

แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

- ดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไท เพื่อเป็นการต่อยอดความเป็นตลาดกลางการค้าส่งสินค้าเกษตรครบวงจรที่ใหญ่ที่สุดในอาเซียน โดยพัฒนาโซนต่างๆ และซ่อมแซมปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้อาคารตลาดให้ตลาดพร้อมจัดหารายได้มากขึ้น
- เพื่อไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดหารายได้และเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ผลตอบแทนที่เติบโตต่อเนื่องในระดับที่ยอมรับได้ ไทย แอ็กโกร ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไททั้งหมด
- บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเชนจ์ จำกัด ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ที่จะเข้าเป็นผู้ดำเนินงานจากกองทุนรวม ซึ่งบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเชนจ์ จำกัด เป็นองค์กรที่มีประสบการณ์ในการบริหารตลาดไทซึ่งเป็นตลาดกลางสินค้าเกษตรที่มีขนาดใหญ่และครบวงจรที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศมากว่า 12 ปี มีความเชี่ยวชาญในด้านการตลาด ความสัมพันธ์กับผู้เช่าและการรักษาการต่ออายุสัญญาเช่า ตลอดจนการบริหารรายได้และค่าใช้จ่าย ทั้งนี้เป็นตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 และสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานดังกล่าวเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงดำเนิน ตามปรากฏในรายงานประจำปี 2566

นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการกองทุนและการเปรียบเทียบคู่แข่งในภาพรวมปี 2566

1. นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่กองทุนรวมฯ ลงทุนในปีที่ผ่านมา

ในปี พ.ศ. 2566 ทาง TAECO ได้มุ่งพัฒนาศักยภาพบนพื้นที่ปล่อยเช่าภายใต้โครงการตลาดไท โดยจัดให้มีการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ปล่อยเช่าให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดรวมถึงได้มีการคัดกรองศักยภาพของคู่ค้าก่อนคัดเลือกเข้าสู่แผนค้าเพื่อให้ได้ผู้ค้าที่พร้อมพัฒนาการความร่วมมือกับตลาด เพื่อก่อให้เกิดรายได้ส่วนเพิ่มในระยะยาวและมีความยั่งยืนให้กับกองทุนรวมฯ โดยได้ดำเนินโครงการและดำเนินการในส่วนที่สำคัญต่าง ๆ ดังนี้

- 1.1 การบริหารจัดการพื้นที่การค้าตลาดสด ซุปเปอร์ดีน ตลาดปลาน้ำจืด และตลาดอาหารทะเล ให้มีประสิทธิภาพและเพิ่มรายได้ให้กับกองทุนรวมฯอย่างต่อเนื่อง

