุญาตสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งบริษัทฯ ได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่กำหนดไว้

##### โครงการอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

โครงการของบริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนที่เกณฑ์การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจะมีผลบังคับใช้ อย่างไรก็ตาม โครงการใดที่บริษัทฯ ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่กำหนดไว้

### 2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

#### (1) การสรรหาที่ดินเพื่อพัฒนา

บริษัทฯ จัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาทั้งจากการซื้อโดยตรง และซื้อผ่านนายหน้าค้าที่ดิน การเลือกซื้อจะพิจารณาที่ดินที่มีทำเลและมีศักยภาพในการพัฒนา และมีการเปรียบเทียบราคาซื้อกับราคาประเมินและราคาตลาดทุกครั้งก่อนการเข้าซื้อที่ดินเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสม นอกจากนี้ก่อนการจัดซื้อที่ดินในแต่ละครั้ง จะมีการสำรวจกฎเกณฑ์ทางด้าน

รับรองความถูกต้อง

กฎหมายและข้อจำกัดในการก่อสร้าง รวมไปถึงความต้องการของลูกค้าในพื้นที่และคู่แข่ง เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าจะสามารถพัฒนาที่ดินเป็นไปตามแผนที่วางไว้และได้ผลตอบแทนตามที่ต้องการ

## (2) การคัดเลือกผู้รับเหมา

เนื่องจากบริษัท ไม่มีหน่วยงานก่อสร้างภายใน จึงใช้วิธีการจัดจ้างผู้รับเหมาเพื่อก่อสร้างโครงการ โดยแบ่งเป็นผู้รับเหมาใน 2 กลุ่มหลักได้แก่

(2.1) กลุ่มผู้รับเหมาผู้ก่อสร้างบ้านเดี่ยว จะใช้วิธีจัดจ้างผู้รับเหมา โดยพิจารณาคัดเลือกจากผู้รับเหมาทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ที่มีความเหมาะสม และมีคุณสมบัติตรงตามมาตรฐานที่บริษัทฯ ตั้งไว้ ซึ่งผู้รับเหมาที่จะจัดจ้างต้องมีประวัติการทำงานที่มีคุณภาพงานที่ดี ทำงานได้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา และอยู่ในระดับราคาที่เป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้ 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 นอกจากนี้ บริษัทฯ ต้องการความยืดหยุ่นในการกำหนดรูปแบบ ประเภท วัสดุที่ใช้ตกแต่ง แก่ลูกค้าของโครงการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงเป็นผู้จัดซื้อวัสดุบางประเภทเอง อาทิเช่น กระเบื้องพื้นไม้ สุกงันท์ เครื่องปรับอากาศ เฟอริไนเจอร์ สี เป็นต้น โดยจะกำหนดทางเลือกและเปิดโอกาสให้ลูกค้าสามารถเลือกวัสดุดังกล่าวได้หลังจากจองซื้อบ้านหรืออาคารชุดพักอาศัยกับทางโครงการ

## (4) ช่องทางการจัดจำหน่ายและการให้บริการ

### (4.1) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

รับรองความถูกต้อง

บริษัทฯ ใช้วิธีการจำหน่ายแบบขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทฯ และผ่านตัวแทนการขายโดยบริษัทนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ในบางกรณีที่เป็นและต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะ มีรายละเอียดดังนี้

4.1.1 บ้านเดี่ยว จะใช้วิธีขายแบบขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทฯ โดยแบ่งกลุ่มสินค้าได้เป็น 3 ประเภท คือ

- ที่ดินเปล่าในโครงการ
- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นบ้านที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนให้ลูกค้า
- ที่ดินพร้อมการว่าจ้างก่อสร้าง ลูกค้าจะสั่งซื้อบ้านจากแบบบ้านมาตรฐานของโครงการภายหลังซื้อที่ดินในโครงการ โดยที่ลูกค้าสามารถเลือกแบบบ้านให้เหมาะสมกับขนาดที่ดินที่ต้องการ

4.1.2 คอนโดมิเนียม ใช้ทั้งวิธีขายตรงผ่านสำนักงานขายบริษัทฯ และผ่านตัวแทนการขายโดยบริษัทนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ 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 2563 จำนวน 21 ยูนิต มูลค่า 380 ล้านบาท

รับรองความถูกต้อง



### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

#### ความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงแบบยั่งยืนเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อการบรรลุเป้าหมายให้กับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและลดความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น โดยได้มีการทบทวนความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องโดยคำนึงทั้งปัจจัยภายในและภายนอก พิจารณาโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง และผลกระทบของความเสี่ยงที่มีต่อการดำเนินธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อประเมินความเสี่ยงและระบุความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทฯ แล้วกำหนดกลยุทธ์การจัดการที่เหมาะสมเพื่อกำกับดูแลและควบคุมความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงสำคัญที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจมีดังนี้

