

การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

1. การพัฒนาโมเดลทางธุรกิจ

ในปี พ.ศ. 2567 บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด (TAECO หรือ ตลาดไท) มุ่งดำเนินการโครงการ Master Plan ต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า ใช้งบลงทุนเพื่อปรับปรุงและจัดผังพื้นที่ภายในโครงการตลาดไท ก่อสร้างอาคารตลาดใหม่จำนวน 5 ตลาด ซ่อมแซมและปรับปรุงอาคารตลาดเดิม 8 ตลาด รวมถึงการปรับปรุงพื้นที่เพื่อให้บริการต่างๆ เช่น ลานจอดรถผู้ซื้อ จุดขึ้นลงสินค้า จุดบริการตลาด บริการห้องปฏิบัติการตรวจสอบสารปนเปื้อนในสินค้าเกษตร บริการแรงงาน บริการคัดคัดแต่งสินค้าเกษตร บริการรถขนส่งสินค้า ตลาดไทออนไลน์ และอื่นๆ ภายใต้แนวคิด “ตลาดไทมิติใหม่ สด ครบ คุ่ม จบในที่เดียว”

ภายในปี พ.ศ. 2567 ตลาดไทเปิดการค้าตลาดพืชไร่และตลาดเนื้อสัตว์ในเดือนพฤษภาคม เปิดการค้าตลาดปลาและอาหารทะเลในเดือนตุลาคม ซ่อมแซมและปรับปรุงตลาดผักเดิมเป็นตลาดผักและสมุนไพรและตลาดผักเมืองหนาว ซ่อมแซมและปรับปรุงตลาดส้มเดิมเป็นตลาดสดและศูนย์อาหาร กำหนดเปิดการค้าในช่วงต้นปี พ.ศ. 2568 ส่งผลให้การใช้พื้นที่ภายใต้สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างของกองทุนฯ เป็นไปด้วยความเป็นระเบียบเรียบร้อยแต่ยังคงไว้ด้วยความมีประสิทธิภาพในการทำธุรกิจที่ดียิ่งขึ้น

สำหรับตลาดที่เปิดการค้าแล้วดังกล่าวข้างต้น ได้รับผลตอบรับอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม มีอัตราเช่าพื้นที่แต่ละตลาด ณ วันเปิดการค้าสูงกว่า 95% โดยมีอัตราค่าเช่าใกล้เคียงกับประมาณการความคุ้มค่าผลตอบแทนจากการลงทุนโครงการที่ได้ตั้งไว้ ทำให้ตลาดไทมีรายได้ กำไร และกระแสเงินสดเพียงพอต่อความรับผิดชอบที่มีต่อผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งเจ้าหนี้การค้า ธนาคารพาณิชย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน พนักงานและผู้ถือหุ้นของบริษัทได้เป็นอย่างดี



“ตลาดไทมิติใหม่” ยังรวมถึงการบริหารจัดการบริการเกี่ยวเนื่อง ได้แก่ การจำหน่ายสลากกินแบ่งฯ การจำหน่ายอาหารเร่ เป็นต้น สัมปทานจำหน่ายเครื่องดื่ม สัมปทานจำหน่ายน้ำแข็ง สัมปทานป้ายประชาสัมพันธ์ เป็นต้น เพื่อให้บริการภายในโครงการตลาดไทอย่างครบวงจร

2. การแข่งขันในธุรกิจ

2.1 อีคอมเมิร์ซ

ในยุคที่ทุกสินค้าและบริการอยู่บนโลกออนไลน์มากขึ้น ทำให้ธุรกิจจำหน่ายสินค้าเกษตรก็เริ่มปรับตัวเข้าสู่รูปแบบธุรกิจออนไลน์มากขึ้นเช่นกัน ได้แก่ เฟซบุ๊ก แอปเปิ้ลเฟรช แกร็บฟู้ด เพชบุ๊กและดีกด็อก เป็นต้น อย่างไรก็ตาม สินค้าเกษตรเป็นสินค้าอ่อนไหวด้านคุณภาพ ทั้งความสด ขนาด สี เกรด เป็นต้น ที่ผู้เล่นในตลาดจะเผชิญความท้าทายในการตอบสนองต่อผู้ซื้อและผู้บริโภค ตลาดไทได้ดำเนินธุรกิจตลาดไทออนไลน์ให้บริการสั่งซื้อและจัดส่งสินค้าเกษตรให้แก่ผู้ประกอบการอาหารและผู้บริโภค โดยอาศัยความได้เปรียบจากการเป็นธุรกิจตลาดกลางที่มีสินค้าเกษตรเข้าสู่ตลาดเป็นประจำทุกวัน ทำให้ตลาดไทออนไลน์มีสินค้าสำหรับจำหน่ายครบถ้วนอยู่เสมอ โดยมีความ “สด” เป็นจุดเด่นเหนือกว่าคู่แข่งรายอื่นในท้องตลาด