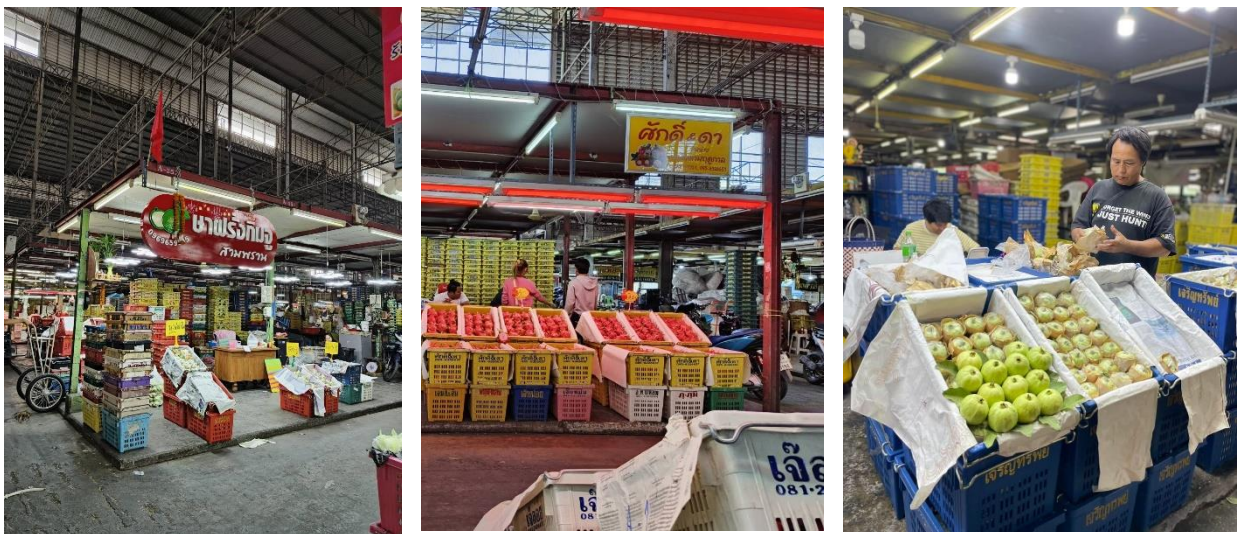


ตลาดสด - ทาง TAECO ได้จัดระเบียบพื้นที่การค้าให้เหมาะสมต่อสภาพการค้าขายของผู้ค้าในแต่ละประเภท รวมถึงได้มีการเข้ายึดแผงค้าที่ตรวจพบว่ามีการเช่าช่วงคืนเพื่อเปิดโอกาสให้มีผู้ค้ารายใหม่เข้ามาทำการค้า และได้กลุ่มผู้ค้าที่มีศักยภาพมาเติมเต็มให้กับตลาดเพื่อรายได้ที่ยั่งยืน เช่น ร้านขนมจีนเส้นสดที่ทางตลาดไม่เคยมีจำหน่ายมาก่อน

ซ้อปโปรตีน - ทาง TAECO ได้เปลี่ยนผู้ค้าซ้อปโปรตีนรายใหม่ที่มีศักยภาพและมีชื่อเสียงในส่วนของเนื้อไก่สดและแปรรูป ทดแทนรายเดิมจำนวน 1 ราย ได้แก่ ผู้ค้าแบรนด์ Candid Food เพื่อเพิ่มทางเลือกและความหลากหลายของสินค้าในกลุ่มลูกค้าร้านหมูกระทะ

ตลาดปลาน้ำจืดและตลาดอาหารทะเล - ทาง TAECO ได้ดำเนินการหาผู้ค้าที่มีศักยภาพ มีการเพิ่มผู้ค้ารายใหม่ทดแทนผู้ค้าเช่าช่วง ได้ผู้ค้าที่มีศักยภาพดังนี้ อาคารอาหารทะเล สมนึกกุ้งขาว และโฮมทะเล ซึ่งผู้ค้ากุ้งรายใหญ่ และสินค้าอาหารทะเลจากแหล่งต้นน้ำ ปลาน้ำจืด ฌรัฐพล ออyoung จำหน่ายสินค้าปลาแม่น้ำ GAP บวรรัตน์ จำหน่ายสินค้า ปลานิล ปลาช่อน พวงมานปลาตุ๊ก ปลาตุ๊กรายใหญ่ จากสี่มุมเมือง วรศักดิ์ ปลาช่อน ปลาทับทิม ลัดดาวัลย์ ปลาช่อน ปลาทับทิม ฯลฯ

1.2 การบริหารจัดการพื้นที่การค้าตลาดส้มและตลาดผลไม้รวมเพื่อขยายผลประโยชน์ทางรายได้และคงความเป็นผู้นำในตลาด



ตลาดส้มและตลาดผลไม้รวม - ปริมาณส้มและผลไม้รวมที่เข้าตลาดนั้นได้เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากผู้ค้าในตลาดมีความต้องการพื้นที่ขาย คัดสินค้า และ สต็อกสินค้ามากขึ้น ในขณะเดียวกันมีผู้ค้าจากแหล่งต้นน้ำเข้ามาติดต่อขอเช่าแผงค้าหลายราย ทางตลาดได้มีมาตรการคัดกรองผู้ค้าและเคลียร์ผู้ค้าเช่าช่วงอย่างเข้มข้นทำให้ได้พื้นที่