#### 3.1 ความเสี่ยงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจและความไม่แน่นอนทางการเมือง

ในปี 2562 เศรษฐกิจไทยเติบโตแบบชะลอตัว จากภาคการส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน การแข็งค่าของเงินบาท ประกอบกับการเติบโตที่ชะลอตัวของภาคการท่องเที่ยวโดยมีหนึ่งในปัจจัยหลักจากการลดลงของนักท่องเที่ยวชาวจีน นอกจากนี้การบริโภคและการลงทุนของทั้งภาครัฐและภาคเอกชนยังไม่มีการปรับตัวสูงขึ้นหรือยังไม่มีการลงทุนที่ต่อเนื่องต่อเศรษฐกิจอย่างชัดเจน

สืบเนื่องจากสถานการณ์ดังกล่าว บริษัทฯ มีนโยบายขยายการลงทุนอย่างระมัดระวัง (Conservative) โดยเน้นการปรับปรุง บริหาร และพัฒนาโครงการที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากขึ้น

#### 3.2 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขัน

ภาวะการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังอยู่ในภาวะการแข่งขันที่รุนแรง โดยในปีที่ผ่านมาผู้ประกอบการแต่ละรายได้ประกาศโครงการต่าง ๆ เช่น โครงการอาคารสำนักงาน หรือโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มของการเพิ่มสูงขึ้นของอุปทาน ทำให้ลูกค้ามีโอกาสที่เลือกสินค้าได้หลากหลายขึ้น ประกอบกับแนวโน้มของอุปสงค์อาจปรับตัวตามอุปทานที่เพิ่มขึ้นไม่ทัน ซึ่งเกิดจากปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่จะส่งผลกระทบ เช่น สภาพเศรษฐกิจอยู่ในภาวะชะลอตัว ทำให้ลูกค้ายังไม่ตัดสินใจเช่าอาคารสำนักงานเพิ่มเติม นอกจากนี้พฤติกรรมการทำงานของลูกค้าบางกลุ่มเริ่มปรับเปลี่ยนเป็นการทำงานที่บ้านหรือที่อื่นที่ไม่ใช่อาคารสำนักงาน เป็นต้น

บริษัทฯ มีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยพัฒนาอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ให้ตอบโจทย์ของลูกค้า มีการจัดการพื้นที่ร้านค้ารวมถึงสร้างบรรยากาศของร้านค้าภายในและโดยรอบอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ให้ดีขึ้น นอกจากนี้เมื่อพิจารณาจากทำเลที่ตั้งอาคารสำนักงานของบริษัทฯ แล้ว เห็นได้ว่า อยู่บนทำเลที่มีศักยภาพมีระบบการเดินทางที่สะดวกสามารถเข้าถึงโครงการได้ง่าย

#### 3.3 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลกระทบต่อต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของบริษัทฯ โดยตรง เช่น ข้อบังคับของผังเมืองเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดิน (Floor Area Ratio: FAR) นโยบายการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง ขอบเขตการประเมินและการ

รับรองความถูกต้อง

จัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) ฯลฯ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เข้มงวดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเตรียมความพร้อมในการรับมือต่อนโยบายของภาครัฐที่เปลี่ยนแปลงไป โดยได้ดำเนินการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ที่มีอยู่ให้สอดคล้องกับนโยบายที่เปลี่ยนแปลงมาโดยตลอด ทำให้บริษัทฯ สามารถลดผลกระทบจากความเสียดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง

### 3.4 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Personal Data Protection Act - PDPA)

ตามที่พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 จะมีผลบังคับใช้ในปี 2563 โดยการดำเนินงานบางส่วนของบริษัทฯ มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มต่าง ๆ ของบริษัทฯ เช่น ลูกค้า คู่ค้า หรือพนักงาน เป็นต้น

บริษัทฯ ได้ทบทวนกระบวนการทำงานของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคล ได้แก่ การได้มา การจัดเก็บ การนำไปใช้ การโอนย้าย และการทำลายข้อมูล เป็นต้น เพื่อกำหนดมาตรการในด้านต่าง ๆ ทั้งการปรับวิธีปฏิบัติงาน การปรับระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และการเปลี่ยนแปลงนโยบายเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายดังกล่าวก่อนวันมีผลบังคับใช้

### 3.5 ความเสี่ยงจากความเพียงพอของแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินทุนสูง เพื่อใช้ในการซื้อที่ดิน พัฒนาและก่อสร้างโครงการ จึงจำเป็นต้องพึ่งพาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นแหล่งเงินทุนหลักในการดำเนินธุรกิจ หากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอตามแผนพัฒนาโครงการที่บริษัทฯ กำหนดไว้ อาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและผลประโยชน์ได้

