

วันที่ 12 ตุลาคม 2561

เรื่อง ขอนำส่งรายงานความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2) และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) สำเนารายงานความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2)
2) สำเนารายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

ตามที่บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “กิจการ”) ได้รับสำเนาประกาศเจตนาในการเข้าซื้อหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (แบบ 247-3) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561 สำเนาคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ลงวันที่ 24 กันยายน 2561 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 ลงวันที่ 3 ตุลาคม 2561 จากบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (“ผู้ทำคำเสนอซื้อ”) โดยบริษัท ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 40/2552 เรื่องแบบรายการและระยะเวลาจัดทำความเห็นเกี่ยวกับคำเสนอซื้อเป็นที่เรียบร้อยแล้วนั้น

บริษัท จึงขอนำส่งสำเนารายงานความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2) และสำเนารายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยโดยมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรกิจ ธารณานนท์)
ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์
(แบบ 250-2)

ของ
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)



ผู้ทำคำเสนอซื้อ

บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด

12 ตุลาคม 2561

Susit T.

ความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2)

วันที่ 12 ตุลาคม 2561

เรียน ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("GLAND" หรือ "กิจการ" หรือ "บริษัทฯ") ได้รับสำเนาคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ ("แบบ 247-4" หรือ "คำเสนอซื้อหลักทรัพย์") จาก บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด ("ผู้ทำคำเสนอซื้อ", "CPN-P") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("CPN") โดย CPN ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด ในฐานะผู้ทำคำเสนอซื้อ เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2561 โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้:

ประเภทหลักทรัพย์	จำนวนหลักทรัพย์ที่เสนอซื้อ		หลักทรัพย์ที่เสนอซื้อคิดเป็นร้อยละ ^{1/}		ราคาซื้อต่อหน่วย(บาท) ^{2/}	มูลค่าที่เสนอซื้อ(บาท)
	(หุ้น/หน่วย)	สิทธิออกเสียง	ของจำนวนหลักทรัพย์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ	ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ		
หุ้นสามัญ ^{3/}	3,221,697,255	3,221,697,255	49.57	49.57	3.10	9,987,261,490.50
หุ้นบุริมสิทธิ		-	-	-	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น		-	-	-	-	-
หุ้นกู้แปลงสภาพ		-	-	-	-	-
หลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี)		-	-	-	-	-
รวม	3,221,697,255		รวม	49.57	รวม	9,987,261,490.50

หมายเหตุ 1/ จำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกิจการ จำนวน 6,499,829,661.00 หุ้น ราคาพาร์ 1.00 บาทต่อหุ้น

2/ ราคาเสนอซื้อหุ้นละ 3.10 บาท (สามบาทสิบสตางค์) โดยผู้ที่แสดงเจตนาขายจะมีภาระค่าธรรมเนียมในการเสนอขายหุ้นดังกล่าว ในอัตราร้อยละ 0.25 ของราคาเสนอซื้อ และภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7 ของค่าธรรมเนียมในการเสนอขายหุ้น ดังนั้นราคาสุทธิที่ผู้เสนอขายจะได้รับคือ 3.0917075 บาท (สามจุดศูนย์เก้าหนึ่งเจ็ดศูนย์เจ็ดห้าบาท) ต่อหุ้น

3/ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อครั้งนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อได้ถือครองหุ้นสามัญของกิจการจำนวน 3,278,132,406 หุ้น หรือ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.43 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วของกิจการ ดังนั้น ผู้ทำคำเสนอซื้อจึงทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของกิจการจากผู้ถือหุ้นจำนวน 3,221,697,255 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.57 ของหุ้นที่ออกชำระแล้วทั้งหมดของกิจการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ("ประกาศที่ ทจ.12/2554")

ตามที่ CPN มีความประสงค์ในการขยายธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ CPN โดยได้พิจารณามองหาโอกาสในการลงทุนอย่างต่อเนื่อง และได้ดำเนินการให้ผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ CPN ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด

(มหาชน) จาก (1) บริษัท เจริญฤๅษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (2) บริษัท เบ็ล พาร์ค เรสซิเดนซ์ จำกัด (3) นายเจตรศิริ บุญดี เจริญ (4) นางสาวรมณี บุญดีเจริญ และ (5) นายเจตรมจล บุญดีเจริญ (รวมเรียกว่า “กลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม”) เป็นจำนวน รวมทั้งสิ้น 3,278,132,406 หุ้นในราคา 3.10 บาท ต่อหุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.43 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระ แล้วทั้งหมดของกิจการเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2561 ซึ่งส่งผลให้จากเดิมก่อนดำเนินการซื้อหุ้นสามัญจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่ได้ถือหุ้นสามัญในกิจการ เป็นถือหุ้นในกิจการจำนวนรวมทั้งสิ้น 3,278,132,406 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 50.43 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วของกิจการ และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.43 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ กิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อจึงมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์ เพื่อครอบงำกิจการ (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”)

ผู้ทำคำเสนอซื้อจึงทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของกิจการจากผู้ถือหุ้นจำนวน 3,221,697,255 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.57 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกิจการ โดยผู้ทำคำเสนอซื้อจะรับซื้อหลักทรัพย์ เป็นเวลาทั้งสิ้น 25 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2561 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ทุกวันทำการของตัวแทนในการรับซื้อ หลักทรัพย์ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวเป็นระยะเวลารับซื้อสุดท้ายที่จะไม่ขยายระยะเวลารับซื้อ อีก (Final Period) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) เป็นตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะ ชำระราคาหุ้นให้แก่ผู้แสดงเจตนาขายภายในวันทำการที่ 2 ถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ซึ่งตรงกับวันที่ 2 พฤศจิกายน 2561 และแบบตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่ผู้แสดงเจตนาขายนำมายื่นต้องมีความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ และต่อเมื่อการดำเนินการโอนหลักทรัพย์เสร็จสิ้นและมีผลสมบูรณ์ (“วันชำระราคา”)

ผู้แสดงเจตนาขายสามารถยกเลิกการแสดงเจตนาขายหลักทรัพย์ได้ ณ ที่ทำการของตัวแทนในการรับซื้อ หลักทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2561 ถึงวันที่ 24 ตุลาคม 2561 ทุกวันทำการของตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์ ตั้งแต่ เวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. รวม 20 วันทำการ (“ระยะเวลารับซื้อที่ผู้ถือหลักทรัพย์สามารถยกเลิกการแสดงเจตนา ขาย”)

ทั้งนี้ราคาเสนอซื้อและระยะเวลารับซื้อดังกล่าวเป็นราคาเสนอซื้อและระยะเวลารับซื้อสุดท้ายซึ่งผู้ทำ คำเสนอซื้อ จะไม่เปลี่ยนแปลงราคาเสนอซื้อและจะไม่ขยายระยะเวลารับซื้ออีก อย่างไรก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้อ อาจแก้ไขการทำคำเสนอซื้อได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจลดราคาเสนอซื้อ หรือ ขยายระยะเวลาในการเสนอซื้อ หากมีเหตุการณ์ร้ายแรงต่อฐานะหรือ ทรัพย์สินของกิจการในระหว่างระยะเวลารับซื้อ
- 2) ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจแก้ไขข้อเสนอหรือขยายระยะเวลาในการเสนอซื้อเพื่อแข่งขันกับบุคคลอื่นนั้น หากมีบุคคล อื่นยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการในระหว่างระยะเวลารับซื้อ

ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจยกเลิกการทำคำเสนอซื้อได้หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

- 1) มีเหตุการณ์ หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากผู้ทำคำเสนอซื้อยื่นคำเสนอซื้อต่อสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และยังไม่พ้นระยะเวลารับซื้อ อันเป็นเหตุหรืออาจ เป็นเหตุให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อฐานะหรือทรัพย์สินของกิจการโดยที่เหตุการณ์หรือการกระทำ ดังกล่าวมิได้เกิดจากการกระทำของผู้ทำคำเสนอซื้อหรือการกระทำที่ผู้ทำคำเสนอซื้อต้องรับผิดชอบ หรือ

- 2) กิจกรรมการกระทำใด ๆ ภายหลังจากผู้ทำคำเสนอซื้อยื่นคำเสนอซื้อต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และยังไม่พ้นระยะเวลา รับซื้อ อันเป็นผลให้มูลค่าหุ้นสามัญของกิจการลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือ
- 3) กิจกรรมการกระทำใด ๆ ที่น่าจะมีผลต่อการทำคำเสนอซื้อตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 14/2554 เรื่อง การกระทำหรืองดเว้นการกระทำในการประกอบกิจการที่น่าจะมีผลต่อการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ กิจการ

1. สถานภาพของกิจการเกี่ยวกับผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

1.1. ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

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

บริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจครั้งสำคัญด้วยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2552 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยกระบวนการโอน กิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) จาก บริษัท แกรนด์ คาแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเจริญฤกษ์ และการซื้อสินทรัพย์จากกลุ่มรัตนรักษ์ ซึ่งการเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นการจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ทางอ้อม (Backdoor Listing) และส่งผลให้บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจครั้งสำคัญ โดยการเปลี่ยนจากธุรกิจโทรทัศน์ ไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มเจริญฤกษ์ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้บริหารหลักของบริษัทฯ โดย เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2553 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุมัติรับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พร้อมทั้งปรับย้ายหมวดธุรกิจจากหมวดธุรกิจสื่อและสิ่งพิมพ์ภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมบริการ ไปสู่หมวดพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง และเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2553 ได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ว่า “GLAND”

ในวันที่ 19 เมษายน 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงาน ของโครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ และโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการ ดำเนินงานของโครงการดังกล่าวในส่วนอาคารสำนักงาน แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคาร สำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) คิดเป็นค่าเช่าตลอดอายุสัญญา จำนวน 5,997.7 ล้านบาท ตามมติของที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2560

ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 6,535 ล้านบาท และมีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 6,499.83 ล้านบาท

1.2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

การดำเนินธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในหลายรูปแบบ โดยสามารถจำแนกกลุ่มผลิตภัณฑ์ของ บริษัทได้เป็น 2 ลักษณะ คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย และอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า นอกจากนั้นบริษัทยังมีรายได้ บางส่วนจากการรับจ้างบริหารโครงการอีกด้วย ทั้งนี้สามารถจำแนกโครงการต่างๆของบริษัท ได้ดังนี้

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

ปัจจุบันบริษัทอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่บนพื้นที่ประมาณ 73 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก (มีทางเชื่อมสู่สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานี พระราม 9 ทางออกที่ 3) ที่สามารถเชื่อมต่อถนนสำคัญหลายสายซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการตอบรับทุกการเดินทาง โดยบริษัทมีเป้าหมายที่จะพัฒนาโครงการดังกล่าวให้มีลักษณะเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) ใน กรุงเทพมหานคร โครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก โรงแรม และอาคาร ชุดพักอาศัย ดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ประเภทหลักของโครงการ	สถานะของโครงการ ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2561
1. โครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9	อาคารชุดพักอาศัย	เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือน กันยายน 2555
2. โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือน กุมภาพันธ์ 2557
3. โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนธันวาคม 2557
4. โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนกันยายน 2559
5. โครงการ Super Tower และศูนย์ประชุม	อาคารสำนักงาน และหอประชุม	อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยคาดว่าจะเปิดดำเนินการ ในปี 2568
6. โครงการ Arcade	พื้นที่ค้าปลีก	อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยคาดว่าจะเปิดดำเนินการในปี 2564
7. โครงการโรงแรม	โรงแรม	อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จ ภายในปี 2565
8. โครงการเดอะ ซีโอปส์ แกรนด์ พระราม 9	พื้นที่ค้าปลีก ร้านค้า ร้านอาหาร โดยจะตั้งอยู่ที่ ชั้นใต้ดิน ชั้น 1 หรือ ชั้น 2 ของแต่ละ โครงการที่ อยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9	เริ่มเปิดดำเนินการแล้วในส่วน of โครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส โครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ โครงการจี ทาวเวอร์

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

ภาพแสดงโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9



รายละเอียดโครงการต่างๆในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

โครงการ เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9

เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่พัฒนาขึ้น โดย บริษัท เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 79.57



ภาพแสดงโครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9

รูปแบบโครงการเป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัยเพื่อขายและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า (The Shoppes Grand Rama 9 @ Belle) โดยในส่วนของอาคารที่พักอาศัยมีจำนวน 8 อาคาร เป็นอาคารสูง 27 ชั้น 34 ชั้น 36 ชั้น 43 ชั้น อย่างละ 2 อาคาร พร้อมชั้นใต้ดิน ประกอบไปด้วยห้องพักจำนวนรวม 1,991 ยูนิต มีพื้นที่ก่อสร้างรวมทั้งสิ้น 356,546 ตารางเมตร โดยอาคารทั้งหมดตั้งอยู่บนสวนโพเดียมสูง 6 ชั้น ซึ่งได้พัฒนาเป็นพื้นที่ค้าปลีกเพื่อให้เช่า จำนวน 2 ชั้น และพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์จำนวน 4 ชั้น โครงการตั้งอยู่บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 ใกล้สี่แยก อ.ศ.ม.ท. โดยโครงการห่างจากสถานีรถไฟฟ้าหมอชิต สถานีพระราม 9 ประมาณ 400 เมตร

โครงการมีจุดเด่นที่สำคัญ คือ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสไตล์รีสอร์ท ที่มีพื้นที่สันทนาการขนาดใหญ่ ลักษณะสวนลอยฟ้า ที่ตั้งของโครงการอยู่ใจกลางกรุงเทพฯบริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 ใกล้ทางด่วน รถไฟฟ้าใต้ดิน และรถไฟฟ้า Airport-Link ทำให้มีความสะดวกในการเดินทางเป็นอย่างมาก ทำให้ที่ตั้งอยู่ติดกับศูนย์รวมความเจริญแห่งใหม่ ประกอบด้วย อาคารที่พัก สำนักงาน แหล่งช้อปปิ้งครบวงจร และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 โครงการจัดเป็นหนึ่งในโครงการคอนโดมิเนียมที่มีศักยภาพสูงสำหรับการพักอาศัยแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ที่มีรายได้ในระดับปานกลางขึ้นไป

ราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดคอนโดในโครงการอยู่ที่ประมาณ 85,000 บาทต่อตารางเมตร โดยห้องพักมีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 43 - 320 ตารางเมตร ยอดขายและยอดโอนรวม ณ เดือน ธันวาคม ปี 2560 เท่ากับ 1,941 และ 1,936 ยูนิตตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.5 และ 97.2 ของจำนวนยูนิตทั้งหมด

สำหรับส่วนพื้นที่ค้าปลีกในโครงการ บริษัทมีเป้าหมายที่จะพัฒนาเป็นพื้นที่ช้อปปิ้งภายใต้รูปแบบ Urban Oasis หรือ ธรรมชาติกลางเมือง โดยมีพื้นที่ให้เข้าร่วมทั้งสิ้น 9,922 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร Food Court ขนาด 2,000 ตารางเมตร ที่บริษัทดำเนินการบริหารเอง)

โครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็นอาคารสำนักงานและค้าปลีกให้เช่า ในระดับ เกรด B+ ถึง A- จำนวน 2 อาคาร ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ทั้งนี้ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ตั้งอยู่เลขที่ 33/4 ถนน พระราม 9 แขวง ห้วยขวาง เขต ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 ประกอบด้วยอาคาร 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 แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนของอาคารสำนักงานประมาณ 59,882 ตารางเมตร พื้นที่สำหรับใช้เป็นห้องประชุมประมาณ 3,068 ตารางเมตร (พื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ห้องประชุม บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่า 30 ปี แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานจีแลนด์ ในเดือนเมษายน 2560) โดยบริษัทได้รับค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 4,592.5 ล้านบาท พื้นที่ให้เช่าในส่วนค้าปลีกประมาณ 5,771 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถยนต์ประมาณ 31,195 ตารางเมตร พื้นที่เก็บของประมาณ 102 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลางประมาณ 21,189 ตารางเมตร