สำหรับการค้าขายเพิ่มขึ้นและได้ผู้ค้ารายใหม่เพิ่มเข้ามาดังนี้ ชาวฝรั่งเศส ฝรั่งเศสได้แดง แหล่งสินค้าจากดำเนิน บ้วยผลไม้ จำหน่ายฝรั่งเศสได้แดงทุกสายพันธุ์ ร้านเหมียวผลไม้จำหน่ายฝรั่งเศสและชมพูดำเนิน

- 1.3 การบริหารจัดการพื้นที่อาคารผัก โดยการจัดสรรให้เช่าพื้นที่นอกแผงค้า เพื่อเพิ่มรายได้และให้สอดคล้องกับความต้องการและการใช้งานของผู้ค้าอาคารผักที่มีการค้าขายเติบโตขึ้น



- 1.4 การบริหารจัดการกลุ่มเดินเร่และศูนย์อาหารฝั่งกองทุน มีการบริหารจัดการและจัดสรรผู้ค้าใหม่ รวมถึงทำการค้าเดินเร่และอัตราจัดเก็บเพื่อเพิ่มรายได้ดังนี้

- มีการปรับอัตราค่าเช่าล็อตเตอร์รี่เดินเร่ ขึ้น 24%
- ปรับอัตราค่าเดินเร่รายวัน ให้เหมาะสมเป็นรายเดือน เพื่อรักษารายได้ในกรณีที่ผู้ค้าเดินเร่ขอหยุดต่อเนื่องกัน
- ปิดพื้นที่เช่า ศูนย์อาหาร Occupancy ปี 2565 อยู่ที่ 88% เป็น 96% ในปี 2566 และได้ร้านค้าที่มีศักยภาพคือร้านขนมไทยสด จากตลาดยิ่งเจริญ มาเป็นผู้ค้า



- 1.5 มีการประมุขสิทธิ์สัมปทานน้ำแข็งใหม่ในเดือน มิถุนายน 2566 ทำให้รายได้เพิ่มขึ้น 40%

2. การเปรียบเทียบคู่แข่งในภาพรวม

- 2.1 เปรียบเทียบระหว่างตลาดไท กับ ตลาดสี่มุมเมือง

ตลาดสี่มุมเมือง เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2526 ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กิโลเมตรที่ 29 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ตลาดกลางสี่มุมเมืองปัจจุบันนี้มีเนื้อที่กว่า 400 ไร่ ปริมาณการซื้อขายผักผลไม้ 8,000 ตันต่อวัน มูลค่าการซื้อขายกว่า 100,000 ล้านบาทต่อปี รองรับผู้ซื้อกว่า 10,000 รายต่อวัน มีจำนวนผู้ขายประมาณ 3,500 รายต่อวัน พื้นที่การค้ากว่า 4,000 แผงค้า จำหน่ายผักผลไม้และของสดกว่า 1,300 ชนิด มี

เครือข่ายรถเร็กว่า 1,000 คัน มีคนหมุนเวียนในตลาดกว่า 55,000 คนต่อวัน สามารถรองรับรถผู้ซื้อได้มากกว่า 4,000 คัน เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง

เมื่อเปรียบเทียบกับตลาดไทในส่วนของพื้นที่ปล่อยเช้า ตลาดไทยยังคงมีพื้นที่ปล่อยเช้ารวมถึงพื้นที่ที่รอการพัฒนาในภาพรวมมากกว่าตลาดสี่มุมเมือง ตลาดไทมีภาพลักษณ์ทางการตลาดที่ดีกว่าในด้านของชื่อเสียง โดยเฉพาะกลุ่มผลไม้และของสด ตลาดไทจะมีส่วนแบ่งทางการตลาดของกลุ่มผลไม้ที่มากกว่าในด้านของปริมาณสินค้าที่เข้าและออกในพื้นที่ ตลาดไทจะเน้นความครบถ้วนของสินค้าที่สามารถซื้อได้ครบในที่เดียว ตลาดไทมีกลุ่มผู้ซื้อประจำทั้งในส่วนของ ผู้ประกอบกิจการ ห้างร้าน สถาบัน รถเร่ รวมถึงตลาดต่างจังหวัด ที่มาซื้อสินค้าเป็นประจำทุกวันมาอย่างยาวนาน อีกทั้งทำเลที่ตั้งก็เหมาะสมกว่าเนื่องจากใกล้กับถนนสายหลักที่ขึ้นไปภาคเหนือ ภาคตะวันออก และ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ อีกด้วย ต่างจากตลาดสี่มุมเมืองที่จะเน้นผู้ซื้อที่บริโภคผักผลไม้ในกรุงเทพฯและปริมณฑล

ในปี 2566 ตลาดสี่มุมเมือง ได้มีการเปิดตลาดใหม่คือ ตลาดปลาและอาหารทะเลขึ้น เพื่อแข่งขันกับตลาดไท และมีการดึงผู้ค้ารายใหญ่ 3 รายจากตลาดไปเป็นส่วนหนึ่งของตลาดใหม่ แต่ภาพการค้าขายของตลาดอาหารทะเลและปลาน้ำจืดของตลาดยังคงได้รับความเชื่อมั่นจากลูกค้า และได้มีการร่วมกันจัดกิจกรรมทางการตลาดเพื่อกระตุ้นภาพการค้าขายอย่างต่อเนื่องทำให้ผู้ค้าตลาดปลาสี่มุมเมือง หลายรายเปลี่ยนใจมาสมัครเป็นผู้ค้าตลาดไทและภาพการค้าขายยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง

2.2 เปรียบเทียบระหว่างตลาดไท กับ ตลาดไอยรา

ตลาดไอยรา ก่อตั้งในปี พ.ศ. 2557 ตั้งอยู่ เลขที่ 58/4 หมู่ 9 ตำบลคลองสอง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มีพื้นที่ใช้เป็นที่ตลาดประมาณ 50 ไร่ ตลาดไอยราตลาดไอยรานั้นมุ่งเน้นให้เป็นตลาดขายปลีกสินค้าทุกชนิด แบ่งพื้นที่ ออกเป็น 2 โซน ได้แก่ โซนที่ 1 อาคารผลไม้ ประกอบไปด้วย ผลไทย ผลไม้ตามฤดูกาล และผลไม้ต่างประเทศเกรดพรีเมียม โดยแผงค้าจะมีหน้าร้านและห้องเย็นเป็นของตัวเอง ผู้ซื้อสามารถนำรถมาจอดซื้อหน้าร้านได้เลย โซนที่ 2 จะเป็นพื้นที่ฝั่งตรงข้ามกับโซนที่ 1 จะเป็นอาคารศูนย์อาหาร สินค้าเทคโฮม ตลาดสด อาหารทะเล ร้านของชำ และร้านอาหาร

เมื่อเปรียบเทียบกับตลาดไทในส่วนของพื้นที่ปล่อยเช้า ตลาดไอยราจะมีพื้นที่ปล่อยให้เข้าน้อยกว่าตลาดไทค่อนข้างมาก จุดเด่นของตลาดไอยราจะเป็นด้านการออกแบบพื้นที่ตลาดให้มีความเป็นตลาดที่ทันสมัยเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้ายุคใหม่ในปัจจุบัน มีความสะดวกสบายผู้ซื้อสามารถจอดรถหน้าแผงเพื่อซื้อสินค้าได้เลยทำให้ไม่ยุ่งยากในการเข้ามาใช้บริการ ตลาดไอยราจะเน้นการค้าแบบค้าปลีกมากกว่าการค้าแบบค้าส่ง ผู้ซื้อส่วนใหญ่จะเข้ามาซื้อสินค้าเพื่อบริโภคเองมากกว่านำไปขายต่อ ในส่วนของอัตราค่าเช่านั้นจะค่อนข้างต่ำกว่าตลาดไท ตลาดไอยรายังมีพื้นที่ปล่อยเช้าค่อนข้างจำกัดทำให้ขาดความหลากหลายของสินค้าในหลายตลาดต่างจากตลาดไทที่ใหญ่กว่าและมีจำนวนแผงค้าที่มากกว่า อีกทั้งที่จอดรถผู้ซื้อของตลาดไอยรานั้นมีค่อนข้างจำกัด ทำให้ไม่เพียงพอต่อจำนวนผู้ซื้อหากเข้ามาซื้อเวลาพร้อมกันเป็นจำนวนมากและยังทำให้การจราจรติดขัดอีกด้วย