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

### 3.6 ความเสี่ยงด้านสิทธิการเช่า

ที่ดินสำหรับการดำเนินโครงการอาคารจัด ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งดำเนินการโดย บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด เป็นที่ดินเช่าระยะยาว 43 ปี จากบริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด และบริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 31 ปี หลังครบกำหนดแล้วจะส่งมอบคืนที่ดินและอาคารให้กับผู้ให้เช่า ถึงแม้สัญญาเช่าดังกล่าวจะเป็นสัญญาระยะยาว แต่มีข้อพึงระวังสำหรับสิทธิการเช่า คือ สัญญาเช่าจะมีข้อกำหนดในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าได้ หากบริษัทฯ ปฏิบัติผิดสัญญาเช่า ดังนั้นบริษัทฯ จะต้องระมัดระวังไม่ปฏิบัติผิดสัญญาเช่าจนอาจเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าหรือถูกเรียกเบี้ยปรับ

### 3.7 ความเสี่ยงของธุรกิจหยุดชะงักจากภาวะวิกฤตต่าง ๆ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความต่อเนื่องของธุรกิจ (Business Continuity Management: BCM) โดยปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างศึกษาและพัฒนาแผนงานรองรับที่จะทำให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 รายละเอียดดังนี้

##### 4.1 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เพื่อขาย)

ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่าง ๆ โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 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	543	70
2	เบิ้ล คอนโดมิเนียม	พระราม 9	23,231 ตร.ม.	เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์	136	ไม่มี
3	ที่ดินเปล่า	ดอนเมือง	53-2-66.3	เบิ้ล แอสเซทส์	275	ไม่มี
			<b>รวม</b>		<b>954</b>	

##### 4.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (เพื่อให้เช่า)

ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารสำนักงานให้เช่า และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โดยมีมูลค่าบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 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	5,234	ไม่มี
2	ที่ดินโครงการ The Super Tower และ Podium Super Tower 1	พระราม 9	13-2-68.41	GLAND	4,129	900
3	ที่ดินโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 7	ดอนเมือง	31-3-0.5	GLAND	471	ไม่มี
4	ที่ดินโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 8	ดอนเมือง	3-0-08	GLAND	19	ไม่มี
5	ที่ดินโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 9	ดอนเมือง	1-0-61.6	GLAND	18	ไม่มี
6	ที่ดินเปล่า	พระราม 9	0-2-80	GLAND	98	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	2,017	ไม่มี
8	อาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์	พระราม 9	5-0-98.3	พระราม 9 สแควร์ (เช่าที่ดินระยะยาว จนถึงปี 2593)	6,393	3,140
9	ที่ดินรอการพัฒนา	ชอยศูนย์วิจัย	63.17 ตรว.	พระราม 9 สแควร์	16	ไม่มี
10	พื้นที่ค้าปลีก The Shoppes @ Belle	พระราม 9	31,471 ตรม.	เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์	633	ไม่มี
11	ที่ดินรอการพัฒนา	ชอยศูนย์วิจัย	63.17 ตรว.	เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์	16	ไม่มี
12	ที่ดินโครงการ Podium Super Tower 1 และ 2	พระราม 9	5-3-45.5	GPROP	2,652	1,960
13	ที่ดินเปล่า	กำแพงเพชร 6 บางเขน	9-2-84.7	GLAND	413	(ให้เช่าที่ดิน ระยะยาว จนถึง ปี 2587)
			<b>รวม</b>		<b>22,109</b>	

#### 4.3 สิทธิการเช่าที่ดิน

สิทธิการเช่าที่ดินเพื่อดำเนินโครงการอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ  
แกรนด์ พระราม 9 โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

ลำดับ	รายการสินทรัพย์	ระยะเวลา สิทธิการเช่า	ผู้ถือ สิทธิการเช่า	มูลค่าบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	สิทธิการเช่า	30 ปี	พระราม 9 สแควร์	98	3,140

สิทธิการเช่า รวมทั้งสิ้น 43 ปี แบ่งเป็น 3 ช่วงสัญญา คือ 3 ปี 30 ปี และ 10 ปี (ตั้งแต่ปี 2550 ถึง 2593)

รับรองความถูกต้อง

#### 4.4 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารสำนักงาน เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน โดยมีมูลค่าบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

ลำดับ	รายการสินทรัพย์	มูลค่าบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน (วงเงินจำนอง) (ล้านบาท)
1	ที่ดิน	339	ไม่มี
2	อาคาร	7	ไม่มี
3	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	16	ไม่มี
4	ยานพาหนะ	1	ไม่มี
5	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	71	ไม่มี
6	สระว่ายน้ำและอุปกรณ์	54	ไม่มี
	<b>รวม</b>	<b>488</b>	

#### 4.5 สัญญาที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงาน

(1) โครงการอาคารสำนักงาน “จี ทาวเวอร์”: สัญญาเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาและสัญญาเช่าที่ดิน

คู่สัญญา : 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 และผู้ให้เช่าให้คำมั่นต่อพระราม 9 ในการต่อสัญญาเช่า  
ไปอีก 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 มูลค่างานตามสัญญา  
ทั้งสิ้น 231.26 ล้านบาท (ราคาไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

(3) โครงการ “จี ทาวเวอร์”: สัญญาว่าจ้างงานเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง (Super Structure)

คู่สัญญา : พระราม 9 กับ บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (“ITD”) และ  
พระราม 9 กับ บริษัท ไซน่าเรลเวย์ คอนสตรัคชั่น (เซาท์อีสต์ เอเชีย) จำกัด (“CRCC”)

ลักษณะสัญญา : พระราม 9 ได้ทำสัญญาว่าจ้าง อิตาเลียนไทย ดีเวลล็อปเมนต์ และไซน่าเรลเวย์  
คอนสตรัคชั่น (เซาท์อีสต์ เอเชีย) เหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง  
มูลค่างานตามสัญญาทั้งสิ้น 657.15 ล้านบาท (ราคาไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

รับรองความถูกต้อง

(4) โครงการ “จี ทาวเวอร์”: สัญญาว่าจ้างงานระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน

คู่สัญญา : พระราม 9 กับ บริษัท สยาม อีตาซี เอลลิเวเตอร์ จำกัด

ลักษณะสัญญา : พระราม 9 ได้ทำสัญญาว่าจ้าง อีตาซี เอลลิเวเตอร์ เป็นผู้ติดตั้งระบบที่งานระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน มูลค่างานตามสัญญาทั้งสิ้น 120 ล้านบาท (ราคาไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

(5) โครงการ “จี ทาวเวอร์”: สัญญาว่าจ้างงานระบบประกอบอาคาร M&E ส่วน Podium Portion

คู่สัญญา : พระราม 9 กับ บริษัท เพาเวอร์ไลน์เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)

ลักษณะสัญญา : พระราม 9 ได้ทำสัญญาว่าจ้าง เพาเวอร์ไลน์เอ็นจิเนียริง เหมงานระบบประกอบอาคาร M&E ส่วน Podium Portion มูลค่างานตามสัญญาทั้งสิ้น 313 ล้านบาท (ราคาไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

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

คู่สัญญา : พระราม 9 กับ บริษัท เอ็มอีทีซี จำกัด

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

(7) โครงการ “จี ทาวเวอร์”: สัญญาว่าจ้างงานระบบประกอบอาคาร M&E ส่วน South Wing

คู่สัญญา : พระราม 9 กับ บริษัท คิวทีซี กรุ๊ป จำกัด

ลักษณะสัญญา : พระราม 9 ได้ทำสัญญาว่าจ้าง คิวทีซี กรุ๊ป เหมงานระบบประกอบอาคาร M&E ส่วน South Wing มูลค่างานตามสัญญาทั้งสิ้น 212 ล้านบาท (ราคาไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

#### 4.6 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 ควบคุมการก่อสร้างอาคาร	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 ควบคุมการก่อสร้างอาคาร	26 พฤศจิกายน 2552	25 พฤศจิกายน 2572	บ49239
	บริการ	บริการให้เช่าพื้นที่ประกอบธุรกิจ ให้เช่าพื้นที่เพื่อขายสินค้า	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

#### 4.7 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

##### 4.7.1 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในกิจการที่สอดคล้องหรือสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยใช้บริษัทย่อยเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการประกอบธุรกิจและความคล่องตัวในการเติบโตในแต่ละสายธุรกิจ โดยเฉพาะการลงทุนในกิจการที่สามารถเอื้อประโยชน์ให้ธุรกิจอื่น ๆ ที่อยู่ในกลุ่มบริษัทด้วยกันได้

##### 4.7.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายร่วมลงทุนกับบริษัทที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อเสริมธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท โดยจะร่วมลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 เว้นแต่ในกรณีมีเหตุอันสมควรหรือเหมาะสมที่จะร่วมลงทุนในสัดส่วนที่ต่ำกว่าร้อยละ 25

รับรองความถูกต้อง

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ สำหรับข้อพิพาททางกฎหมายสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น**ข้อมูลทั่วไป**

ชื่อบริษัท	:	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107538000118
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 33/4 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 บีล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 33/4 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 33/4 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 33/4 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 33/4 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 33/4 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 33/4 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 33/4 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 33/4 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
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลัส ชั้นที่ 7-8 แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501	ทรัสต์	หน่วยทรัสต์จำนวน 499,768,600 หน่วย มูลค่าพาร์หน่วยละ 9.1212 บาท	15

**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

รับรองความถูกต้อง