จุดเด่นที่สำคัญของโครงการ ได้แก่ ทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 ใกล้ทางด่วน รถไฟฟ้ามหานคร และรถไฟฟ้า Airport-Link และราคาเช่าระดับปานกลางซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์พระราม 9 พัฒนาขึ้นโดย บริษัท สเตอร์ลิง อควิตี้ จำกัด (บริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100) เป็นโครงการอาคารสำนักงานและค้าปลีกให้เช่า ในระดับ A จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ทั้งนี้ โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตั้งอยู่เลขที่ 161 ถนน พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 เป็นอาคารสูง 12 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3-6 ซึ่งสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 410 คัน

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 46,825 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนอาคารสำนักงานประมาณ 18,527 ตร.ม. พื้นที่ในส่วนค้าปลีกประมาณ 3,741 ตร.ม. พื้นที่จอดรถยนต์ประมาณ 13,380 ตร.ม. และพื้นที่อื่น ๆ ประมาณ 11,177 ตร.ม. ทั้งนี้ บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 17 ปี 7 เดือน แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงานจีแลนด์ ในเดือนเมษายน 2560 โดยบริษัทได้รับค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 1,398.2 ล้านบาท

โครงการอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9

เป็นโครงการอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าระดับ A พัฒนาขึ้นโดย บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด (บริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 93.09) ตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวรวม 43 ปี โดยมีพื้นที่เช่าในส่วนของอาคารสำนักงานและส่วนพื้นที่ค้าปลีกรวมประมาณ 70,000 ตารางเมตร ลักษณะของตัวอาคาร ได้รับการออกแบบเป็นรูปตัว G ประกอบไปด้วยอาคารสูง 2 อาคาร สูง 40 ชั้น และ 30 ชั้น (เอน 8 องศา) และมีสวนโพลีเดียมสูง 14 ชั้น ที่ตั้งของโครงการอยู่บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 โดยโครงการมีทางเชื่อมสู่สถานีรถไฟฟ้าฟ้ามหานครสถานีพระราม 9 ทางออกที่ 3 และตั้งอยู่ติดกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานในระดับ A โครงการได้เริ่มเปิดดำเนินงานในไตรมาส 3 ปี 2559

โครงการ Super Tower และ Arcade



ภาพแสดงโครงการ Super Tower และ Arcade

โครงการพัฒนาขึ้นบนที่ดินในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 มีขนาดพื้นที่รวม 19 ไร่ 2 งาน 40.91 ตารางวา มีลักษณะเป็นโครงการแบบ Mixed-use ประกอบไปด้วย 2 อาคาร ได้แก่ อาคารหลัก (Super Tower) สูง 108 ชั้น และ อาคาร Arcade โดยมีพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 214,260 ตารางเมตร เมื่อแล้วเสร็จคาดว่าจะเป็โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสูงที่สุดในประเทศและติดอันดับ 1 ใน 10 ของโลก โดยมีระยะเวลาก่อสร้างและกำหนดเปิดดำเนินการ ตามรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ลักษณะการใช้ประโยชน์พื้นที่	ระยะเวลา ออกแบบ/ก่อสร้าง	ปีที่คาดว่าจะเริ่มเปิด ดำเนินงาน
1. Super Tower	- พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าระดับพรีเมียม - พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า - Observation Deck	6 ปี	ไตรมาส 1 ปี 2568
2. Arcade	- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า - ลานจอดรถ	2 ปี	ไตรมาส 4 ปี 2564

การพัฒนาโครงการดังกล่าว บริษัทได้ดำเนินการศึกษาและออกแบบพื้นที่โครงการให้มีลักษณะการใช้งานที่เหมาะสม เพื่อสามารถรองรับความต้องการของทุกกลุ่มลูกค้าและนักธุรกิจที่เข้ามาใช้บริการได้อย่างครบวงจร รวมทั้งตอบสนองการดำเนินชีวิตของผู้ที่อาศัยในพื้นที่ข้างเคียง โดยพื้นที่เช่าสำหรับส่วนสำนักงาน และร้านค้าปลีกบนพื้นที่โครงการ มีจำนวนประมาณทั้งสิ้น 160,339 ตารางเมตร

โครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า แกรนด์ พระราม 9

โครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 (เป็นบริษัทที่ถือหุ้นใหญ่โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ปัจจุบัน พระราม 9 ถือหุ้นร้อยละ 3.27 ในบริษัท) สร้างเสร็จและโอนขายให้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนาในน์ สแควร์ จำกัด เมื่อปลายปี 2554 โครงการดังกล่าวถือเป็นส่วนช่วยเพิ่มความน่าสนใจให้พื้นที่โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ในส่วนอาคารสำนักงาน และส่วนอื่นๆ ที่จะพัฒนาเป็นจุดศูนย์กลางการค้าและธุรกิจที่มีความน่าสนใจมากยิ่งขึ้น

1.2.2 โครงการเบิ้ล สกาย คอนโดมิเนียม

เป็นโครงการอาคารที่พักอาศัยประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียม โครงการตั้งอยู่บนถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนคู่ขนานกับถนนวิภาวดีรังสิต) เลียบกับทางรถไฟและพื้นที่โครงการอยู่ติดกับโรงแรมมิราเคิล แกรนด์ คอนเวนชั่น โดยมีจุดขายหลักของโครงการ คือ ความโดดเด่นของทำเลที่ตั้ง และความสะดวกสบายในการคมนาคมเพราะตั้งอยู่ติดถนนวิภาวดีรังสิต ดอนเมือง โทลเวย์ และอยู่ติดกับศูนย์ราชการ แจ้งวัฒนะ รวมถึงโครงการยังตั้งอยู่ติดกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดงอีกด้วย

โครงการอยู่ระหว่างการทบทวนรูปแบบโครงการใหม่ให้ สอดคล้องกับการปรับผังเมืองใหม่ของกรุงเทพมหานคร

1.2.3 อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทให้บริการบริหาร

โครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง โครงการ 1 และโครงการ 2

โครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง โครงการ 1 และโครงการ 2 เป็นโครงการบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บริเวณดอนเมือง ใกล้ทางด่วนชั้นที่ 2 และทางด่วนโทลเวย์ สำหรับโครงการ 1 ประกอบด้วยที่ดินจัดสรรจำนวน 194 แปลง ขณะที่โครงการ 2 ประกอบด้วยที่ดินจัดสรรจำนวน 199 แปลง ขนาดที่ดินของบ้านในโครงการมีขนาดตั้งแต่ 73 – 250 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านตั้งแต่ 197 - 408 ตารางเมตร มีราคาขายตั้งแต่ 6.5 – 25 ล้านบาท

จุดเด่นที่สำคัญของโครงการ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวคุณภาพสูงที่มีสภาวะแวดล้อมและสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ดีเยี่ยม รูปแบบโครงการเน้นการออกแบบให้ได้บรรยากาศโรแมนติกของนครเวนิส ประเทศอิตาลี ขณะที่ราคาขายอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้กับโครงการที่มีคุณภาพในระดับเดียวกัน กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ปานกลางถึงสูง



ภาพแสดงโครงการแกรนด์ คานัล ดอนเมือง

อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์

หลังจากที่บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ระยะเวลา 30 ปี และประมาณ 17 ปี 7 เดือน ตามลำดับ แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานจีแลนด์ (GLANDRT) เมื่อเดือนเมษายน 2560 นั้น GLANDRT ได้ขอใช้บริการบริหารอาคารสำนักงานดังกล่าว จากบริษัท โดยบริษัทได้รับรายได้เป็นค่าบริการบริหารอาคาร

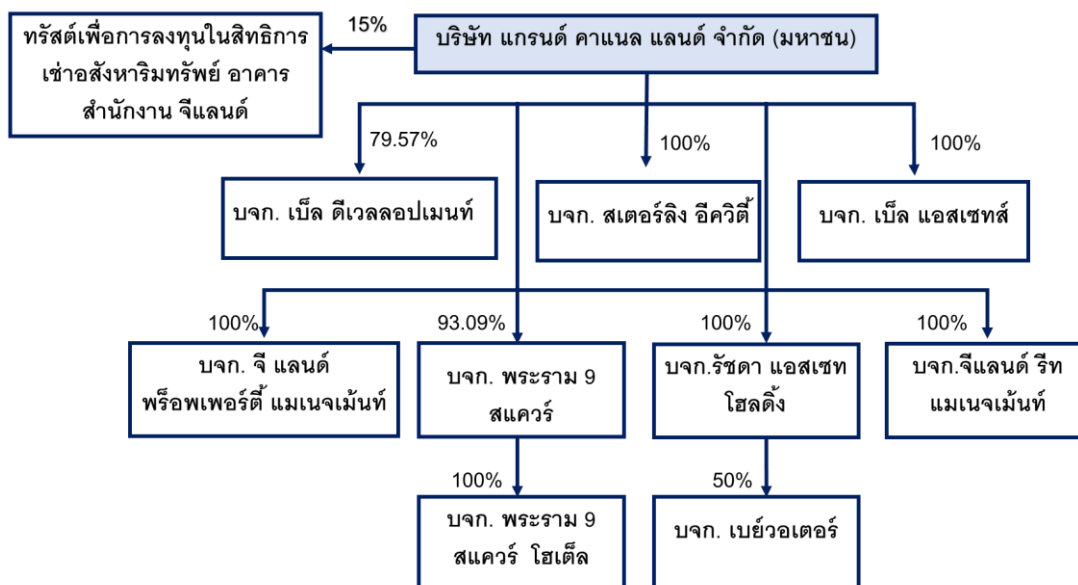
1.3. โครงสร้างรายได้ของกิจการ

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแสดงตามตารางดังนี้

ประเภทธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น ของบริษัท (ณ 31 ธ.ค. 60)	พ.ศ. 2560		พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - เพื่อให้เช่าและ ค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	บจก. พระราม 9 สแควร์	93.09%	518.68	18.17%	114.13	3.17%	-	-
	บมจ. แกรนด์ คานัล แลนด์	-	291.52	10.21%	469.95	13.04%	448.07	8.68%
	บจก. สเตอริลิ่ง อีคิวตี้	100.00%	138.86	4.86%	230.71	6.40%	230.41	4.47%
	บจก. เบิล ดีเวลลอปเม้นท์	79.57%	117.36	4.11%	102.20	2.84%	80.61	1.56%
	บจก. จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดี แมเนจเม้นท์	100.00%	-	-	-	0.00%	1.25	0.02%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - เพื่อการขาย	บจก. เบิล ดีเวลลอปเม้นท์	79.57%	356.51	12.49%	1,689.00	46.87%	3,162.53	61.29%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - รับบริหาร	บมจ. แกรนด์ คานัล	-	27.58	0.96%	48.24	1.34%	29.39	0.57%

ประเภทธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น ของบริษัท (ณ 31 ธ.ค. 60)	พ.ศ. 2560		พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
โครงการ และบริการต่าง ๆ	แลนด์							
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ – รับบริหาร อสังหาริมทรัพย์	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์	-	14.27	0.50%	-	-	-	-
	บจก. สเตอริจ อีคิวตี้	100.00%	6.76	0.24%	-	-	-	-
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ – ผู้จัดการ กองทรัสต์	บจก.จีแลนด์ รีท แมเนจ เม้นท์	100.00%	11.88	0.41%	-	-	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรม และอื่นๆ	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ และบริษัทย่อย	-	1,371.94	48.05%	949.36	26.34%	1,207.82	23.41%
รวม			2,855.36	100%	3,603.59	100.00%	5,160.08	100.00%

1.4. โครงสร้างกลุ่มบริษัทของ GLAND



(1) บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 14 กันยายน 2561 กิจการมีทุนจดทะเบียน 6,535,484,202 บาท ทุนเรียกชำระแล้วจำนวน 6,499,829,661 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 6,499,829,661 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท กิจการมีโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว ได้แก่ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์พระราม 9 พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าโครงการ The Shoppes @ the Ninth และอยู่ในระหว่างดำเนินการพัฒนาโครงการอาคารสูง Super Tower และโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการ บีล สกาย คอนโดมิเนียม รวมถึงการให้บริการรับบริหารอาคารสำนักงาน การขาย การตลาด งานก่อสร้างและบริหารโครงการที่พักอาศัย

ในวันที่ 19 เมษายน 2560 กิจการได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงาน ของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินการของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์

(2) บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (“สเตอร์ลิง”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2539 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 สเตอร์ลิงมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว จำนวน 1,800,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 18,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดย สเตอร์ลิง มีโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ Unilever House ซึ่งเปิดดำเนินการแล้ว และให้บริการบริหารอาคารสำนักงาน นอกจากนั้นบริษัทยังอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการโรงแรมในบริเวณโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

ในวันที่ 19 เมษายน 2560 บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงาน ของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินการของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์

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

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 พระราม 9 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว จำนวน 1,900,000,000 บาท แบ่งออกเป็น หุ้นสามัญจำนวน 19,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดย พระราม 9 มีโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ G Tower ซึ่งเปิดดำเนินการแล้ว

(4) บริษัท เบิล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (“เบิล”)

ก่อตั้งขึ้นในปี 2537 โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 2,064,261,300 บาท แบ่งออกเป็น หุ้นสามัญจำนวน 20,642,613 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ณ โดย เบิล มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียม เบิล แกรนด์ พระราม 9 และ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ Belle

(5) บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเมนต์ จำกัด (“GPROP”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 ในชื่อ บริษัท บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเมนต์ จำกัด ในปี 2557 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 500,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดย GPROP มีที่ดินในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า (“Arcade”)

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

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2545 ในชื่อ บริษัท ต้นสน เพลินจิต จำกัด และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เบิล แอสเซตส์ จำกัด เมื่อปี 2557 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 11,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดย Belle Assets มีที่ดินเปล่าบริเวณแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง ที่รอการพัฒนา เป็นคอนโดมิเนียมที่พักอาศัย และโครงการบ้านเดี่ยว

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

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 โดย พระราม9 โฮเต็ล มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 16,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 16 บาท โดยยังไม่มี การประกอบธุรกิจใดๆ

(8) บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (“เบย์วอเตอร์”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2557 โดยเป็นการเข้าร่วมลงทุนระหว่าง บริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด (“รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (BTSG) ในสัดส่วนร้อยละ 50 : 50 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็น หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยรัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง และ BTSG มีความตั้งใจที่จะใช้บริษัทร่วมทุนนี้ ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เฉพาะโครงการร่วมกัน โดยเบย์วอเตอร์ มีที่ดินเปล่าบริเวณพหลโยธินที่อยู่ระหว่างพัฒนา

(9) บริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด (“รัชดา แอสเซท”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2559 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 6,000,000 บาท แบ่งออกเป็น หุ้นสามัญ 600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 รัชดา แอสเซทเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด

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

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2559 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็น หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1.5. โครงสร้างผู้ถือหุ้นของกิจการ

1.5.1. รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนการทำคำเสนอซื้อ

รายชื่อผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 อันดับแรกตามรายชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดของกิจการ ณ วันที่ 30 มีนาคม 2561 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด

รายชื่อผู้ถือหุ้น ^{1/}	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวน หุ้นที่จำหน่ายแล้ว ทั้งหมด	ร้อยละเมื่อเทียบกับ สิทธิออกเสียง ทั้งหมด
1. บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด ^{2/}	1,082,882,838	18.20	18.20
2. นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ	743,911,727	12.50	12.50
3. นางสาวรมณี บุญดีเจริญ	695,037,060	11.68	11.68
4. นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ	695,037,060	11.68	11.68
5. บริษัท เจริญกฤษฎา อินเตอร์ไพรส์ จำกัด ^{3/}	581,001,523	9.76	9.76
6. บริษัท พูนมหาลาภ จำกัด ^{4/}	278,352,423	4.68	4.68
7. บริษัท บีล พาร์ค เรสซิเดนซ์ จำกัด ^{5/}	264,049,716	4.44	4.44
8. บริษัท เค กรุ๊ป จำกัด ^{6/}	205,610,000	3.45	3.45
9. KIM ENG SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	189,185,819	3.18	3.18
10. นายชาติรี โสภณพนิช	182,821,600	3.07	3.07
รวม	4,917,889,766	82.64	82.64

ที่มา : SET

หมายเหตุ :1/ ไม่ได้มีการจัดกลุ่มโดยผู้ถือหุ้นนามสกุลเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง

2/ รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท กรุงเทพรทศน์และวิทยุ จำกัด (ข้อมูลจาก BOL ณ วันที่ 9 เมษายน 2561) ประกอบด้วย 1) บริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด และ บริษัท รัตนรักษ์ จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 26.23 และร้อยละ 4.43 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดตามลำดับ โดยจากข้อมูล BOL ณ วันที่ 29 มีนาคม 2561 ทั้งสองบริษัทดังกล่าวมีบุคคลในครอบครัว รัตนรักษ์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดตามลำดับ 2) นายกฤตย์ รัตนรักษ์ ถือหุ้นร้อยละ 18.88 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด และ 3) นางสาวศุภางค์ เปรมปรีดิ์ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 18.85 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยผู้ถือหุ้นที่เหลือไม่มีรายใดถือหุ้นเกินร้อยละ 5.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด

3/ รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (ข้อมูลจาก BOL ณ วันที่ 27 เมษายน 2561) ประกอบด้วย 1) บริษัท บริเก้จท์ ไทย จำกัด และบริษัท สกายเวย์ เรียลตี้ จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30.77 และร้อยละ 26.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดตามลำดับ โดยบริษัท บริเก้จท์ ไทย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ครอบครัวบุญดีเจริญเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ในบริษัท สกายเวย์ เรียลตี้ จำกัด และผู้ถือหุ้นที่เหลือทั้งหมดในบริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ประกอบด้วยบุคคลธรรมดาภายในครอบครัวบุญดีเจริญ

4/ บริษัท ทุนมหาลาก จำกัด ซึ่งมีบริษัท กรุงเทพรทศน์และวิทยุ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด (ข้อมูลจาก BOL ณ วันที่ 10 เมษายน 2561)

5/ บริษัท เบิ้ล พาร์ค เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งมีบริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด (ข้อมูลจาก BOL ณ วันที่ 27 เมษายน 2561)

6/ บริษัท เค กรุ๊ป จำกัด ซึ่งมีนายกฤตย์ รัตนรักษ์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.29 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด (ข้อมูลจาก BOL ณ วันปิดสมุดทะเบียนวันที่ 30 เมษายน 2561)

อนึ่ง ผู้ทำคำเสนอซื้อได้มาซึ่งหุ้นของกิจการจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม (1) บริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (2) บริษัท เบิ้ล พาร์ค เรสซิเดนซ์ จำกัด (3) นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ (4) นางสาวมณี บุญดีเจริญ และ (5) นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 3,278,132,406 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.43 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกิจการเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2561 ซึ่งมีผลทำให้ผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการจำนวนรวมทั้งสิ้น 3,278,132,406 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.43 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกิจการและคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.43 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ ณ วันที่ 12 กันยายน 2561

1.5.2. โครงสร้างผู้ถือหุ้นที่คาดว่าจะป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อ

ในกรณีที่มีผู้เสนอขายหุ้นสามัญทั้งหมดตามคำเสนอซื้อหุ้นทั้งหมด (Mandatory Tender Offer) ของกิจการจะทำให้ผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ

1.6. รายชื่อคณะกรรมการของ GLAND

กรรมการชุดเดิมของกิจการจำนวน 3 ท่าน ได้แก่ (1) นายโยธิน บุญดีเจริญ (2) นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ และ (3) นางสาวมณี บุญดีเจริญ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการของกิจการโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 12 กันยายน 2561 ซึ่งเป็นวันที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้มาซึ่งหุ้นของกิจการจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของกิจการได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่แทนกรรมการที่ลาออก ได้แก่ (1) นายสุทธินิธรรม จิราธิวัฒน์ (2) นายปณิตติ มงคลกุล (3) นายปรีชา เอกคุณากุล ตามลำดับ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 12 กันยายน 2561



นอกจากนี้ กรรมการชุดเดิมของกิจการอีก 2 ท่าน ได้แก่ (1) นายนิพนธ์ วิสิษฐยุทธศาสตร์ และ (2) นายบรรพต หงษ์ทอง ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการของกิจการเช่นกัน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 กันยายน 2561 ดังนั้น รายชื่อ คณะกรรมการของกิจการ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อและที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อ มีรายละเอียดดังนี้

1.6.1. รายชื่อกรรมการของกิจการ ณ วันที่ 14 กันยายน 2561 ได้แก่

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ
2. รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	รองประธานกรรมการ/กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นายบัณฑิต มงคลกุล	กรรมการ
4. นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการ
5. นางจิตรมณี สุวรรณพูล	กรรมการ/กรรมการอิสระ /กรรมการตรวจสอบ
6. นายเจริญ จิววิสัย	กรรมการ
7. นางสาวนพพร ตีรวัฒนกุล	กรรมการ

ที่มา: กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 14 กันยายน 2561

1.6.2. รายชื่อคณะกรรมการบริษัทที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อ ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ
2. รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	รองประธานกรรมการ/กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นายบัณฑิต มงคลกุล	กรรมการ
4. นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการ
5. นางจิตรมณี สุวรรณพูล	กรรมการ/กรรมการอิสระ /กรรมการตรวจสอบ
6. นายเจริญ จิววิสัย	กรรมการ
7. นางสาวนพพร ตีรวัฒนกุล	กรรมการ
8. N/A	กรรมการอิสระ
9. N/A	กรรมการอิสระ

หมายเหตุ: บริษัทฯ อยู่ระหว่างการสรรหากรรมการอิสระท่านใหม่จำนวน 2 ท่าน เพื่มาดำรงตำแหน่ง

1.7. ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกิจการ

งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	2558		2559		2560		30 มิถุนายน 2561	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	709.99	2.89%	372.07	1.41%	493.76	1.70%	924.44	3.11%
เงินลงทุนชั่วคราว	41.43	0.17%	40.54	0.15%	-	0.00%	-	0.00%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	164.28	0.67%	288.30	1.09%	233.08	0.80%	290.35	0.98%

รายการ	2558		2559		2560		30 มิถุนายน 2561	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,916.15	7.80%	1,197.01	4.53%	1,118.49	3.85%	1,065.47	3.59%
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	164.26	0.67%	53.12	0.20%	43.10	0.15%	37.12	0.12%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	65.63	0.27%	100.16	0.38%	431.08	1.48%	425.38	1.43%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,061.73	12.47%	2,051.21	7.77%	2,319.52	7.98%	2,742.75	9.23%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	121.41	0.49%	91.29	0.35%	11.22	0.04%	11.22	0.04%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,902.95	15.90%	4,106.42	15.56%	4,305.87	14.82%	4,304.66	14.49%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	0.00%	-	0.00%	735.96	2.53%	735.88	2.48%
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	104.52	0.43%	104.52	0.40%	104.52	0.36%	104.52	0.35%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16,561.04	67.46%	19,355.00	73.32%	20,901.35	71.93%	21,131.25	71.12%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	503.59	2.05%	479.24	1.82%	501.83	1.73%	500.53	1.68%
สิทธิการเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	132.08	0.54%	123.19	0.47%	114.55	0.39%	110.23	0.37%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	119.14	0.49%	45.83	0.17%	39.03	0.13%	41.12	0.14%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.12	0.02%	2.27	0.01%	1.19	0.00%	0.92	0.00%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	40.48	0.16%	38.90	0.15%	21.40	0.07%	28.76	0.10%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	21,489.33	87.53%	24,346.66	92.23%	26,736.91	92.02%	26,969.08	90.77%
รวมสินทรัพย์	24,551.06	100.00%	26,397.87	100.00%	29,056.43	100.00%	29,711.83	100.00%

รายการ	2558		2559		2560		30 มิถุนายน 2561	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,400.00	5.70%	1,000.00	3.79%	100.00	0.34%	900.00	3.03%
ตัวแลกเปลี่ยน	1,483.70	6.04%	1,847.69	7.00%	-	0.00%	-	0.00%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,085.45	4.42%	1,361.55	5.16%	1,350.98	4.65%	1,424.23	4.79%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	233.79	0.95%	267.68	1.01%	233.71	0.80%	212.54	0.72%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน								
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	290.00	1.18%	565.00	2.14%	442.91	1.52%	477.47	1.61%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	99.74	0.41%	2,497.73	9.46%	1,299.46	4.47%	149.98	0.50%
ค่าเช่ารับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้								
เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	-	0.00%	-	0.00%	223.65	0.77%	223.65	0.75%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	132.98	0.54%	4.49	0.02%	27.54	0.09%	23.27	0.08%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	89.92	0.37%	59.53	0.23%	17.15	0.06%	28.14	0.09%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	27.74	0.11%	32.58	0.12%	44.14	0.15%	27.16	0.09%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,843.32	19.73%	7,636.25	28.93%	3,739.54	12.87%	3,466.43	11.67%
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ								
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,413.48	17.98%	4,748.48	17.99%	3,798.66	13.07%	3,577.89	12.04%
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,743.40	11.17%	1,397.44	5.29%	2,692.68	9.27%	3,840.38	12.93%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	7.92	0.03%	11.96	0.05%	15.55	0.05%	16.34	0.05%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	615.40	2.51%	727.91	2.76%	995.64	3.43%	1,030.83	3.47%
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	294.96	1.20%	293.86	1.11%	5,690.03	19.58%	5,571.96	18.75%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น								
เงินประกันการเช่าและบริการ	159.26	0.65%	257.40	0.98%	223.02	0.77%	227.70	0.77%
อื่น ๆ	2.82	0.01%	2.53	0.01%	2.09	0.01%	2.10	0.01%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	8,237.23	33.55%	7,439.58	28.18%	13,417.67	46.18%	14,267.21	48.02%
รวมหนี้สิน	13,080.55	53.28%	15,075.82	57.11%	17,157.21	59.05%	17,733.64	59.69%
ส่วนของผู้ถือหุ้น								

Sankit T.

รายการ	2558		2559		2560		30 มิถุนายน 2561	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ทุนจดทะเบียน	6,535.48	26.62%	6,535.48	24.76%	6,535.48	22.49%	6,535.48	22.00%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	5,874.52	23.93%	5,908.93	22.38%	5,951.45	20.48%	5,951.45	20.03%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,532.32	6.24%	1,532.32	5.80%	1,532.32	5.27%	1,532.32	5.16%
ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้								
การควบคุมเดียวกันให้เป็นราคาตามบัญชี	(423.19)	-1.72%	(423.19)	-1.60%	(423.19)	-1.46%	(423.19)	-1.42%
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(129.34)	-0.53%	(129.34)	-0.49%	(129.34)	-0.45%	(129.34)	-0.44%
รวมหุ้นของกิจการ	6,854.32	27.92%	6,888.73	26.10%	6,931.25	23.85%	6,931.25	23.33%
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น							548.38	1.85%
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	339.30	1.38%	459.00	1.74%	495.00	1.70%	495.00	1.67%
ยังไม่ได้จัดสรร	3,536.75	14.41%	3,354.37	12.71%	3,798.59	13.07%	3,298.28	11.10%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(23.78)	-0.10%	(24.50)	-0.09%	(24.93)	-0.09%	(24.93)	-0.08%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	10,706.58	43.61%	10,677.60	40.45%	11,199.91	38.55%	11,247.98	37.86%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม								
ของบริษัทย่อย	763.92	3.11%	644.44	2.44%	699.31	2.41%	730.21	2.46%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	11,470.51	46.72%	11,322.04	42.89%	11,899.22	40.95%	11,978.19	40.31%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	24,551.06	100.00%	26,397.87	100.00%	29,056.43	100.00%	29,711.83	100.00%

ที่มา: บริษัทฯ

งบกำไรขาดทุน

รายการ	2558		2559		2560		30 มิถุนายน 2561	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้								
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	789.73	15.30%	965.23	26.79%	1,126.91	39.47%	591.54	66.61%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,162.52	61.29%	1,689.00	46.87%	356.51	12.49%	143.47	16.16%
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าธุรกรรมของ								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,139.69	22.09%	700.59	19.44%	1,114.67	39.04%	-	0.00%
ดอกเบี้ยรับ	44.41	0.86%	237.34	6.59%	245.90	8.61%	128.06	14.42%
รายได้อื่น	23.72	0.46%	11.43	0.32%	11.37	0.40%	24.96	2.81%
รวมรายได้	5,160.08	100.00%	3,603.59	100.00%	2,855.36	100.00%	888.03	100.00%
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	305.34	5.92%	377.72	10.48%	399.64	14.00%	244.48	27.53%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,583.27	30.68%	722.09	20.04%	157.65	5.52%	43.85	4.94%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	186.31	3.61%	139.07	3.86%	57.24	2.00%	22.58	2.54%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	255.16	4.94%	244.47	6.78%	269.05	9.42%	98.60	11.10%
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าธุรกรรม								
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	9.78	1.10%
รวมค่าใช้จ่าย	2,330.10	45.16%	1,483.35	41.16%	883.58	30.94%	419.29	47.22%
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ								
การร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,829.98	54.84%	2,120.24	58.84%	1,971.78	69.06%	468.74	52.78%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	0.00%	-	0.00%	9.54	0.33%	31.17	0.00%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(37.89)	-0.73%	(33.00)	-0.92%	(81.34)	-2.85%	(128.12)	-14.43%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,792.09	54.11%	2,087.24	57.92%	1,899.98	66.54%	371.79	41.87%
ต้นทุนทางการเงิน	(326.34)	-6.32%	(494.92)	-13.73%	(464.25)	-16.26%	(181.37)	-20.42%
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	2,465.75	47.79%	1,592.32	44.19%	1,435.73	50.28%	190.42	21.44%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(549.31)	-10.65%	(359.21)	-9.97%	(310.97)	-10.89%	(64.69)	-7.28%
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	1,916.44	37.14%	1,233.11	34.22%	1,124.76	39.39%	125.73	14.16%

ที่มา: บริษัทฯ

งบกระแสเงินสด

รายการ	2558	2559	2560	30 มิถุนายน 2560	30 มิถุนายน 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน	2,220.64	1,400.84	5,343.69	5,373.00	43.98
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไป)กิจกรรมลงทุน	(5,227.49)	(1,978.47)	(946.28)	(857.49)	(176.67)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไป)กิจกรรมจัดหาเงิน	2,686.30	239.71	(4,275.72)	(4,383.64)	563.36
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)สุทธิ	(320.54)	(337.92)	121.69	131.87	430.67
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,030.54	709.99	372.07	372.07	493.76
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	709.99	372.07	493.76	503.94	924.44

ที่มา: บริษัทฯ

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน		งบการเงินของบริษัทฯ			
		2558	2559	2560	30 มิถุนายน 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)		0.63	0.27	0.62	0.79
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)		0.19	0.09	0.19	0.35
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)		13.63	16.69	22.69	8.55
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)		26.41	21.57	15.86	42.09
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)		1.64	0.79	1.15	0.43
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)		219.24	159.34	313.23	842.15
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น (%)		52.21	58.56	62.43	60.77
อัตรากำไรสุทธิ (%)		37.14	34.22	39.39	14.16
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)		17.66	10.82	9.69	1.09
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)		8.69	4.84	4.06	0.44
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)		12.26	6.78	5.54	0.63
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)		0.23	0.14	0.10	0.03
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)		1.14	1.33	1.44	1.48
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)		0.91	1.06	0.70	0.75

1.8. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายได้

โครงสร้างรายได้

	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560		30 มิถุนายน 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายห้องชุด	3,162.52	61.29%	1,689.00	46.87%	356.51	12.49%	143.47	16.16%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	789.73	15.30%	965.23	26.79%	1,126.91	39.47%	591.54	66.61%
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	1,139.69	22.09%	700.59	19.44%	1,114.67	39.04%	-	0.00%
รายได้อื่นๆ	68.13	1.32%	248.77	6.90%	257.27	9.01%	153.02	17.23%
รวมรายได้	5,160.08	100.00%	3,603.59	100.00%	2,855.36	100.00%	888.03	100.00%

รายได้จากการขายห้องชุด

ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้ จำนวน 3,162.52 ล้านบาท เทียบกับปี 2557 ซึ่งมีจำนวน 4,340.65 ล้านบาท ลดลง คิดเป็นร้อยละ 27.14

ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้ จำนวน 1,689.00 ล้านบาท เทียบกับปี 2558 ซึ่งมีจำนวน 3,162.52 ล้านบาท ลดลง คิดเป็นร้อยละ 46.59

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียม จำนวน 356.51 ล้านบาท เทียบกับปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 1,689.00 ล้านบาท ลดลง คิดเป็นร้อยละ 78.89

ในช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียม จำนวน 143.47 ล้านบาท เทียบกับช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 208.31 ล้านบาท ลดลง คิดเป็นร้อยละ 31.13

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 789.73 ล้านบาท เทียบกับปี 2557 ซึ่งมีจำนวน 338.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 133.01 ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นนี้ มาจากอาคารสำนักงานให้เช่า เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ซึ่งบริษัท ปลดปล่อยเช่าเต็มพื้นที่สำนักงานทั้ง 2 โครงการแล้ว

ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 965.23 ล้านบาท เทียบกับปี 2558 ซึ่งมีจำนวน 789.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 22.22 ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นนี้ มาจากการเปิดให้บริการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ บางส่วนเพิ่มขึ้นในไตรมาส 3

ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม จำนวน 1,126.91 ล้านบาท เทียบกับปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 965.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 16.75 ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นนี้ มาจากการเปิดให้บริการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ เต็มพื้นที่ ซึ่งนับเป็น อาคารสำนักงานให้เช่า โครงการที่ 3 ที่บริษัทฯ เปิดให้บริการเพิ่มขึ้น ต่อเนื่องกัน 3 ปี หลังจากบริษัทฯ เปิดให้บริการ อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ อาคารยูนิลีเวอร์ เฮาส์

ในช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม จำนวน 591.54 ล้านบาท เทียบกับช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 568.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 4.04

กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม

ปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,139.69 ล้านบาท เทียบกับปี 2557 ซึ่งมีจำนวน 993.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 14.94

ในปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม จำนวน 700.59 ล้านบาท เทียบกับปี 2558 ซึ่งมีกำไรจำนวน 1,139.69 ล้านบาท ลดลง คิดเป็นร้อยละ 38.53

ในปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,114.67 ล้านบาท เทียบกับปี 2559 ซึ่งมีกำไรจำนวน 700.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 59.10

ในช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2561 บริษัทฯ ยังไม่มีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม

รายได้อื่นๆ

ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้อื่นๆ จำนวน 68.13 ล้านบาท เทียบกับปี 2557 ซึ่งมีจำนวน 54.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 25.16 มาจากรายได้ดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น 44.41 ล้านบาท

ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้อื่นๆ จำนวน 248.77 ล้านบาท เทียบกับปี 2558 ซึ่งมีจำนวน 68.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 265.15 มาจากรายได้ดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น 192.93 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ให้อำนาจแก่บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด เพื่อนำไปลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้อื่นๆ 257.27 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 248.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 3.42 โดยส่วนมากเป็นรายได้ดอกเบี้ยรับ ซึ่งบริษัทฯ ให้อำนาจแก่บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด เพื่อนำไปลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

ในช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้อื่นๆ 153.02 ล้านบาท เทียบกับ ช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 137.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 11.67 มาจากรายได้ดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น 6.13 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ให้อำนาจแก่บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด เพื่อนำไปลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

ค่าใช้จ่าย

ปี 2558

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 2,330.10 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 20.39 โดยค่าใช้จ่ายที่ลดลงมีสาเหตุหลักมาจาก (1) ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,583.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.68 ของรายได้รวม โดยลดลง คิดเป็นร้อยละ 28.23 เนื่องจากในปี 2558 บริษัทฯ มีการก่อสร้างและการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมต่ำกว่าปีก่อน (2) ต้นทุนให้เช่าและบริการ จำนวนทั้งสิ้น 305.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.92 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 60.42 เนื่องจาก บริษัทฯ เริ่มเน้นโครงการให้เช่า ซึ่งจะทำให้ บริษัทฯ มีรายได้สม่ำเสมอ และในปี 2558 ได้มีอาคารสำนักงานให้เช่า เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ (3) ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวนทั้งสิ้น 186.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.61 ของรายได้รวม โดยลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 28.83 เนื่องจากปริมาณการโอนห้องชุดลดลง (4) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนทั้งสิ้น 255.16 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 4.94 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 8.96 เกิดจากการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ

ปี 2559

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 1,483.35 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 36.34 โดยค่าใช้จ่ายที่ลดลงมีสาเหตุหลักมาจาก (1) ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 722.09 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 20.04 ของรายได้รวม โดยลดลงจากปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 54.39 เนื่องจากในปี 2559 บริษัทฯ มีการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมต่ำกว่าปีก่อน (2) ต้นทุนให้เช่าและบริการ จำนวนทั้งสิ้น 377.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.48 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 23.70 เนื่องจาก บริษัทฯ มีการเปิดให้บริการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ บางส่วนเพิ่มขึ้น (3) ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวนทั้งสิ้น 139.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.86 ของรายได้รวม โดยลดลงจากปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 25.36 เนื่องจากปริมาณการโอนห้องชุดลดลง (4) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนทั้งสิ้น 244.47 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 6.78 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 4.19 เกิดจากการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ

ปี 2560

บริษัท มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 883.58 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 40.43 โดยค่าใช้จ่ายที่ลดลงมีสาเหตุหลักมาจาก (1) ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 157.65 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 5.52 ของรายได้รวม โดยลดลงจากปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 78.17 เนื่องจากในปี 2560 บริษัท มุ่งเน้นโครงการเช่าเป็นหลัก ซึ่งเป็นโครงการที่มีรายได้สม่ำเสมอ เติบโตอย่างมั่นคง เพราะ บริษัท เห็นว่าโครงการเพื่อขายอาจล้มเหลว (2) ต้นทุนให้เช่าและบริการ จำนวนทั้งสิ้น 399.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.00 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 5.80 เนื่องจาก บริษัท มีการเปิดให้บริการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ เติบโตขึ้น (3) ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวนทั้งสิ้น 57.24 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม โดยลดลงจากปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 58.84 เนื่องจากปริมาณการโอนห้องชุดลดลง (4) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนทั้งสิ้น 269.05 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 9.42 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 10.06 เนื่องจากเดือนเมษายน 2560 บริษัท ได้จัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ โดยให้บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (GRM) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการบริหารของ GRM เพิ่มขึ้น

ช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2561

บริษัท มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 419.28 ล้านบาท ลดลงจากช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 1.98 โดยค่าใช้จ่ายที่ลดลงมีสาเหตุหลักมาจาก (1) ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 43.85 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 4.94 ของรายได้รวม โดยลดลงจากช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 38.78 เนื่องจากบริษัท มีการโอนห้องชุดลดลง (2) ต้นทุนให้เช่าและบริการ จำนวนทั้งสิ้น 244.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.53 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้นจากช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 11.78 (3) ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวนทั้งสิ้น 22.58 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 2.54 ของรายได้รวม โดยลดลงจากช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 12.21 เนื่องจากปริมาณการโอนห้องชุดลดลง (4) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนทั้งสิ้น 98.60 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 11.10 ของรายได้รวม ลดลงจากช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 11.72 (5) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 9.78 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 1.10 ของรายได้รวม

ต้นทุนทางการเงิน

ในระหว่างปี 2558 ถึงช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2561 บริษัท มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 326.34 ล้านบาท 494.92 ล้านบาท 464.25 ล้านบาท และ 181.37 ล้านบาท ตามลำดับ

กำไรสุทธิ

ปี 2558

บริษัท มีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท) จำนวน 1,732.38 ล้านบาท ต่ำกว่าปี 2557 เล็กน้อย ซึ่งมีกำไรสุทธิ 1,757.91 ล้านบาท

ปี 2559

บริษัท มีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท) จำนวน 1,112.21 ล้านบาท ต่ำกว่าปี 2558 ซึ่งมีกำไรสุทธิ 1,732.38 ล้านบาท

ปี 2560

บริษัท มีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท) จำนวน 1,069.89 ล้านบาท ต่ำกว่าปี 2559 ซึ่งมีกำไรสุทธิ 1,112.21 ล้านบาท

ช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2561

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท) จำนวน 94.83 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 10.68 ของรายได้รวม เมื่อเทียบกับช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2560 ซึ่งมีกำไรสุทธิจำนวน 368.79 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 74.29 เป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงในช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2561

■ **สินทรัพย์**

ณ 31 ธันวาคม 2558

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 24,551.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 24.88 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

สินทรัพย์หมุนเวียน 3,061.73 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 4,677.79 ล้านบาท โดยลดลง คิดเป็นร้อยละ 34.55 เป็นผลมาจากการโอนห้องชุด จำนวน 1,583.27 ล้านบาท ไปเป็น ต้นทุนขายจึงทำให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สินค้าคงเหลือ) ลดลง

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในปี 2558 มีจำนวน 21,489.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 43.43 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจาก

- การให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพื่อนำไปซื้อที่ดิน 3,902.95 ล้านบาท
- ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า) 1,097.96 ล้านบาท
- การประเมินมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ส่งผลให้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 1,139.69 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2559

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 26,397.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 7.52 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

สินทรัพย์หมุนเวียน 2,051.21 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 3,061.73 ล้านบาท โดยลดลงคิดเป็นร้อยละ 33.01 เป็นผลมาจากการโอนห้องชุด จำนวน 719.14 ล้านบาท ไปเป็น ต้นทุนขาย จึงทำให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สินค้าคงเหลือ) ลดลง

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในปี 2559 มีจำนวน 24,346.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 13.30 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจาก

- ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า) 2,001.29 ล้านบาท
- การประเมินมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ส่งผลให้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 700.59 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2560

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 29,056.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 10.07 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

สินทรัพย์หมุนเวียน 2,319.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 2,051.21 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 13.08 เป็นผลมาจากการให้เช่าอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นเวลา 30 ปี และประมาณ 17 ปี 7 เดือน ตามลำดับ ทำให้สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (ภาษีหัก ณ ที่จ่าย จากการให้เช่า) เพิ่มขึ้น 330.92 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในปี 2560 มีจำนวน 26,736.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 9.82 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจาก

- ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า) 273.39 ล้านบาท
- การประเมินมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ส่งผลให้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 1,114.67 ล้านบาท
- ลงทุนในกองทรัสต์ GLANDRT 735.96 ล้านบาท

ณ 30 มิถุนายน 2561

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 29,712 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 2.26 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

สินทรัพย์หมุนเวียน 2,742.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 2,319.52 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 18.25 เป็นผลมาจากการเงินสดและรายการเทียบเงินสดเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 430.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 87.22 และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 57.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.57

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 26,969.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 0.87

▪ **หนี้สิน**

ณ 31 ธันวาคม 2558

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 13,080.55 ล้านบาท ซึ่งเทียบกับปี 2557 จำนวน 9,431.00 ล้านบาท นั้นเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 38.70 จากการที่บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียน 4,843.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 4,409.69 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 9.83 และมีหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 8,118.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 5,021.32 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 64.05 เกิดจากการที่บริษัทฯ เสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 2,850 ล้านบาท และกู้ยืมจากธนาคารเพิ่มขึ้น 1,222 ล้านบาท นำไปใช้ในการก่อสร้างอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า และเป็นส่วนหนึ่งของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพื่อนำไปซื้อที่ดิน

ณ 31 ธันวาคม 2559

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 15,075.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 15.25 จากการที่บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียน 7,636.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 4,843.32 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 57.67 และมีหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 7,439.58 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 8,237.23 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 9.68 เกิดจากการที่บริษัทฯ เสนอขายหุ้นกู้ เพิ่มขึ้น จำนวน 1,050 ล้านบาท และกู้ยืมจากธนาคารเพิ่มขึ้น เพื่อนำไปใช้ในการก่อสร้างอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

ณ 31 ธันวาคม 2560

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 17,157.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 13.81 โดยบริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียน 3,739.54 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 7,636.25 ล้านบาท โดยลดลงคิดเป็นร้อยละ 51.03 และมีหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 13,417.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 7,439.58 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 80.36 ส่วนใหญ่เกิดจากการให้เช่าอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แก่ GLANDRT ทำให้

- ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ภาระหนี้สินทางบัญชี) 5,624.48 ล้านบาท
- ตัวแลกเงิน (B/E) ลดลง (1,847.69) ล้านบาท
- เงินกู้ยืมจากธนาคาร ลดลง (1,972.00) ล้านบาท

ณ 30 มิถุนายน 2561

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 17,733.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 3.36 โดยบริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียน 3,466.43 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 3,739.54 ล้านบาท โดยลดลงคิดเป็นร้อยละ 7.30 และมีหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 14,267.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 13,417.67 ล้านบาทโดยเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 6.33

▪ ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2558

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 11,470.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 12.13 ซึ่งบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัท) จำนวน 10,706.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 14.88 ส่วนใหญ่เกิดจาก

- เงินเพิ่มทุน จากการใช้สิทธิ แปลงเป็นหุ้นสามัญ	345.30	ล้านบาท
- เงินปันผลจ่าย	(680.76)	ล้านบาท
- กำไรสุทธิในงวด	1,732.38	ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2559

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 11,322.04 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 1.29 ซึ่งบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัท) จำนวน 10,677.60 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 0.27 ส่วนใหญ่เกิดจาก

- เงินเพิ่มทุน จากการใช้สิทธิ แปลงเป็นหุ้นสามัญ	34.41	ล้านบาท
- เงินปันผลจ่าย	(1,174.89)	ล้านบาท
- กำไรสุทธิในงวด	1,112.21	ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2560

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 11,899.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 5.10 ซึ่งบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัท) จำนวน 11,199.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 4.89 ส่วนใหญ่เกิดจาก

- เงินเพิ่มทุน จากการใช้สิทธิ แปลงเป็นหุ้นสามัญ	42.52	ล้านบาท
- เงินปันผลจ่าย	(590.89)	ล้านบาท
- กำไรสุทธิในงวด	1,069.89	ล้านบาท

ณ 30 มิถุนายน 2561

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 11,978.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 0.66 ซึ่งบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัท) จำนวน 11,247.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 0.43

▪ นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผล ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังจากหักภาษี และสำรองตามกฎหมายโดยพิจารณาจากงบการเงินรวมเป็นสำคัญ ทั้งนี้คณะกรรมการของบริษัทมีอำนาจในการพิจารณาขออนุมัติไม่ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวได้เป็นครั้งคราว โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่การดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย เช่น ใช้เป็นทุนสำรองสำหรับการชำระคืนเงินกู้ ใช้เป็นเงินลงทุนเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท หรือกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพตลาด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคต

วิเคราะห์สภาพคล่อง

▪ กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ณ สิ้นปี 2558, สิ้นปี 2559 และ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน 2,220.64 ล้านบาท 1,400.84 ล้านบาท และ 5,343.69 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นเงินรับล่วงหน้าจากการให้เช่าระยะยาว อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แก๊งทรี GLANDRT รวมทั้งจากการขายห้องชุดคอนโดมิเนียมและค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่อาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ ส่วนในปี 2558 และ 2559 เกิดจากการขายห้องชุดคอนโดมิเนียมรวมทั้งค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่อาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน เท่ากับ 43.98 ล้านบาท

▪ กระแสเงินสดจากการลงทุน

ณ สิ้นปี 2558, สิ้นปี 2559 และ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน เท่ากับ 5,227.49 ล้านบาท 1,978.47 ล้านบาทและ 946.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2560 ส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุน ในกองทรัสต์ GLANDRT จำนวน 749.65 ล้านบาท และการลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงาน ให้เช่าและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ส่วนในปี 2559 ส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า 2,001.29 ล้านบาท และในปี 2558 มีการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 3,902.95 ล้านบาท และลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า 1,298.61 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไป จากการลงทุน เท่ากับ 176.67 ล้านบาท

▪ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ณ สิ้นปี 2558, สิ้นปี 2559 และ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน เท่ากับ 2,686.30 ล้านบาท 239.71 ล้านบาท และกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 4,275.72 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2560 ส่วนใหญ่เกิดจากการชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน จำนวน 1,972 ล้านบาท จ่ายชำระคืนตัวแลกเงิน (B/E) จำนวน 1,847 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผล 590 ล้านบาท ในปี 2559 เกิดจากการออกหุ้นกู้ ตัวแลกเงิน และการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และมีการจ่ายเงินปันผล สำหรับปี 2558 มาจากการออกหุ้นกู้ 2,850 ล้านบาท เป็นหลัก และมีการกู้ยืมจากธนาคารเพิ่มขึ้น 1,222 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน เท่ากับ 563.36 ล้านบาท

สภาพการแข่งขัน แนวโน้มของกิจการและ การคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต

จากแถลงข่าวประมาณการเศรษฐกิจไทยของกระทรวงการคลัง ณ เดือนมกราคม 2561 ว่า “เศรษฐกิจไทยในปี 2560 คาดว่าจะสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 4.0 เติบโตขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 3.2 และเป็นการขยายตัวได้สูงกว่าที่ประมาณการเมื่อครั้งก่อนหน้า อันเป็นผลจากการส่งออกสินค้าและการท่องเที่ยวที่ดีขึ้นต่อเนื่องตามเศรษฐกิจประเทศคู่

ค้าที่ขยายตัวชัดเจน โดยการส่งออกสินค้าขยายตัวต่อเนื่องในหลายหมวดสินค้าและในเกือบทุกตลาดส่งออก ขณะที่รายได้จากภาคการท่องเที่ยวยังดีขึ้นต่อเนื่องตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามายังประเทศไทยในปี 2560 ที่มีจำนวนสูงถึง 35.4 ล้านคน นอกจากนี้ การใช้จ่ายภาคเอกชนยังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวตามรายได้ของแรงงานในภาคการผลิตเพื่อการส่งออกและภาคการท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้น รวมทั้งผลดีจาก มาตรการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยผ่านบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ มาตรการลดหย่อนภาษีเพื่อกระตุ้นการจับจ่ายใช้สอยในช่วงปลายปี และโครงการ 9101 ตามรอยเท้าพ่อฯ ส่วนการลงทุนภาคเอกชนเริ่มมีแนวโน้มฟื้นตัวจากปีก่อนหน้า สอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นตามความชัดเจนของการดำเนินนโยบายภาครัฐ อาทิ โครงการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน และการประกาศใช้ร่าง พรบ. พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ขณะที่แรงกระตุ้นจากภาครัฐยังมีอยู่ต่อเนื่อง สำหรับเสถียรภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2560 อยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.7 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศและแนวโน้มต้นทุนจากราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่มีทิศทางเพิ่มขึ้น

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ไตรมาสที่สี่ ปี 2560

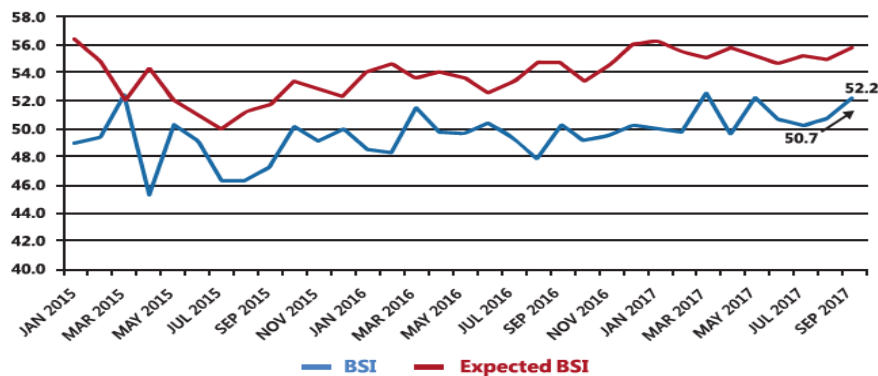


ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2561 สำนักงานเศรษฐกิจการคลังคาดว่า เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องที่ร้อยละ 4.2 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.7 – 4.7) โดยมีการใช้จ่ายภาครัฐเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญตามกรอบรายจ่ายลงทุนภาครัฐประจำปีงบประมาณ 2561 ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง นอกจากนี้ พรบ. จัดทำงบประมาณกลางปีงบประมาณ 2561 วงเงิน 1.5 แสนล้านบาท และความคืบหน้าของโครงการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐที่สำคัญ โดยเฉพาะโครงการลงทุนขนาดใหญ่ภายใต้แผนปฏิบัติการด้านคมนาคมขนส่งระยะเร่งด่วนปี 2559 และปี 2560 ที่คาดว่าจะมีโครงการขนาดใหญ่เริ่มเข้าสู่กระบวนการก่อสร้างได้มากขึ้นในปี 2561 รวมทั้งสัญญาณเกี่ยวกับการจัดการเลือกตั้งยังจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจและช่วยสนับสนุนการลงทุนภาคเอกชนในประเทศได้มากขึ้น สำหรับอุปสงค์ภายนอกประเทศ คาดว่าเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าของไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า ซึ่งจะกระทบต่อการส่งออกสินค้าและบริการของไทยอันเป็นแรงขับเคลื่อนหลักของเศรษฐกิจไทยให้ขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2561 จะอยู่ที่ร้อยละ 1.2 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.7 – 1.7) ปรับตัวสูงขึ้นจากปีนี้ ตามราคาน้ำมันดิบที่จะปรับสูงขึ้น”

ทั้งนี้ กระทรวงการคลังกล่าวถึงการประมาณการเศรษฐกิจไทยจำเป็นต้องคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิดในปี 2561 อาทิ ความผันผวนของเศรษฐกิจการเงินโลก การดำเนินนโยบายการเงินของประเทศพัฒนาแล้ว และความผันผวนของค่าเงินและราคาน้ำมันในตลาดโลก

Thailand Business Confidence Index



SOURCE: BANK OF THAILAND (BOT)

REMARKS:

1/ BUSINESS SENTIMENT INDEX IS COMPILED FROM BOT SURVEY DATA OF 1,500 BUSINESSES.

2/ BELOW IS THE INTERPRETATION OF THE INDEX:

INDEX = 50 INDICATES THAT BUSINESS SENTIMENT REMAINS STABLE.

INDEX > 50 INDICATES THAT BUSINESS SENTIMENT HAS IMPROVED.

INDEX < 50 INDICATES THAT BUSINESS SENTIMENT HAS WORSENEDED.

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย มีมูลค่าการผลิตคิดเป็น 7%ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) จึงมีส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจโดยรวม ทำให้มีเม็ดเงินหมุนเวียนในระบบจำนวนมาก เกิดการจ้างงานและรายได้เพิ่มขึ้น พร้อมไปกับการเชื่อมโยงกับอุตสาหกรรมอื่น ได้แก่ ธุรกิจก่อสร้าง ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจสถาบันการเงิน ธุรกิจเครื่องใช้ไฟฟ้า เฟอร์นิเจอร์และการตกแต่ง เป็นต้น

อสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปประกอบด้วย 3 ประเภทหลัก คือ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนประมาณ 2 ใน 3 ของมูลค่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย (ที่มา:World Bank) ธุรกิจพัฒนา ที่อยู่อาศัยเน้นทำตลาดในประเทศเป็นหลัก เนื่องจากกฎหมายไทยอนุญาตให้ต่างชาติเข้าซื้อและถือครองกรรมสิทธิ์ได้เฉพาะโครงการอาคารชุด แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 49% ของพื้นที่ขายทั้งหมดของอาคารชุดนั้น ส่วนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นชาวต่างชาติสามารถถือครองได้ในบางประเภทแต่มีเงื่อนไขข้อจำกัดอยู่มาก

ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่อยู่อาศัย (Residential)

ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่อยู่อาศัยโดยรวมในปี พ.ศ. 2560

ตลาดที่อยู่อาศัยประกอบด้วยที่อยู่อาศัยปลูกสร้างเอง (self-built housing) และที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการ (housing project) ซึ่งกระจุกตัวอยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลถึง 60-70% ของจำนวนยูนิตทั้งประเทศ และมีมูลค่าตลาดรวมเฉลี่ยปีละกว่า 3 แสนล้านบาทในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับตลาดภูมิภาคมากขึ้น มีการขยายการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดเพิ่ม โดยส่วนใหญ่เป็นบ้านแนวราบ เนื่องจากไม่มีข้อจำกัดด้านพื้นที่ ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมยังคงมีการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ และ

ปริมาณพลเป็นหลัก อย่างไรก็ตามการปรับตัวขึ้นอย่างมากของราคาที่ดินในจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคและเมืองท่องเที่ยวในช่วง 3-4ปีที่ผ่านมาทำให้เริ่มมีการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมในต่างจังหวัดเพิ่มมากขึ้น

การเปิดตัวโครงการใหม่

1. จำนวนโครงการเปิดใหม่ปี 2560 จำนวน 402 โครงการ ลด 51 โครงการ (-11.3%) จากปี 2559 ถ้าดูจากจำนวนโครงการแสดงว่าปี 2560 ตกต่ำกว่าปี 2559 อย่างชัดเจน
2. แต่จำนวนหน่วยขายเปิดใหม่ปี 2560 จำนวน 114,477 หน่วย เพิ่ม 3,900 หน่วย (3.5%) จากปี 2559 ซึ่งแสดงว่าการเปิดตัวโครงการใหม่ในแง่หน่วยขายที่เพิ่มขึ้นเท่านี้ ไม่ได้เป็นการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ คือไม่ได้เพิ่มขึ้นเลย
3. อย่างไรก็ตามมูลค่าโครงการปี 2560 จำนวน 441,661 ล้านบาท เพิ่ม 59,551 ล้านบาท (15.6%) จากปี 2559 เพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน นับเป็นการเปิดตัวมูลค่าสูงสุดเป็นประวัติการณ์นับแต่ปี 2537 ที่สำรวจครั้งแรก (24 ปีที่ผ่านมา)
4. ทั้งนี้จะเห็นได้ว่า ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย 3.859 ล้านบาทในปี 2560 เพิ่ม (11.6%) จากราคา 3.456 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 อย่างชัดเจน

การแยกแยะตามกลุ่มที่อยู่อาศัย

ในที่นี้แยกแยะออกเป็น 3 กลุ่มหลักคือบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุดพักอาศัย ผลการสำรวจของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย พบว่า

ในกลุ่มบ้านเดี่ยว ปรากฏว่าหน่วยขายเปิดใหม่ทั้งปี 2560 จำนวน 10,217 หน่วย ลด 1,929 หน่วย (-19%) จากปี 2559 มีอุปทานเหลือขาย 36,971 หน่วย ลดลง 2,556 หน่วย (-6.5%) จากสิ้นปี 2559 ขายได้ปี 2560 จำนวน 12,773 หน่วย เพิ่ม 328 หน่วย (3%) จากปี 2559

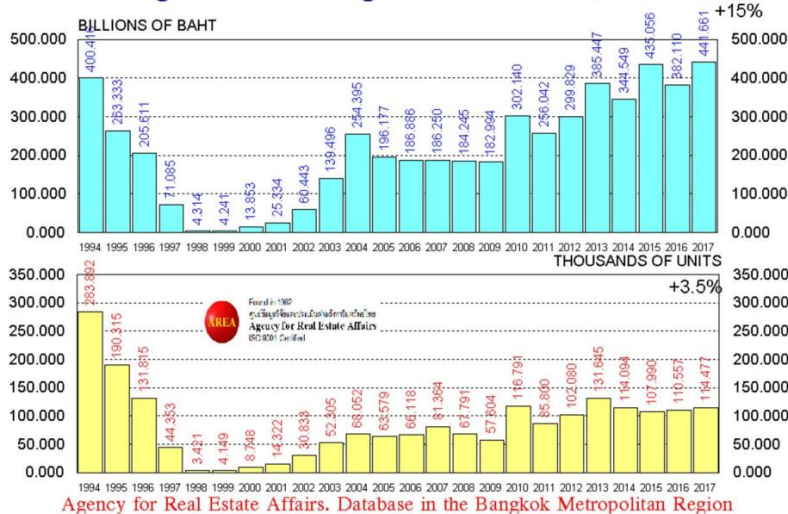
ในกลุ่มทาวน์เฮาส์ ปรากฏว่า หน่วยขายเปิดใหม่ทั้งปี 35,462 หน่วย เพิ่ม 5,530 หน่วย (14%) จากปี 2559 อุปทานเหลือขาย 62,571 หน่วย เพิ่ม 7,917 หน่วย (15%) จากสิ้นปี 2559 ขายได้ปี 2560 จำนวน 27,545 หน่วย เพิ่ม 3,268 หน่วย (14%) จากปี 2559

ส่วนในกลุ่มคอนโดมิเนียม พบว่าหน่วยขายเปิดใหม่ 63,626 หน่วย เพิ่ม 5,276 หน่วย (9%) จากปี 2559

อุปทานเหลือขาย 76,790 หน่วย เพิ่ม 6,992 หน่วย (10%) จากสิ้นปี 2559 ขายได้ปี 2560 จำนวน 56,634 หน่วย เพิ่ม 733 หน่วย (1%) จากปี 2559

โดยสรุปแล้วอุปสงค์ทั้งปี โดยรวมเพิ่มขึ้น 5,426 หน่วย หรือ 5.5% จากปี 2559

Launching of New Housing Units in the BMR, 1994 - 2017



Agency for Real Estate Affairs, Database in the Bangkok Metropolitan Region

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและฐานข้อมูล Agency for Real Estate Affairs (AREA)

ผลการสำรวจพบว่ายอดขายซื้อในปี 2560 จำนวน 103,579 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 5,426 หน่วย หรือ (5.5%) ในแง่หนึ่งอาจกล่าวได้ว่า สถานการณ์ไม่ได้แย่ลงกว่าปี 2559 ยังคงมีคนจองซื้อที่อยู่อาศัยที่นำเสนอออกสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามการจองซื้อขึ้นยังต่ำกว่าการเปิดขึ้นของโครงการในแต่ละปีที่ 110,000 หน่วย แสดงให้เห็นว่าอุปทานสะสมยังเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ผลการสำรวจของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย พบว่า ณ สิ้นปี 2560 อุปทานคงเหลือเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 ประมาณ 5.9% คือเพิ่มจาก 184,329 หน่วย ณ สิ้นปี 2559 เพิ่มขึ้นเป็น 195,227 หน่วย (เพิ่ม 10,898 หน่วย) ถ้าปีหนึ่งๆ มีการผลิตที่อยู่อาศัยใหม่ออกมาประมาณ 110,000 หน่วย ปริมาณ 195,227 หน่วยนี้ จะยังพอขายต่อไปได้อีกเกือบ 2 ปี หรือราว 21 เดือน โดยไม่ต้องเปิดใหม่เลยทีเดียว การสะสมของหน่วยขายคงเหลือเช่นนี้ เป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินต้องให้ความสนใจเป็นพิเศษ เพราะในขณะที่แต่ละบริษัทเร่งเปิดขายสินค้าใหม่ แต่ยังมีสินค้าเดิมรอการขายอยู่เป็นจำนวนมาก อาจสร้างปัญหาให้กับผู้ประกอบการเองในเวลาต่อมา

ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ปัจจุบันที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลกว่า 80% อยู่ในรูปแบบของโครงการที่อยู่อาศัยพัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ (ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และบริษัทในเครือ) ครองส่วนแบ่งตลาดกว่า 80% ของทั้งจำนวนยูนิตและมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (ข้อมูล ณ ปี 2559) เนื่องจากมีความสามารถในการบริหารต้นทุนได้ดีกว่า จากการซื้อที่ดินสะสมไว้ก่อน ทำให้ที่ดินรอการพัฒนา (land bank) ในมือมีมาก ซึ่งเป็นปัจจัยให้มีต้นทุนการพัฒนาโครงการต่ำ และสามารถพัฒนาที่ดินพร้อมกันหลายโครงการทำให้เกิดความประหยัดเชิงขนาด (economies of scale) รวมทั้งมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจทำให้ได้รับความเชื่อถือ

สัดส่วนที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลเปลี่ยนไปเป็นโครงการแนวสูงมากขึ้นขณะที่ที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยวและ ทาวน์เฮาส์ มีสัดส่วนลดลงเป็นลำดับ จากปัจจัย 1) การขยายแนวเส้นทางรถไฟฟ้า (MRT และ BTS) ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลตั้งแต่ปี 2550 2) นำท่วมใหญ่ปลายปี 2554 และ 3) ที่ดินทำเลที่มีศักยภาพราคาปรับสูงขึ้นต่อเนื่องและเหลือน้อย ทำให้ปัจจุบันโครงการคอนโดมิเนียมครองส่วนแบ่งตลาดกว่า 60% ของจำนวนยูนิตทั้งหมด

ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพาณิชย์กรรม (Commercial)

อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสำนักงาน

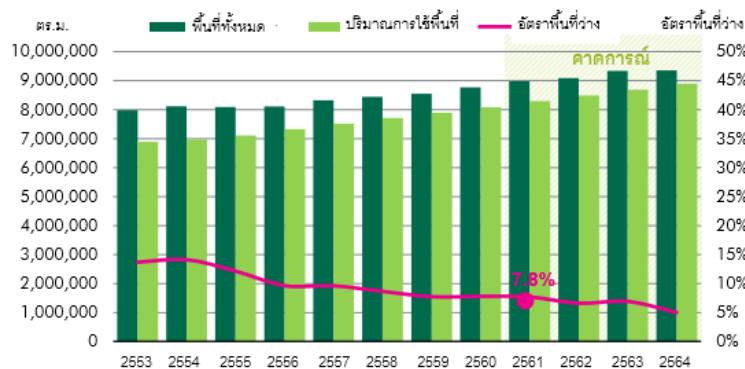
รายงานจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไทยโดยเจแอลแอล (JLL) ระบุว่าในช่วงครึ่งแรกของปี 2560 ตลาดอาคารสำนักงานของกรุงเทพฯ มียอดการเช่าพื้นที่เพิ่มรวมทั้งสิ้นกว่า 143,000 ตารางเมตร ใกล้เคียงกับทั้งปี 2559 ซึ่งมียอดการเช่าพื้นที่เพิ่มรวมทั้งสิ้น 144,000 ตารางเมตร กิจกรรมการเช่าที่เพิ่มขึ้นมากในปีนี้เป็นผลมาจากการที่มีอาคารสำนักงานใหม่ๆ สร้างเสร็จเพิ่มขึ้นในปีนี้ เปิดโอกาสให้บริษัทขนาดกลาง-ใหญ่ที่ต้องการมีออฟฟิศขนาดใหญ่ขึ้น มีทางเลือกในการย้ายไปเปิดสำนักงานในอาคารใหม่ หลังจากที่ไม่สามารถขยายพื้นที่ในอาคารที่อยู่เดิมได้ในช่วงก่อนหน้านี้ เนื่องจากอาคารไม่มีพื้นที่ว่างเหลือพอรองรับ

ซีบีอาร์อี (CBRE) รายงานความต้องการพื้นที่สำนักงานยังคงมีอยู่ในช่วง 2-3 ปีความต้องการยังคงอยู่ในระดับ 200,000 ตารางเมตรต่อปี ส่งผลอัตราการว่างของพื้นที่ลดลงต่อเนื่อง ขณะที่อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 4-5 % ในทุกเกรด ทุกทำเล อี-คอมเมิร์ซจะเป็นตัวผลักดันความต้องการพื้นที่คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้ารุ่นใหม่

คาดการณ์ปริมาณความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ในช่วง 2 – 3 ปีข้างหน้าว่า ความต้องการจะยังคงอยู่ที่ระดับ 200,000 ตารางเมตรต่อปี จะยังไม่เป็นการเพิ่มขึ้นแบบก้าวกระโดด สำหรับในปี 2561 ที่มีพื้นที่สำนักงานใหม่เพิ่มเข้ามาน้อยกว่า 200,000 ตารางเมตร หมายถึง ปริมาณพื้นที่ว่างจะยังคงลดลงเรื่อยๆ และค่าเช่าจะยังเพิ่มสูงขึ้นแม้จะเพิ่มขึ้นในอัตราที่ช้าลงก็ตาม ปัจจุบัน อัตราพื้นที่ว่างอยู่ที่ระดับ 7.8% และจะลดลงต่อเนื่อง ขณะที่ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 4-5% ในทุกเกรดและทุกทำเล

ปริมาณพื้นที่สำนักงานใหม่มีจำกัด อัตราพื้นที่ว่างลดลง และค่าเช่าเพิ่มสูงขึ้น ในช่วง 2 – 3 ปีข้างหน้า

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ



แนวโน้มตลาดในระยะสั้น

- อัตราพื้นที่ว่างลดลงและปริมาณพื้นที่ใหม่มีจำกัด ทำให้ค่าเช่าสูงขึ้น

แนวโน้มตลาดในระยะยาว

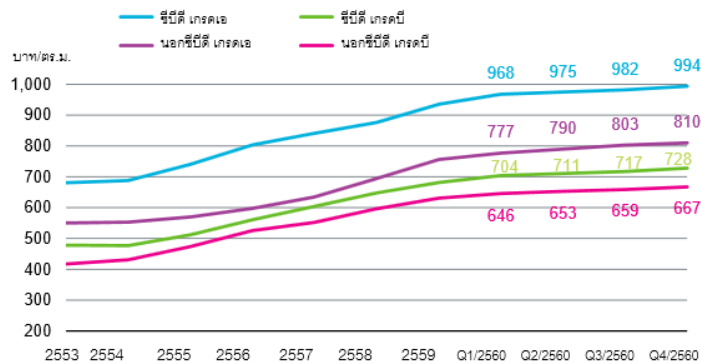
- ตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป มีปริมาณพื้นที่ใหม่เพิ่มมากขึ้น

ที่มา: แผนวิจัยซีบีอาร์อี

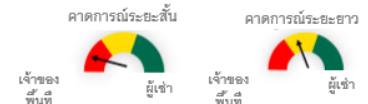
Sunlit 7

ค่าเช่าเพิ่มสูงขึ้นในอัตราที่ช้าลง

ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ



- ค่าเช่าเพิ่มขึ้นอย่างช้าๆ ในทุกทำเล
- การทำสัญญาล่วงหน้าชี้ให้เห็นถึงความคาดหวังในการประหยัดค่าใช้จ่าย
- หลังปี 2564 ค่าเช่า ???



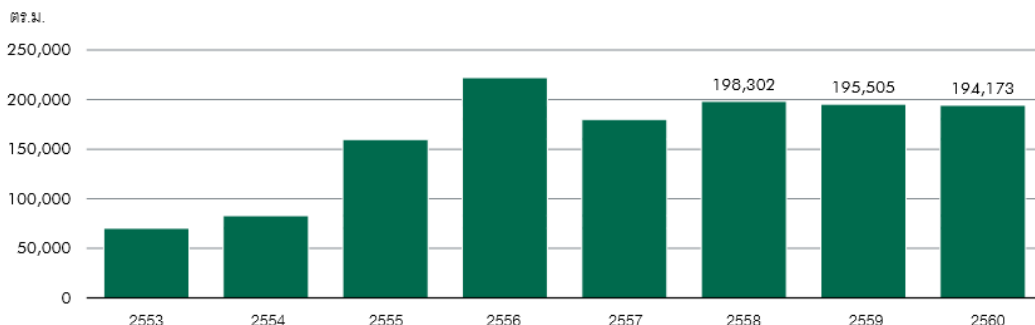
ที่มา: แผนกวิจัยซีบีอาร์อี

การที่อาคารสำนักงานเกรดเอมีพื้นที่ว่างให้เช่าเหลือน้อยลงทำให้ค่าเช่าเริ่มกลับมาปรับตัวสูงเร็วขึ้นอีกครั้งในปีนี้ หลังจากชะลอตัวในปีที่แล้ว อาคารสำนักงานเกรดเอชั้นนำบางอาคารในเขตศูนย์กลางธุรกิจ อาทิ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์และเกสท ทาวเวอร์ สามารถเรียกค่าเช่าได้สูงกว่า 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยโดยรวมสำหรับอาคารสำนักงานเกรดเอในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 821 บาทต่อตารางเมตร ผู้เช่าพื้นที่เพิ่มในอาคารเกรดเอส่วนใหญ่ เป็นบริษัทในกลุ่มธุรกิจเทคโนโลยี อาทิ อีคอมเมิร์ซ โซเชียลมีเดีย และบริษัทโฆษณาออนไลน์

ด้านรายงานดัชนีค่าเช่าสำนักงานระดับพรีเมียมในเอเชียแปซิฟิก ไตรมาส 3 ปี 2560 ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด ระบุว่า การเติบโตของตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงได้แรงสนับสนุนจากความต้องการของตลาดที่มีอุปทานไม่เพียงพอต่อความต้องการส่งผลให้มีแนวโน้มการปรับขึ้นค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง โดยกรุงเทพฯ เป็นตลาดที่มีอัตราการเติบโตที่ดีที่สุดในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ปรับเพิ่มขึ้น 4.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ซึ่งเพิ่มเร็วกว่าการเติบโตปีที่เพิ่มขึ้น 3.9% แนวโน้มการเติบโตนี้คาดว่าจะมีต่อเนื่องอีกอย่างน้อย 2 ปี

คาดการณ์ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงาน 2 แสนตร.ม. ต่อปี

การใช้พื้นที่สำนักงานใหม่สุทธิ

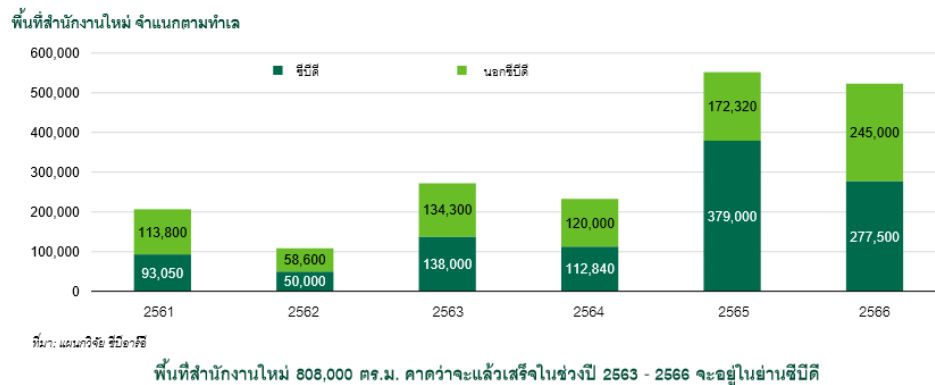


ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

สำหรับอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานที่จะเกิดขึ้นใหม่ในช่วงปี 2561 – 2566 มีพื้นที่สำนักงานสำหรับปล่อยเช่ารวม 1.4 ล้าน ตร.ม. แต่จะมีพื้นที่สำนักงานเพียง 3 แสนตารางเมตรเท่านั้น ที่มีกำหนดแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2562 ใน

ส่วนพื้นที่เช่าของโครงการเดอะซูเปอร์ทาวเวอร์ และโครงการวัน แบงค็อกซึ่งมีพื้นที่เช่ารวมขนาดใหญ่ซึ่งจะมีพื้นที่สำนักงานบางส่วนสร้างเสร็จพร้อมปล่อยเช่าในช่วงปี 2564 – 2565 ทั้งนี้ด้านความต้องการเช่าพื้นที่ล่วงหน้ายังคงมีอยู่มาก ประมาณ 2 แสน ตร.ม. ต่อปี จึงเชื่อว่าอัตราการใช้พื้นที่โดยรวมในตลาดอาคารสำนักงาน รวมถึงค่าเช่า จะยังคงเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดช่วงระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า

พื้นที่สำนักงานใหม่ราว 1.48 ล้านตร.ม.ในปี 2563 - 2566

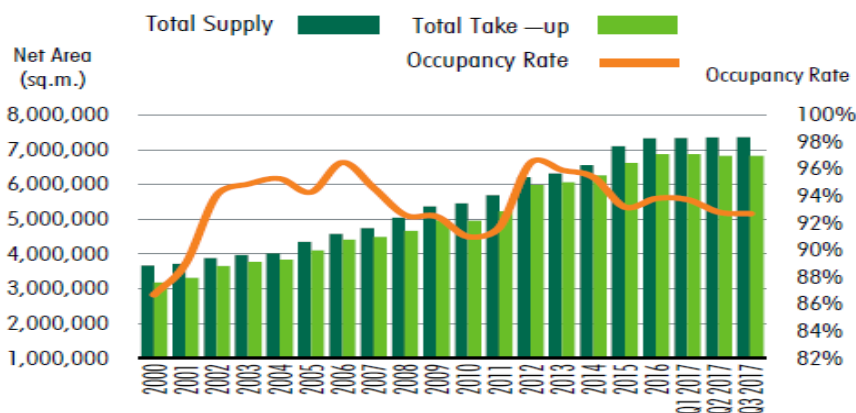


ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพาณิชย์กรรมประเภทพื้นที่ค้าปลีก (Retail)

แผนวิจัย ซีบีอาร์อี ประเมินว่า การแข่งขันระหว่าง “ร้านค้าและตลาดออนไลน์” ในไทย จะเริ่มเห็นได้ชัดในปี 2561 ซึ่งอี-คอมเมิร์ซส่งผลกระทบอย่างมากต่อร้านค้าปลีกรูปแบบดั้งเดิม

ซีบีอาร์อี ยังคาดการณ์ว่า การปิดปรับปรุงพื้นที่ในศูนย์การค้าที่เสร็จเรียบร้อยแล้ว และมีร้านค้าปลีกกลับมาเปิดให้บริการ จะทำให้อัตราพื้นที่ว่าง ซึ่งอยู่ที่ระดับ 5% ลดลงต่อไปอีก ส่วนพื้นที่ค้าปลีกใหม่ จะมีเพิ่มขึ้นอีกราว 3 แสน ตร.ม. ในปี 2561 ขณะที่ปี 2560 มีพื้นที่ค้าปลีกใหม่ 1 แสน ตร.ม. ซึ่งจะทำให้การแข่งขันในตลาดค้าปลีกเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามายังศูนย์การค้ารุนแรงมากขึ้น

Figure 2: Bangkok Retail Market



Source: CBRE Research, Q3 2017

นอกจากนี้ ผู้ค้าปลีกจะขยายช่องทางการขายให้มีความหลากหลายมากขึ้น ทั้งการขายผ่านออนไลน์ และการขายหน้าร้าน (Offline) ซึ่งหมายความว่า ผู้ค้าปลีกอาจจะต้องการใช้พื้นที่น้อยลง ผู้ค้าปลีก และเจ้าของพื้นที่ค้าปลีก จะต้องปรับตัว ไม่เพียงแต่ต้องสร้างประสบการณ์ที่พิเศษให้แก่ลูกค้า แต่ยังต้องอำนวยความสะดวกที่ไม่สามารถหาได้จากการซื้อขายทางออนไลน์

ธุรกิจค้าปลีกในไทยยังมีการลงทุนขยายพื้นที่อย่างต่อเนื่อง ข้อมูลจากแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี ประเมินว่าในปี 2561 จะมีพื้นที่ค้าปลีกใหม่เพิ่มอีก 225,000 ตารางเมตร ปี 2562 จำนวน 517,000 ตารางเมตร และในปี 2563 จะมีพื้นที่ค้าปลีกในกทม.รวมมากกว่า 8 ล้านตารางเมตร แต่ก็เป็นการเพิ่มขึ้นช้าลง เพราะการชะลอตัวของการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่

นอกจากนี้ช่วง 5-6 ปีที่ผ่านมา ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ได้ลงทุนปรับปรุง ตกแต่งพื้นที่ห้างครั้งใหญ่ ทำให้อัตราใช้พื้นที่ลดลง โดยเฉพาะในปี 2553 มีอัตราการใช้พื้นที่เพียง 91% ของพื้นที่ค้าปลีกที่มีอยู่ 5.5 ล้านตารางเมตร จนถึงกลางปี 2560 กทม.และพื้นที่รอบกทม.ที่มีพื้นที่กว่า 7.6 ล้านตารางเมตร มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยเพียง 92%

อัตราค่าเช่าในพื้นที่ค้าปลีกทั่วกรุงเทพมหานครมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว

อัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ปี พ.ศ. 2560

พื้นที่	ชั้นล่าง (บาท/ตร.ม./เดือน)	เหนือชั้นล่างขึ้นไป (บาท/ตร.ม./เดือน)
กรุงเทพชั้นใน		
(สีลม สาทร ราชดำริ สุขุมวิทช่วงต้น)		
พื้นที่พลาซ่า	1,850 – 5,500	1,520 – 2,700
คอมมูนิตี้ มอลล์	1,000 – 1,200	800 – 1,000
ซูเปอร์เซ็นเตอร์ขนาดใหญ่	1,000 – 1,500	800 – 1,200
กรุงเทพชั้นนอก		
(ลาดพร้าว สุขุมวิทช่วงปลาย รวมคำแหง บางกะปิ จตุจักร)		
พื้นที่พลาซ่า	1,600 – 3,300	1,040 – 2,200
คอมมูนิตี้ มอลล์	1,500 – 3,000	800 – 1,000
ซูเปอร์เซ็นเตอร์ขนาดใหญ่	1,000 – 1,500	800 – 1,200
ชานเมือง		
(หลักสี่ ดอนเมือง รังสิต รามอินทรา สุขาภิบาล 1 บางนา-ตราด)		
พื้นที่พลาซ่า	1,200 – 2,800	800 – 1,500
คอมมูนิตี้ มอลล์	800 – 1,500	400-1,200
ซูเปอร์เซ็นเตอร์ขนาดใหญ่	1,200 – 1,500	600 – 1,000

2. ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องของข้อมูลกิจการที่ปรากฏในคำเสนอซื้อ

คณะกรรมการของกิจการมีความเห็นว่าข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับกิจการตามที่ปรากฏในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4 ตามที่กิจการได้รับเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2561 มีความถูกต้องในสาระสำคัญ

3. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อต่อกับกิจการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือกรรมการของกิจการ

3.1. การถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมโดยผู้ทำคำเสนอซื้อหรือผู้มีอำนาจกระทำการผูกพันผู้ทำคำเสนอซื้อ (กรณีผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นนิติบุคคล) ในกิจการ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ (กรณีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ เป็นนิติบุคคล)

3.1.1. การถือหุ้นในกิจการ

1. คุณสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ เป็นกรรมการของผู้ทำคำเสนอซื้อ โดย ณ วันที่ 21 สิงหาคม 2561 ถือหุ้นในกิจการ ทั้งหมด 3,400,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ และคิดเป็นสิทธิออกเสียงร้อยละ 0.00 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ
2. คุณปริชญ์ จิราธิวัฒน์ เป็นกรรมการ และกรรมการนโยบายความเสี่ยงของ CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ โดย ณ วันที่ 21 สิงหาคม 2561 ถือหุ้นในกิจการ ทั้งหมด 2,499,794 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ และคิดเป็นสิทธิออกเสียงร้อยละ 0.00 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ

3.1.2. การถือหุ้นในผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ

- ไม่มี -

3.2. การถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมโดยกิจการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือกรรมการของกิจการ ในผู้ทำคำเสนอซื้อ

3.2.1. การถือหุ้นโดยกิจการในผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี -

3.2.2. การถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการในผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี -

3.2.3. การถือหุ้นโดยกรรมการของกิจการในผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี -

3.3. ความสัมพันธ์อื่นๆ

3.3.1. การมีกรรมการและ/ หรือผู้บริหารร่วมกัน

- ไม่มี -

3.3.2. การทำรายการระหว่างกันระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อกับกิจการและบริษัทย่อยของกิจการ

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีการทำรายการระหว่างกันกับกิจการและบริษัทย่อยของกิจการ อย่างไรก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้อกับกิจการมีความสัมพันธ์ร่วมกันผ่านโครงสร้างการถือหุ้นใน บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา ไนน์สแควร์ จำกัด ("เซ็นทรัล พัฒนา ไนน์สแควร์") ซึ่งเป็นบริษัทที่ CPN ถือหุ้นร้อยละ 93.30 และ บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด ("พระราม 9 สแควร์") ถือหุ้นร้อยละ 3.27 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเซ็นทรัล พัฒนา ไนน์สแควร์ ตามลำดับ โดย พระราม 9 สแควร์ เป็นบริษัทย่อยของกิจการ โดยกิจการถือหุ้นร้อยละ 93.09 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของพระราม 9 สแควร์ ทั้งนี้ เซ็นทรัล พัฒนา ไนน์สแควร์ และพระราม 9 สแควร์ มีความสัมพันธ์ร่วมกันดังนี้

- 1) นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ เป็นกรรมการใน เซ็นทรัล พัฒนา ไนน์สแควร์ และพระราม 9 สแควร์

- 2) นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ ซึ่งในอดีตเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของกิจการ เป็นกรรมการใน เซ็นทรัล พัฒนา ไนน์สแควร์

3.4. สรุปสาระสำคัญของสัญญา/ ข้อตกลง/ บันทึกความเข้าใจ ที่ผู้ทำคำเสนอซื้อกระทำขึ้น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกระทำขึ้นก่อนการยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

สัญญา	สัญญาซื้อขายหุ้นในบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“กิจการ”)		
คู่สัญญา	ผู้ขาย: 1) บริษัท เจริญฤๅษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด 2) บริษัท เบิ้ล พาร์ค เรสซิเดนซ์ จำกัด 3) นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ 4) นางสาวรมณี บุญดีเจริญ และ 5) นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ ผู้ซื้อ: บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด		
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 12 กันยายน 2561		
วันที่ทำการซื้อขาย	วันที่ 12 กันยายน 2561		
หลักทรัพย์ที่ซื้อขาย	หุ้นสามัญของกิจการจำนวนรวมทั้งสิ้น 3,278,132,406 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (หนึ่งบาท) ที่ถือโดยผู้ขาย คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 50.43 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ โดยผู้ขายแต่ละรายตกลงขายหุ้นให้แก่ผู้ซื้อในจำนวนดังต่อไปนี้		
	ผู้ขาย	จำนวนหุ้นที่ซื้อขาย (หุ้น)	ร้อยละ
	บริษัท เจริญฤๅษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	781,967,706	12.03
	บริษัท เบิ้ล พาร์ค เรสซิเดนซ์ จำกัด	290,560,306	4.47
	นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ	769,449,520	11.84
	นางสาวรมณี บุญดีเจริญ	718,077,437	11.05
	นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ	718,077,437	11.05
	รวม	3,278,132,406	50.43
ราคาซื้อขาย	3.10 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 10,162,210,458.60 บาท		
การโอนหุ้นและชำระราคา	การโอนหุ้นและการชำระราคาซื้อขายจะดำเนินการโดยการซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย		
เงื่อนไขบังคับก่อน	ไม่มี		
หน้าที่ของผู้ขายภายหลังการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์	ภายหลังการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ผู้ขายจะต้องดำเนินการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้ 1. ผู้ขายจะดำเนินการให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งของกิจการ ยกเลิกสัญญาบริหารจัดการโรงแรม ที่ยังไม่ได้เริ่มเปิดดำเนินการ โดยผู้ขายตกลงรับผิดชอบต่อค่าเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้น จากการยกเลิกสัญญาดังกล่าว ในวงเงิน 20,000,000 บาท และ 2. ผู้ขายจะดำเนินการให้กรรมการของกิจการ ที่ได้รับการเสนอซื้อโดยผู้ขายบางรายส่งมอบหนังสือลาออกให้แก่ผู้ซื้อในวันที่โอนหุ้น		
ที่ปรึกษากฎหมายของผู้ซื้อในการทำสัญญาซื้อขายหุ้น	บริษัท อัลเลน แอนด์ โอเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด		

4. ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการต่อผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

4.1. เหตุผลที่สมควรจะตอบรับและ/หรือเหตุผลที่สมควรปฏิเสธคำเสนอซื้อ

ที่ประชุมคณะกรรมการของกิจการ ครั้งที่ 7/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2561 ได้พิจารณาคำเสนอซื้อ หลักทรัพย์ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งมีกรรมการเข้าร่วมประชุมจำนวน 7 ท่าน จากคณะกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน ครบเป็น องค์ประชุมโดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ ^{1/}	ประธานกรรมการ
2. รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	รองประธานกรรมการ/กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นายบัณฑิต มงคลกุล ^{1/}	กรรมการ
4. นายปรีชา เอกคุณากุล ^{1/}	กรรมการ
5. นางจิตรมณี สุวรรณพูล	กรรมการ/กรรมการอิสระ /กรรมการตรวจสอบ
6. นายเจริญ จิววิสัย	กรรมการ
7. นางสาวนพพร ตีรวัฒนกุล	กรรมการ
8. N/A	กรรมการ/กรรมการอิสระ /กรรมการตรวจสอบ
9. N/A	กรรมการ/กรรมการอิสระ /กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ: 1/ กรรมการแต่งตั้งโดย CPN

เนื่องจากกรรมการ 5 ท่าน ได้แก่ นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ นายบัณฑิต มงคลกุล และ นายปรีชา เอกคุณากุล เป็นกรรมการที่แต่งตั้งโดย บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (มหาชน) และนาย เจริญ จิววิสัย และ น.ส. นพพร ตีรวัฒนกุล เป็นกรรมการที่ถูกแต่งตั้งโดย กลุ่ม BBTV ซึ่งถือว่ามีส่วนได้เสียกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ จึงไม่ร่วมพิจารณาในวาระ ดังกล่าว ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ที่ไม่มีส่วนได้เสียได้พิจารณาความเหมาะสมผลของราคาเสนอซื้อและข้อมูล ประกอบแล้ว มีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (ซึ่งเป็นบริษัทที่ไม่มีส่วนได้เสีย มีความเชี่ยวชาญและ ประสบการณ์ในการให้ความเห็นในเรื่องนี้) จึงมีมติเป็นเอกฉันท์ว่าผู้ถือหุ้นควรพิจารณา ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ในครั้งนี้ ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

- 1) การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยกำหนด ราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่ราคา 3.10 บาท ต่อหุ้น เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่เหมาะสม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าหุ้น ของบริษัทฯ ที่เหมาะสมมี 3 วิธีคือ 1) ปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value) 2) มูลค่าหุ้นตาม ราคาตลาด (Market Value Approach) และ 3) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) จากวิธีประเมินมูลค่าทั้ง 3 วิธี ทำให้ได้มูลค่าหุ้นของบริษัทอยู่ระหว่าง 1.87 – 3.00 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอซื้อที่ราคา 3.10 บาทต่อหุ้นอยู่ที่ (1.23) – (0.10) บาท หรือต่ำกว่า ร้อยละ (39.68) – (3.23) ต่อหุ้น
- 2) ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หากผู้ทำคำเสนอซื้อเพิกถอนหุ้นของกิจการออกจากการเป็น บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยผู้ทำคำเสนอซื้อยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อเพิกถอน หลักทรัพย์จากการเป็นบริษัทจดทะเบียนหลังจากสิ้นสุดการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้เกินกว่า 90

วัน ราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นบริษัทจดทะเบียนอาจต่ำกว่าราคาเสนอซื้อ
หลักทรัพย์ในปัจจุบัน

อนึ่ง ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการดังกล่าวเป็นเพียงข้อมูลส่วนหนึ่งที่ใช้ประกอบการพิจารณาของ
ผู้ถือหุ้นเท่านั้น การที่ผู้ถือหุ้นจะตัดสินใจตอบรับหรือปฏิเสธคำเสนอซื้อหลักทรัพย์นั้น ผู้ถือหุ้นแต่ละรายควรพิจารณา
ข้อมูลต่างๆ รวมถึงความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ตลอดจนสภาพคล่องหรือปริมาณการซื้อขายหุ้นของบริษัท
ในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ การตัดสินใจขั้นสุดท้ายนี้จะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

**4.2. ความเห็นและเหตุผลของกรรมการของกิจการแต่ละรายและจำนวนหุ้นที่กรรมการแต่ละรายนั้นถืออยู่
(เฉพาะในกรณีที่ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการตาม 4.1 ไม่เป็นเอกฉันท์)**

-ไม่มี - เนื่องจากความเห็นเป็นเอกฉันท์

**4.3. ประโยชน์หรือผลกระทบจากแผนงานและนโยบายตามที่ผู้เสนอซื้อระบุไว้ในคำเสนอซื้อ รวมทั้งความ
เป็นไปได้ของแผนงานและนโยบาย**

4.3.1. สถานภาพของกิจการ

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ผู้ทำคำเสนอซื้อมีความตั้งใจที่จะเพิกถอนหุ้นของกิจการออกจากการเป็นหลักทรัพย์
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดการทำคำเสนอซื้อ โดยปัจจุบันผู้ทำคำ
เสนอซื้ออยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของการดำเนินการดังกล่าวภายใต้กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่
จำกัดเฉพาะ) การประเมินความเป็นไปได้ในการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการสำหรับการดำเนินการ
ดังกล่าวซึ่งยังไม่ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับการเพิกถอนหุ้นของกิจการออกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ใน
กรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อตัดสินใจจะดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการทำคำเสนอซื้อ
เพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการ และจะปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเพิกถอนหลักทรัพย์ต่อไป ทั้งนี้ การเพิก
ถอนหลักทรัพย์ของกิจการจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการและ
ตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งภายหลังจากการเพิกถอนหลักทรัพย์เสร็จสิ้น สถานะของกิจการในการเป็นบริษัทจดทะเบียนใน
ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะสิ้นสุดลง แต่กิจการจะยังดำเนินการต่อไปและยังคงสถานะภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด

ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการ

คณะกรรมการมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ความประสงค์ที่จะเพิกถอนหลักทรัพย์จาก
การเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของผู้ทำคำเสนอซื้อมีความเป็นไปได้ เนื่องจากผู้ถือหุ้นหลัก (ร้อยละ 99.99
ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) ของผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทำให้ผู้ทำคำเสนอซื้อ
สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งสิทธิประโยชน์อื่นๆ ได้ในระดับผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ การที่ผู้ทำคำ
เสนอซื้อ มีธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับกิจการหลายด้าน ทั้งกิจการโรงแรม ศูนย์การค้า และพื้นที่สำนักงานให้เขาส่งผลให้การที่
กิจการเป็นบริษัท จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อาจทำให้การบริหารงาน รวมทั้งการทำรายการระหว่างกันของกิจการ
และบริษัทในเครือของผู้ทำคำเสนอซื้อไม่คล่องตัวเท่าที่ควร อย่างไรก็ตาม ราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์นั้น
ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องเสนออีกครั้งกับคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการตามที่กฎหมายกำหนด

4.3.2. นโยบายและแผนการบริหารของบริษัทฯ

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำความเสนอชื่อ ผู้ทำคำเสนอชื่อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจหลักของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ แผนการบริหารกิจการในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำความเสนอชื่อ ผู้ทำคำเสนอชื่อมีจุดมุ่งหมายในการบริหารกิจการให้เติบโตและดำเนินธุรกิจต่อไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ และยั่งยืน โดยจะพิจารณาศึกษาแผนการดำเนินธุรกิจปัจจุบันของกิจการอย่างละเอียด และอาจพิจารณาปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินธุรกิจบางอย่างให้สอดคล้องกับความชำนาญของผู้ทำคำเสนอชื่อ ตลอดจนให้เหมาะสมกับสภาพการแข่งขันในปัจจุบัน และในอนาคต ทั้งนี้ ตามที่ได้ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น ผู้ทำคำเสนอชื่อมีแผนที่จะให้ผู้ขายดำเนินการให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งของบริษัท ยกเลิกสัญญาบริหารจัดการโรงแรม ที่ยังไม่ได้เริ่มเปิดดำเนินการ และอาจจะพิจารณาว่าจ้างให้บริษัทที่มีความชำนาญด้านการบริหารโรงแรมอื่นๆ เข้าทำสัญญาบริหารจัดการโรงแรมแทน นอกจากนี้ หากจะมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ผู้ทำคำเสนอชื่อจะดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ทำคำเสนอชื่อ

ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการ

คณะกรรมการมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ภายในระยะเวลา 12 เดือน ผู้ทำคำเสนอชื่อไม่น่าจะมีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจหลักของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผู้ถือหุ้นหลัก (ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) ของผู้ทำคำเสนอชื่อเป็นผู้ประกอบการด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดรายหนึ่งของประเทศไทย มีความรู้ความสามารถ และความชำนาญในการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นหลังจากระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำความเสนอชื่อ ผู้ทำคำเสนอชื่ออาจทำการเปลี่ยนแปลงแผนการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับความชำนาญของผู้ทำคำเสนอชื่อ ตลอดจนให้เหมาะสมกับสภาพการแข่งขันในปัจจุบัน และในอนาคต

4.3.3. แผนการขยายการลงทุน

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ณ วันที่ยื่นคำเสนอชื่อหลักทรัพย์ ผู้ทำคำเสนอชื่อไม่มีแผนที่จะขยายการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ และในอนาคตอาจจะพิจารณาขยายการลงทุนเพิ่มเติมหากมีโอกาสทางธุรกิจ หรือโอกาสทางการลงทุนที่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผู้ทำคำเสนอชื่อจะพิจารณา และศึกษาแผนการลงทุนปัจจุบันของกิจการในรายละเอียด และอาจพิจารณาปรับเปลี่ยนแผนการลงทุนดังกล่าวให้เหมาะสมต่อไป ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ผู้ทำคำเสนอชื่อจะดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ทำคำเสนอชื่อ

ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการ

คณะกรรมการมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ณ วันที่ยื่นคำเสนอชื่อหลักทรัพย์ผู้ทำคำเสนอชื่ออาจไม่มีแผนที่จะขยายการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตผู้ทำคำเสนอชื่ออาจมีแนวโน้มที่จะทำการขยายการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการที่ผู้ทำคำเสนอชื่อเข้าทำรายการในครั้งนี้ ถือเป็นการขยายการลงทุนในธุรกิจหลัก (core business) ของผู้ทำคำเสนอชื่อ ดังนั้น เพื่อให้การลงทุนในครั้งนี้ได้ประโยชน์สูงสุด ผู้ทำคำเสนอชื่อน่าจะต้องมีการขยายการลงทุนของกิจการ หรือใช้สินทรัพย์ของกิจการเป็นฐานในการขยายการลงทุนในอนาคต

4.3.4. การปรับโครงสร้างองค์กร การบริหาร การจ้างงาน

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนในการเปลี่ยนแปลงกรรมการของกิจการ แต่ยังมีแผนการเปลี่ยนแปลงจำนวนกรรมการของกิจการโดยรวม โดยเบื้องต้น ผู้ทำคำเสนอซื้อ อาจเสนอซื้อบุคคล เพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการ และกรรมการอิสระ ทั้งนี้ โครงสร้างกรรมการสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับผลของการทำคำเสนอซื้อ และเป็นไปตามที่เห็นสมควรและความเหมาะสม ซึ่งการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างคณะกรรมการจะต้องดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงนโยบายของกิจการ ที่ประชุมคณะกรรมการของกิจการ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการโดยการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ภายหลังจากการซื้อหุ้นสามัญของกิจการจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2561 กิจการได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารและเลขานุการบริษัทใหม่แทนบุคคลที่ลาออก โดยมีรายละเอียดดังนี้ (1) นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (2) นางปณิดา สุขศรีตากุล รักษาการรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ (3) เรืออากาศเอกกรี เดชชัย รักษาการรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ และ (4) นายสมโภช สุนธิพลาริ เลขานุการบริษัท นอกจากนี้ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารของกิจการตามความเหมาะสม โดยจะคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เพื่อผลประโยชน์ต่อกิจการ เช่น แผนการดำเนินงาน แนวทางเชิงกลยุทธ์ ความสามารถในการแข่งขัน และการเติบโตในอนาคต อีกทั้ง อาจมีแผนพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารเพิ่มเติม และ/หรือ แต่งตั้งบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในธุรกิจของกิจการเข้าไปในตำแหน่งหรือแผนกที่เหมาะสม เพื่อเสริมสร้างประสิทธิภาพในการบริหารกิจการในอนาคต ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ การเพิ่มเติมผู้บริหารหรือบุคลากรดังกล่าวจะต้องดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการ

คณะกรรมการของกิจการมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารของกิจการตามที่ระบุไว้ในแบบ 247-4 เพื่อความเหมาะสม และเพื่อความคล่องตัวในการบริหาร เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อที่มีธุรกิจหลักเหมือนกับกิจการ ดังนั้น ผู้ทำคำเสนอซื้อย่อมสามารถเข้าถึงบุคลากร และผู้บริหารที่มีความเหมาะสมกับนโยบายที่จะมีการเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับแนวทางการบริหารงานของผู้ทำคำเสนอซื้อ ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อผู้ทำคำเสนอซื้อคงไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการของกิจการ อย่างไรก็ตามก่อนทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อได้มีการเข้าถือหุ้นของกิจการร้อยละ 50.43 และได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการของตนเองแล้ว 3 ท่านจากทั้งหมด 9 ท่าน (ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัท มี 7 ท่าน) ดังนั้น หลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อน่าจะมีอำนาจควบคุมคณะกรรมการของบริษัท ดังนั้นผู้ทำคำเสนอซื้อน่าจะทำการเปลี่ยนแปลงผู้บริหาร และกรรมการเพิ่มเติม

4.3.5. แผนการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์หลักของกิจการหรือบริษัทย่อยของกิจการ เว้นแต่เป็นการจำหน่ายสินทรัพย์จากการดำเนินธุรกิจปกติ หรือเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์เข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติอย่างถูกต้องตามนโยบายของกิจการ และจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ (ในกรณีที่บังคับใช้) นอกจากนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจ

พิจารณาปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย และ/หรือเงินลงทุนต่างๆ ที่กิจการถืออยู่ภายในกลุ่มตามสมควรเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการธุรกิจ

ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการ

คณะกรรมการมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่น่าจะจำหน่ายสินทรัพย์หลักของกิจการ อย่างไรก็ตาม หลังจากระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจำหน่ายสินทรัพย์เข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้รายงานในแบบ 247-4 เนื่องจากกิจการอาจมีความจำเป็นในการใช้เงินสด อย่างไรก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้อ มีธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการเข้าถือหุ้นของกิจการในครั้งนี้จึงเป็นการขยายธุรกิจโดยตรงของผู้ทำคำเสนอซื้อ และสินทรัพย์หลักของกิจการถือเป็นสินทรัพย์ที่มีความสำคัญต่อการพัฒนา และขยายกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อในอนาคต

4.3.6. แผนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงิน

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ เว้นแต่ หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินอันจะทำให้กิจการมีเงินสดเพิ่มขึ้น ซึ่งการจำหน่ายทรัพย์สินรวมถึงการจำหน่ายเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยกิจการอาจพิจารณานำเงินสดที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวไปชำระหนี้เงินกู้ที่กิจการมีซึ่งอาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินได้ในอนาคต นอกจากนี้ ในส่วนของการจัดหาเงินทุน การทำธุรกรรมดังกล่าวต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติอย่างถูกต้องตามนโยบายของกิจการ และจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ

ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการ

คณะกรรมการมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่น่าจะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจมีการจำหน่ายทรัพย์สินเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงิน เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ใช้แหล่งเงินทุนหลักเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น เพื่อลดภาระ ดอกเบี้ย และเงินต้น รวมทั้งการคงไว้ซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่มีเสถียรภาพของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจำเป็นต้องทำการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วน of กิจการเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4.3.7. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ปัจจุบันกิจการมีนโยบายจ่ายเงินปันผล ในอัตราไม่น้อยกว่าประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังจากหักภาษี และสำรองตามกฎหมายโดยพิจารณาจากงบการเงินรวมเป็นสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการของกิจการมีอำนาจในการพิจารณาก่อนไม่ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวได้เป็นครั้งคราว โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่การดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของกิจการและบริษัทย่อยของกิจการ เช่น ใช้เป็นทุนสำรองสำหรับการชำระคืนเงินกู้ ใช้เป็นเงินลงทุนเพื่อขยายธุรกิจของกิจการ หรือกรณีมีการ

เปลี่ยนแปลงสภาวะตลาด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกิจการและบริษัทย่อยของกิจการในอนาคต โดยผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีความประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ทั้งนี้ การพิจารณาจ่ายเงินปันผลตามจริงอาจขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายด้าน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ผลการดำเนินงานของกิจการ ความต้องการในการใช้เงินตามแผนการดำเนินงาน การชำระคืนเงินกู้ แผนธุรกิจ และ/หรือแผนการลงทุนของกิจการในอนาคต

ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการ

คณะกรรมการมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลเนื่องจาก การเข้าทำรายการในครั้งนี้ของผู้ทำคำเสนอซื้อแสดงให้เห็นถึงความต้องการในการขยายธุรกิจอย่างชัดเจน ดังนั้นผู้ทำคำเสนอซื้ออาจมีความจำเป็นต้องใช้เงินในการขยายกิจการ ส่งผลให้ผู้ทำคำเสนอซื้อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาก่อนการจ่ายเงินปันผลในระยะเวลา 12 เดือน และอาจทำการเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอนาคตได้

4.3.8. แผนการขายหุ้นของกิจการ

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ณ วันที่ทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีความประสงค์ที่จะขาย หรือโอนหลักทรัพย์ของกิจการในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ เว้นแต่ ในกรณีดังต่อไปนี้ (1) ผู้ทำคำเสนอซื้อที่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องที่มีผลบังคับใช้ในขณะนั้น (2) ผู้ทำคำเสนอซื้อ ขาย หรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (3) การปรับโครงสร้างกิจการ ซึ่งเป็นผลมาจากการได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (4) ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจขายหลักทรัพย์ของกิจการบางส่วนตามที่เห็นสมควร เพื่อลดภาระทางการเงิน หรือเพราะจำเป็นต้องชำระเงินต้นก่อนกำหนด หรือถูกบังคับหลักประกันหากไม่อาจปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาวงเงินสินเชื่อได้

ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการ

คณะกรรมการมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ผู้ถือหุ้นหลัก (ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) ของผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ประกอบการด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดรายหนึ่งของประเทศไทย ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ของผู้ทำคำเสนอซื้อน่าจะเป็นการขยายธุรกิจ มิใช่การลงทุนเพื่อหวังกำไรจากการลงทุนระยะสั้น ดังนั้นในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อจึงไม่น่าขายหุ้นของกิจการ เว้นแต่ 4 กรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้กล่าวไว้ในแบบ 247-4

4.3.9. รายการระหว่างกัน

ตามที่ปรากฏในแบบ 247-4 ปัจจุบัน กิจการมีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำรายการระหว่างกันของกิจการกับบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้อง และ/หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อหลักทรัพย์ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจมีการทำธุรกรรมกับกิจการซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจของกิจการหลังจากทำคำเสนอซื้อหุ้น เช่น กิจการและผู้ทำคำเสนอซื้ออาจเข้าทำสัญญาจัดส่งบุคลากร (Secondment Agreement) หรือสัญญาอื่นใดเพื่อ

แต่งตั้งผู้บริหารของผู้ทำคำเสนอซื้อเข้าดำรงตำแหน่งผู้บริหารของกิจการแทนผู้บริหารของกิจการที่ลาออก และเพื่อเสริมสร้างประสิทธิภาพในการบริหารกิจการในอนาคต โดยจะมีการกำหนดค่าตอบแทนให้กับผู้ทำคำเสนอซื้อ และ/หรือผู้บริหารตามความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน ผู้ทำคำเสนอซื้ออยู่ระหว่างการพิจารณาในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้หากในอนาคตผู้ทำคำเสนอซื้อมีการทำรายการระหว่างกันกับกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการให้กิจการปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ SET รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ หรือระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ความเห็นของคณะกรรมการของกิจการ

คณะกรรมการของกิจการมีความเห็นสอดคล้องกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ผู้ทำคำเสนอซื้อมีธุรกิจหลักเหมือนกับกิจการ ดังนั้น มีความเป็นไปได้ที่จะเกิดรายการระหว่างกันตามที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้เปิดเผยในแบบ 247-4 อย่างไรก็ดี เนื่องจากผู้ถือหุ้นหลัก (ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) ของผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้น จึงมีความรู้และความเข้าใจในกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นอย่างดี การจะมีการทำรายการระหว่างกันระหว่างกิจการกับผู้ทำคำเสนอซื้อนั้นน่าจะขึ้นอยู่กับความจำเป็นทางธุรกิจเป็นหลัก ซึ่งถ้ามีรายการระหว่างกันเกิดขึ้น รายการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้ถูกคัดเลือกมาจากผู้ถือหุ้นและผู้ที่มีความรู้ความสามารถในการทำหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ การเข้าทำรายการระหว่างกันดังกล่าวยังจะต้องปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติ รวมถึงขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำรายการระหว่างกันระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อกับกิจการและบริษัทย่อยของกิจการ

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีการทำรายการระหว่างกันกับกิจการและบริษัทย่อยของกิจการ อย่างไรก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้อกับกิจการมีความสัมพันธ์ร่วมกันผ่านโครงสร้างการถือหุ้นใน บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา ไนน์สแควร์ จำกัด (“เซ็นทรัล พัฒนา ไนน์สแควร์”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ CPN ถือหุ้นร้อยละ 93.30 และ บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด (“พระราม 9 สแควร์”) ถือหุ้นร้อยละ 3.27 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเซ็นทรัล พัฒนา ไนน์สแควร์ ตามลำดับ โดย พระราม 9 สแควร์ เป็นบริษัทย่อยของกิจการ โดยกิจการถือหุ้นร้อยละ 93.09 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของพระราม 9 สแควร์ ทั้งนี้ เซ็นทรัล พัฒนา ไนน์สแควร์ และพระราม 9 สแควร์ มีความสัมพันธ์ร่วมกันดังนี้

- 1) นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ เป็นกรรมการใน เซ็นทรัล พัฒนา ไนน์สแควร์ และพระราม 9 สแควร์
- 2) นายเจตศิริ บุญดีเจริญ ซึ่งในอดีตเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของกิจการ เป็นกรรมการใน เซ็นทรัล พัฒนา ไนน์ สแควร์

4.4. ความเห็นเพิ่มเติมของคณะกรรมการของกิจการ (เฉพาะกรณีที่คำเสนอซื้อนั้นเป็นคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

4.4.1. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับและผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นปฏิเสธคำเสนอซื้อ

- ไม่มี - การทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้ ไม่ได้เป็นคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กิจการขอรับรองว่า ข้อความข้างต้นถูกต้องครบถ้วน ตรงต่อความเป็นจริง ไม่มีข้อมูลที่อาจทำให้บุคคลอื่นสำคัญ
ผิดในสาระสำคัญ และได้มีการปกปิดข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญซึ่งควรแจ้ง

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)



นายสุรกิจ ธารณานนท์
(ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส
สายงานบัญชีและการเงิน)