3. แนวทางการจัดการกองทุนในอนาคต

TAECO ได้มุ่งพัฒนาศักยภาพบนพื้นที่ปล่อยเช่าภายใต้โครงการตลาดไท โดยจะจัดให้มีการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ปล่อยเช่าให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดเพื่อรักษาผลประโยชน์ทางรายได้ที่ต่อเนื่องในระยะยาวให้กับกองทุนรวมฯ โดยในปี พ.ศ. 2566 ทาง TAECO ได้วางแผนดำเนินโครงการและกิจกรรมที่สำคัญต่าง ๆ ดังนี้

3.1 เพิ่มอัตราพื้นที่ปล่อยเช่า (occupancy rate) ในตลาดแต่ละตลาดให้เพิ่มสูงขึ้น

บางอาคารที่พื้นที่ปล่อยเช่าของกองทุนรวมฯ ยังคงมีแผงค้ำว่างอยู่สืบเนื่องจากผลกระทบจากเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ที่ผู้ค้าบางรายได้ยกเลิกการค้าขายไปทำให้เกิดแผงค้ำว่างโดยเฉพาะใน ตลาดสด, ตลาดขนมของแห้ง, ตลาดปลาน้ำจืด, ตลาดดอกไม้ และ ตลาดผลไม้รวม ทาง TAECO ได้เร่งดำเนินการจัดระเบียบแผงค้ำใหม่เพื่อเปิดพื้นที่เช่า และเพิ่มการประชาสัมพันธ์ให้กับผู้ค้ารายใหม่มาเช่าพื้นที่ในโครงการ

3.2 การปรับอัตราค่าบริการพื้นที่และค่าบริการลงสินค้าเพื่อก่อให้เกิดรายได้ส่วนเพิ่ม

TAECO ได้ปรับขึ้นค่าบริการพื้นที่หรือค่าผ่านทางของตลาดส้มและผลไม้รวม จากการที่ผู้ค้านำสินค้าเข้ามาส่งในพื้นที่ตลาด อีกทั้งได้ปรับขึ้นค่าบริการลงสินค้าของลานผักและอาคารผักซึ่งไม่ได้มีการปรับขึ้นเป็นเวลานานแล้ว ทั้งนี้ทาง TAECO ได้พิจารณาอัตราค่าบริการปรับขึ้นตามความเหมาะสมโดยอ้างอิงจากข้อมูลสินค้าที่เข้ามาในตลาดซึ่งบันทึกไว้ในระบบของบูรจัดเก็บ รวมถึงได้ตรวจสอบสภาพการค้าขายของแต่ละตลาดในรอบปีที่ผ่านมาแล้วพบว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดีและสามารถปรับขึ้นค่าบริการในส่วนนี้ได้ ด้วยเหตุนี้ทางกองทุนรวมฯจะสามารถเพิ่มรายได้หมุนเวียนได้มากขึ้น

3.3 ปรับปรุงซ่อมแซมพื้นที่ปล่อยเช่าเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อตารางเมตรให้สูงขึ้นในระยะยาว