2.2 ตลาดค้าส่งและตลาดค้าปลีก

ตลาดค้าส่งและตลาดค้าปลีกที่แข่งขันโดยตรงกับตลาดไทเนื่องด้วยทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้เคียงกัน ได้แก่ 1. ตลาดสี่มุมเมือง เป็นตลาดค้าส่งที่เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2526 ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กิโลเมตรที่ 29 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่กว่า 400 ไร่ สามารถรองรับรถผู้ซื้อได้มากกว่า 4,000 คัน พื้นที่การค้ากว่า 4,000 แผงค้า จำนวนผู้ค้าประมาณ 3,500 ราย จำหน่ายผักผลไม้และของสดกว่า 1,300 ชนิด มีเครือข่ายรถกว่า 1,000 คัน รองรับผู้ซื้อกว่า 10,000 รายต่อวัน มีคนหมุนเวียนในตลาดกว่า 55,000 คนต่อวัน มีปริมาณการซื้อขายผักผลไม้ประมาณ 8,000 ตันต่อวัน มูลค่าการซื้อขายประมาณ 100,000 ล้านบาทต่อปี ตลาดสี่มุมเมืองเป็นตลาดที่มีชื่อเสียงโดดเด่นด้านค้าส่งหมวดสินค้าผัก ขณะที่ตลาดไทเดิมมีชื่อเสียงโดดเด่นด้านค้าส่งหมวดสินค้าผลไม้ ภายหลังการปรับปรุงพัฒนาโครงการตลาดไทมิติใหม่แล้ว ตลาดไทจะยังคงความเป็นผู้นำยิ่งขึ้นด้านหมวดสินค้าผลไม้ ขณะเดียวกันได้ยกระดับความเป็นผู้นำด้านหมวดสินค้าโปรตีน (เนื้อสัตว์ ปลา และอาหารทะเล) รวมถึงการพัฒนาและส่งเสริมหมวดสินค้าผักเพื่อเป็นผู้นำในกลุ่มผักปลอดภัย และผัก GAP ที่ผู้ประกอบการและผู้บริโภคให้ความสำคัญมากขึ้นเรื่อยๆ ทำให้ภาพรวมตลาดไทมีความ “ครบ” ที่ตอบโจทย์ผู้ซื้อได้เป็นอย่างดี 2. ตลาดไอยรา ก่อตั้งในปี พ.ศ. 2557 ตั้งอยู่ เลขที่ 58/4 หมู่ 9 ตำบลคลองสอง อำเภอกลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ประมาณ 50 ไร่ เริ่มต้นเป็นตลาดค้าปลีกสินค้าทุกชนิด ทั้งผลไม้ไทย ผลไม้นำเข้า ตลาดสด ศูนย์อาหารและร้านอาหาร แม้ตลาดไอยราจะเป็นหนึ่งในตลาดผู้ซื้อของตลาดไทแต่ก็มีความพยายามที่จะขยายพื้นที่ออกไปมากขึ้นและขยับตัวเป็นตลาดที่มีความค้าส่งมากยิ่งขึ้น ซึ่งหมายถึงการดึงผู้ค้าและผู้ซื้อ และแข่งขันกับตลาดไทด้วยเช่นกันในบางส่วน อย่างไรก็ตาม ด้วยข้อจำกัดด้านพื้นที่และทรัพยากรของตลาดไอยรา ทำให้ตลาดไอยราเป็นได้เพียงคู่แข่งที่อาศัยช่องว่างทางธุรกิจของตลาดไทเพื่อสร้างธุรกิจเติบโตควบคู่ไปกับตลาดไทเท่านั้น

2.3 โมเดิร์นเทรด

ผู้เล่นค้าส่งสมัยใหม่ หรือ โมเดิร์นเทรด มีการแข่งขันสูงขึ้นเช่นกัน จากที่มีผู้เล่นรายหลัก คือ แม็คโคร เมื่อแม็คโครและโลตัสรวมเข้าเป็นกลุ่มธุรกิจเครือเดียวกัน ทำให้แม็คโครและโลตัสสามารถใช้ทรัพยากรร่วมกันในการเจาะตลาดผู้ประกอบการอาหารได้ดียิ่งขึ้น ขณะเดียวกันกลุ่มเซ็นทรัลได้ก้าวเข้ามาเป็นผู้เล่นค้าส่งอีกรายภายใต้ชื่อ โก โฮลเซลส์ ด้วยการ

นำเสนอการค้าส่งในรูปแบบที่ทันสมัยสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม การค้าส่งในประเทศไทยยังคงมีส่วนแบ่งตลาดที่แบ่งตัวกันชัดเจน มีผู้ซื้อที่อาศัยตลาดค้าส่งรูปแบบเดิมเป็นแหล่งจัดหาสินค้าหลัก ผู้ซื้อที่อาศัยโมเดิร์นเทรดใกล้ร้านเป็นแหล่งจัดหาสินค้าหลัก และมีผู้ซื้ออีกกลุ่มหนึ่งที่อาจจะซื้อสินค้าจากทั้งสองแหล่งควบคู่กัน ดังนั้น จะมีการแข่งขันเกิดขึ้นระหว่างกันในกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่ระหว่างการเปลี่ยนพฤติกรรมการซื้อขายได้ ด้วยความเป็นตลาดกลางค้าส่งสินค้าเกษตรที่ใหญ่ที่สุดของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่รวบรวมสินค้าหลากหลายจากทั่วประเทศมาขายนาน ทำให้สินค้าเกษตรที่ตลาดไทมีราคาที่แข่งขันได้เหนือคู่แข่งโมเดิร์นเทรดหรือมีความ “คุ้ม” กับผู้ซื้ออยู่เสมอ ขณะเดียวกันตลาดไทมิติใหม่ก็ทำการยกระดับตลาดให้มีความทันสมัยยิ่งขึ้นเพื่อให้ตลาดไทเป็นหนึ่งในใจของผู้ซื้อตอบโจทย์ที่วางทันต่อพฤติกรรมผู้ซื้อที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

3 แนวทางการจัดการกองทุนในอนาคต

TAECO มุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรในการทำธุรกิจภายใต้แนวคิด “พัฒนา ส่งเสริม สร้างสรรค์” ในองค์ประกอบรวมของตลาดไทเกิดประสิทธิภาพสูงสุดเพื่อสร้างคุณค่าสูงสุดในระยะยาวแก่ผู้มีส่วนได้เสียรวมถึงกองทุนรวมฯ โดยในปี พ.ศ. 2568 ทาง TAECO ได้มุ่งเน้นการดำเนินงานต่าง ๆ ดังนี้

- บริหารจัดการการปล่อยเช่าพื้นที่ภายหลังการเปลี่ยนแปลงและปรับปรุงให้ได้ผลตอบแทนสูงขึ้น

บริหารจัดการการปล่อยเช่าพื้นที่ตลาดใหม่ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่โครงการของกองทุนรวมฯ ได้แก่ ตลาดดอกไม้และสังฆภัณฑ์ ตลาดสดและศูนย์อาหาร ตลาดเนื้อสัตว์ ตลาดปลาและอาหารทะเล ตลาดผักนำเข้า ตลาดผักและสมุนไพร และตลาดพืชไร่ ให้ได้ผลตอบแทนและกระแสเงินสดสูงกว่าตลาดเดิมที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่โครงการของกองทุนรวมฯ ได้แก่ ตลาดดอกไม้และสังฆภัณฑ์ ตลาดส้ม ตลาดผลไม้รวม ตลาดสด ตลาดผัก ลานผัก และตลาดขนมของแห้ง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าสามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่ตกลงกันได้อย่างต่อเนื่อง

- รักษาสถานะทางการเงินอยู่ในเกณฑ์ดี

บริหารสัดส่วนหนี้สินต่อทุน และกระแสเงินสดที่ได้รับจากตลาดที่อยู่ภายนอกพื้นที่โครงการของกองทุนรวมฯ ได้แก่ ตลาดผลไม้ฤดูกลาง ตลาดส้ม ตลาดผลไม้รวม ตลาดแตงโม ตลาดผลไม้นานาชาติ ตลาดคอนเทนเนอร์ และตลาดข้าวสารและสินค้าอุปโภค ให้เพียงพอต่อการชำระหนี้และมีเงินสดคงเหลือในกิจการ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะหากเกิดเหตุสุดวิสัยที่ทำให้ผลตอบแทนของตลาดใหม่ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่โครงการของกองทุนเกิดไม่เพียงพอที่จะจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่ตกลงได้ บริษัทฯ ก็ยังสามารถรองรับภาระส่วนต่างดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้โดยไม่ขาดตกบกพร่อง