TAECO ยังคงให้ความสำคัญของการปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่ปล่อยเช่าเพื่อรักษาฐานผู้ค้าที่มีอยู่ให้แข็งแรงและสร้างผลตอบแทนต่อตารางเมตรให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ยังมีพื้นที่ที่เป็นปัญหาสำหรับผู้ค้าบางตลาดและยังไม่ได้รับการแก้ไข ในส่วนของการซ่อมแซมหลังคากรณีที่เกิดจากการเกิดฝนตก รวมถึงการลอกท่อของระบบท่อระบายน้ำในหลายพื้นที่ โดยทุกพื้นที่การค้าจะต้องอยู่ในสภาพที่ดีมีมาตรฐานและเหมาะต่อการค้าขาย มีการเพิ่มหลังคาฉนวนจอตลอดให้ครอบคลุมทุกลานจอตลอดเพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้ซื้อที่เข้ามาใช้บริการในตลาด

3.4 เพิ่มความหลากหลายของสินค้า เพื่อดึงดูดความสนใจให้กับผู้ซื้อสินค้าและใช้บริการภายในโครงการตลาดไท

TAECO ยังคงให้ความสำคัญเรื่องการสร้างความหลากหลายของประเภทสินค้า การหาผู้ค้าใหม่ที่มีศักยภาพ รวมถึงแบรนสินค้าใหม่ๆ โดยเฉพาะกลุ่มของสดและขนมของแห้งให้เข้ามาค้าขายภายในโครงการมากขึ้น เพื่อดึงดูดผู้ซื้อกลุ่มใหม่ให้เข้ามาซื้อสินค้าและเข้ามาใช้บริการในตลาดมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อกองทุนรวมฯ ในระยะยาว อีกทั้ง TAECO ยังคงมุ่งเน้นในเรื่องความสะดวกและปลอดภัยของสินค้าทั้งหมดที่ขายในโครงการ

และยังได้เริ่มสนับสนุนให้ผู้ค้าตลาดสดรวมถึงกลุ่มซ้อปโพรตีนที่ทำการค้าอยู่ปรับปรุงพื้นที่การค้าเพื่อเพิ่มภาพลักษณ์การค้าให้ดูใหม่และทันสมัย ซึ่งจะสามารถดึงดูดผู้ซื้อให้เข้าใช้บริการมากขึ้นได้

3.5 มุ่งเน้นการเพิ่มศักยภาพในด้านการบริการผู้ค้าและผู้ซื้อให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นเพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วต่อการค้าขาย

TAECO ได้ให้ความสำคัญในเรื่องของการพัฒนาด้านการบริการให้กับผู้ค้าและผู้ซื้อที่อยู่ในโครงการ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดรวมถึงเพิ่มความสะดวกและรวดเร็วในการให้บริการ โดยงานบริการที่ได้วางแผนที่จะพัฒนาและปรับปรุงในปี 2566 ได้แก่ งานสานต่อการบริหารจัดการลงสินค้าตลาดส้มและผลไม้รวมให้ดียิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งการจัดทีมงานลงสินค้าที่มีศักยภาพให้เพียงพอ แผนการใช้เครื่องมือและอุปกรณ์ในการขนส่งสินค้าเข้าแผงให้มากขึ้นเพื่อให้เกิดความรวดเร็วและคงสภาพของสินค้าไม่ให้เกิดความเสียหายขณะจัดส่ง ในส่วนของตลาดสด ทาง TAECO ยังคงมุ่งเน้นการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางรอบๆอาคารให้เป็นพื้นที่สำหรับใช้ลงสินค้าเพื่อเข้าอาคารเท่านั้นเพื่อแก้ไขปัญหาการจราจร การสุ่มตรวจสอบสารพิษของผักที่ขายบนลานผักที่จะขยายการสุ่มตรวจเป็นวงกว้างมากขึ้นและมีความถี่มากขึ้น รวมถึงการจัดระเบียบที่จอดรถบนลานจอดให้เพียงพอและเหมาะสมตามประเภทของรถ ไม่ว่าจะเป็น รถยนต์ รถมอเตอร์ไซด์ และ รถเข็นของแรงงาน เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรภายในโครงการ