

CITY
PUBLIC COMPANY LIMITED

รายงานประจำปี 2559

CONTINUED
GROWTH

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (ทะเบียนเลขที่ 0107537000459)

อาคาร ทีเอสที เลขที่ 21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์: + 662 273 8838 โทรสาร: + 662 273 8858 • www.ucity.co.th



สถิตในดวงใจตราบนิจนิรันดร์

น้อมศีระกราน กราบแทบพระยุคลบาท

ปวงข้าพระพุทธเจ้า ขอน้อมเกล้าน้อมกระหม่อมรำลึกในพระมหากรุณาธิคุณหาที่สุดมิได้



ข้าพระพุทธเจ้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)



1. บทนำ

1.1	วิสัยทัศน์ และ พันธกิจ	1
1.2	สารจากคณะกรรมการบริษัท	1-2
1.3	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	4-5

2. เกี่ยวกับบริษัท

2.1	คณะกรรมการบริษัท	6-7
2.2	คณะผู้บริหาร	8
2.3	โครงสร้างองค์กร	9
2.4	โครงสร้างธุรกิจ	10-12
2.5	ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่นๆ	13-19
2.6	นโยบายและลักษณะการประกอบธุรกิจ	20-23
2.7	ข้อพิพาททางกฎหมาย	24

3. ภาพรวมของธุรกิจในปี 2559

3.1	อุตสาหกรรมและภาพรวมธุรกิจของบริษัท	25-28
3.2	เหตุการณ์ที่สำคัญในรอบปี 2559 ของบริษัท	29
3.3	ประเมินผลการดำเนินงานปี 2559	30
3.4	แนวโน้มทางธุรกิจ 2560	31
3.5	การบริหารความเสี่ยงของบริษัท	32-33
3.6	การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	34-38

4. การกำกับดูแลกิจการ

4.1	โครงสร้างการจัดการ	39-44
4.2	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	45-60
4.3	การสรรหา แต่งตั้ง และคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูง	61-62
4.4	ประวัติของคณะกรรมการและผู้บริหาร	63-69
4.5	การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง	70-71
4.6	รายการระหว่างกัน	72-75
4.7	คำตอบแทนผู้สอบบัญชี	75
4.8	นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม	75-77
4.9	บุคลากรและนโยบายในการพัฒนาบุคลากร	78

รายงานงบการเงิน

5.1	รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน	79
5.2	รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ	80-81
5.3	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	82-85
5.4	งบการเงิน	86-94
5.5	หมายเหตุประกอบงบการเงิน	95-148





1 บทนำ

1.1 วิสัยทัศน์ และ พันธกิจ



วิสัยทัศน์

“เป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างสรรค์นวัตกรรม เพื่อรองรับความเจริญของชุมชนและสังคมเมือง”

พันธกิจ

“มุ่งมั่นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการอย่างมีคุณภาพ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า”

1.2 สารจากคณะกรรมการบริษัท

เศรษฐกิจไทยในรอบปีพ.ศ.2559 ที่ผ่านมา มีการขยายตัวอยู่ในระดับร้อยละ 3.2 โดยการบริโภคของครัวเรือนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 3.1 และร้อยละ 9.9 ตามลำดับ ในขณะที่การส่งออกสินค้าอยู่ในระดับค่อนข้างทรงตัว นโยบายการบริหารเศรษฐกิจของภาครัฐจะเน้นการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่งมูลค่า 1.8 ล้านล้านบาท และการวางรากฐานทางกฎหมายเพื่อเพิ่มการเติบโตในระยะยาว นอกจากนี้ยังมีมาตรการระยะสั้นที่มีผลบังคับใช้ ซึ่งเป็นประโยชน์อย่างยิ่งสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การท่องเที่ยวและภาคค้าปลีก เช่นการนำไปหักภาษีลดหย่อน การปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้มีรายได้น้อย

แม้มีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น แต่ในปีที่ผ่านมาการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆยังคงมีไม่มากโดยเฉพาะในเขตชานเมืองของกรุงเทพฯ ด้วยสภาพแวดล้อมที่ท้าทายทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้หันมาให้ความสำคัญกับการปรับโครงสร้างทุนและโครงสร้างองค์กรตลอดจนกระจายความเสี่ยงโดยการร่วมทุนกับคู่ค้าจากต่างประเทศ โดยในปีพ.ศ.2560 นี้จะได้เห็นการปรับโครงสร้างครั้งใหญ่ในอุตสาหกรรม ซึ่งหลายบริษัทน่าจะมีผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายในทุกระดับราคา หรือขยายกิจการไปต่างประเทศเพื่อเพิ่มและกระจายแหล่งรายได้ และเมื่อพิจารณาแล้วผู้ประกอบการรายใหญ่ในระดับอุตสาหกรรมนี้น่าจะเป็นผู้ที่ได้รับประโยชน์มากขึ้น

อย่างไรก็ดี ความเป็นผู้นำในการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนในกรุงเทพฯ น่าจะเป็นประโยชน์ต่อผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป โครงการที่เปิดใกล้กับสถานีขนส่งมวลชนคาดว่าจะเป็นที่ต้องการและขายได้กับผู้ซื้อต่างชาติมากขึ้น การมีข้อมูลที่ได้เปรียบจะทำให้สามารถหาที่ดินใกล้เส้นทางสถานีขนส่งมวลชนได้ในปัจจุบันและในอนาคตได้ในราคาที่สมเหตุสมผล และสามารถเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินด้วยการเชื่อมต่อโดยตรงเข้ากับสถานีเหล่านั้น ซึ่งจะเอื้อประโยชน์ต่อการเติบโตในระยะยาวและเป็นข้อสำคัญในการแข่งขัน ซึ่งในขณะที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่อาจมีคุณสมบัติเหล่านี้ แต่การที่เรามี บริษัท บีทีเอสกรุ๊ปโฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เป็นหุ้นส่วนของเรา ก็ทำให้เราสามารถทำทั้งหมดข้างต้นได้เช่นกัน

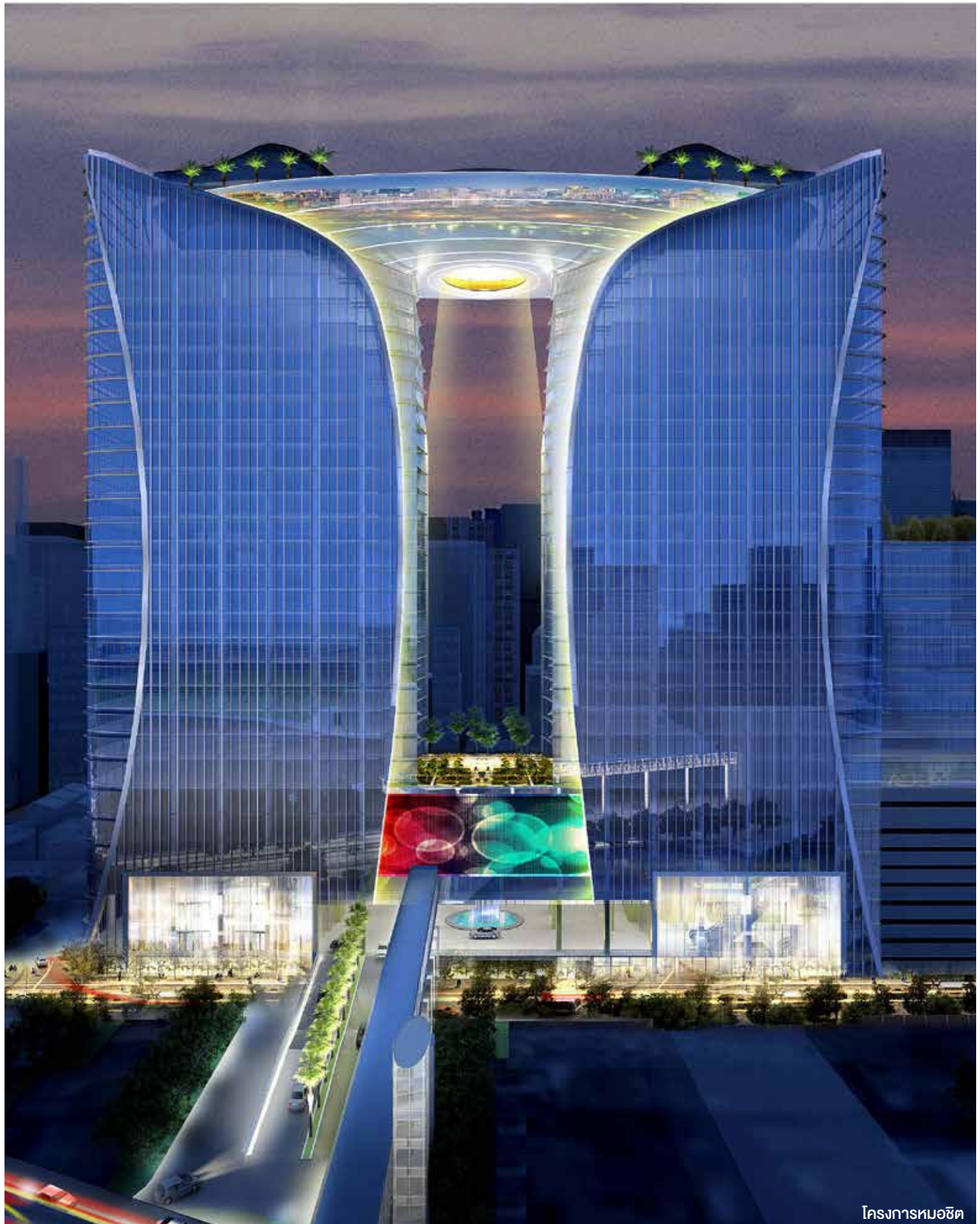
บริษัทยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาหรือหาโครงการที่สร้างรายได้ประจำสม่ำเสมอ เรามีที่ดินและวางแผนพร้อมจะพัฒนาเป็นโครงการที่จะช่วยให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคต บริษัทเชื่อมั่นในการบริหารความสมดุลระหว่างการพัฒนาจากที่ดินให้เป็นโครงการที่จะก่อให้เกิดรายได้ประจำ ซึ่งต้องใช้เวลาสองถึงสามปีถึงจะมีรายได้กับการเข้าซื้อกิจการที่ดำเนินอยู่แล้วและสร้างสามารถกระแสเงินสดทันที ดังนั้นเมื่อวันที่ 8 กันยายน พ.ศ.2559 บริษัทจึงได้เข้าซื้ออาคารสำนักงานให้เลข 33 Gracechurch Street ซึ่งอยู่ในย่านสำคัญในลอนดอน ประเทศอังกฤษ เพื่อเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะขยายและกระจายช่องทางการสร้างรายได้จากภูมิภาคอื่น สำหรับตลาดอาคารสำนักงานของลอนดอนแล้วมีการเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ / อุปทานที่ดีและคาดว่าจะได้รับผลดีเมื่อปรับค่าเช่าหลังจากมีการต่ออายุสัญญาเช่าเดิม ซึ่งตลาดอสังหาริมทรัพย์ในลอนดอนมีสภาพความคล่องตัวสูงและลงทุนได้ง่าย ปัจจุบันธุรกิจหลักส่วนใหญ่ของบริษัทมาจากธุรกิจโรงแรม เราคาดว่าจะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากโรงแรมของเราจากการปรับปรุงการให้บริการและการควบคุมค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพ และเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2560 บริษัทได้ลงนามในข้อตกลงในการซื้อขาย (SPA-Sales Agreement) กิจการโรงแรมในทวีปยุโรปทั้งหมด 24 แห่งใน 9 ประเทศโดยมีโครงสร้างในการเป็นเจ้าของหลากหลายรูปแบบ แปรผันบริหารจัดการ รวมทั้งสัญญาในการบริหารโรงแรมให้บุคคลอื่นอีก 12 แห่ง คาดว่าจะทำธุรกรรมเสร็จภายในวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ.2560 ซึ่งจะทำให้ธุรกิจโรงแรมของบริษัทขยายจากห้องพัก 670 ห้อง เป็นห้องพัก 4,800 ห้อง และมีสัญญาในการบริหารจัดการอีก 2,600 ห้อง

คณะกรรมการบริษัทขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้น คู่ค้าและสถาบันการเงินทุกท่านที่ให้การสนับสนุนและไว้วางใจรวมถึงผู้บริหารและพนักงานของบริษัทที่ทุ่มเทการทำงานอย่างอย่างหนักมาตลอดปี และเราหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้ร่วมมือจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกท่านต่อไปในอนาคต

สุดท้ายนี้ คณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัททุกท่าน ขอร่วมถวายความอาลัยแด่ พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มหาจักรีบรมราชูปถัมภ์ จักรีนฤพดินทร สยามินทราธิราช บรมนาถบพิตร ปวงข้าพระพุทธเจ้า ขอน้อมเกล้าฯน้อมกระหม่อมรำลึกในพระมหากรุณาธิคุณหาที่สุดมิได้ และขอถวายพระพรแด่ สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร ที่ทรงเสด็จขึ้นทรงราชย์

คณะกรรมการ

บริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน)



โครงการหมอชิต



1.3 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ล้านบาท)	2559	2558	2557	2556	2555
รายได้ จากการดำเนินงาน	1,089.9	965.2	265.9	186.9	77.0
รายได้รวม	1,164.9	1,258.2	338.6	764.1	816.5
กำไรขั้นต้นของการดำเนินงาน	723.3	581.5	179.7	74.0	20.4
รายได้ก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมและตัดจำหน่าย	46.9	45.5	-413.1	458.7	422.5
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	-160.6	-148.5	-527.8	377.1	395.3
กำไรสุทธิ	-314.8	-277.1	-607.7	295.8	376.5
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสุทธิ	-574.9	-258.4	-606.9	279.1	464.6
งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)					
สินทรัพย์รวม	25,185.1	21,995.2	12,785.9	5,686.7	1,701.5
หนี้สินสุทธิ	6,322.7	2,557.8	1,135.7	-272.2	-98.6
ส่วนของผู้ถือหุ้น	18,862.4	19,437.4	10,229.1	4,500.9	921.8
กระแสเงินสด (ล้านบาท)					
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	-1,393.2	630.7	-2,272.0	-977.8	-642.8
ค่าใช้จ่ายด้านทุน	1,513.7	1,121	305.4	166.4	12.5
ข้อมูลต่อหุ้น(บาท/หุ้น)					
กำไรต่อหุ้น	-0.00056	-0.00055	-0.00288	0.00210	0.00590
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	0.03360	0.03875	0.04841	0.03233	0.01435
อัตราส่วนสำคัญ					
อัตรากำไรขั้นต้น จากการดำเนินงาน (%)	66.4%	60.3%	67.6%	39.6%	26.5%
กำไร EBITDA (%)	4.0%	4.5%	-122.0%	60.0%	51.7%
กำไร EBIT (%)	-13.8%	-11.8%	-155.9%	49.4%	48.4%
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน(เท่า)	0.23	-0.05	0.11	-0.06	-0.11
อัตราส่วนความสามารถดอกเบี้ย	-9.7	9.7	-11.1	-16.3	-3.3
ROA (%)	-1.3%	-1.6%	-6.6%	8.0%	20.0%
ROE (%)	-1.6%	-1.9%	-8.3%	10.9%	61.1%
ข้อมูลหุ้น (ณ วันที่ 30 ธันวาคม)					
ราคาพาร์ (บาท/หุ้น)	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
ราคาหุ้น (บาท)	0.03	0.03	0.05	0.06	0.06
จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	561,362.3	561,362.3	361,275.4	180,637.7	66,925.1
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด(ล้านบาท)	16,840.9	16,840.9	18,063.8	10,838.3	4,015.5

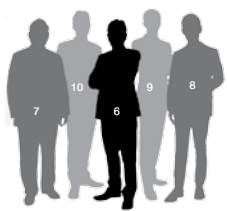


2 เกี่ยวกับบริษัท

2.1 คณะกรรมการบริษัท



- นายชัยวัฒน์ อิศวีนรางกูร**
ประธานคณะกรรมการ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
และประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- นายทวีศักดิ์ ตันตน์นิตา**
กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- นายบุญ มณีวัฒนา**
กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- นายบุรินทร์ ภูศิริ**
กรรมการและกรรมการบริหาร
- นายวีระวรรณ วรรณนิจธริยา**
กรรมการและกรรมการบริหาร



6. **นายวรพจน์ จรรย์โกมล**
กรรมการและกรรมการบริหาร
7. **นายสุเมธ สังข์ศิริ**
กรรมการ
8. **นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์**
กรรมการ
9. **นายดาเนียล รอสส์**
กรรมการ
10. **นายสยาม สิวรากรณ์สกุล**
เลขานุการบริษัท

2.2 คณะผู้บริหาร



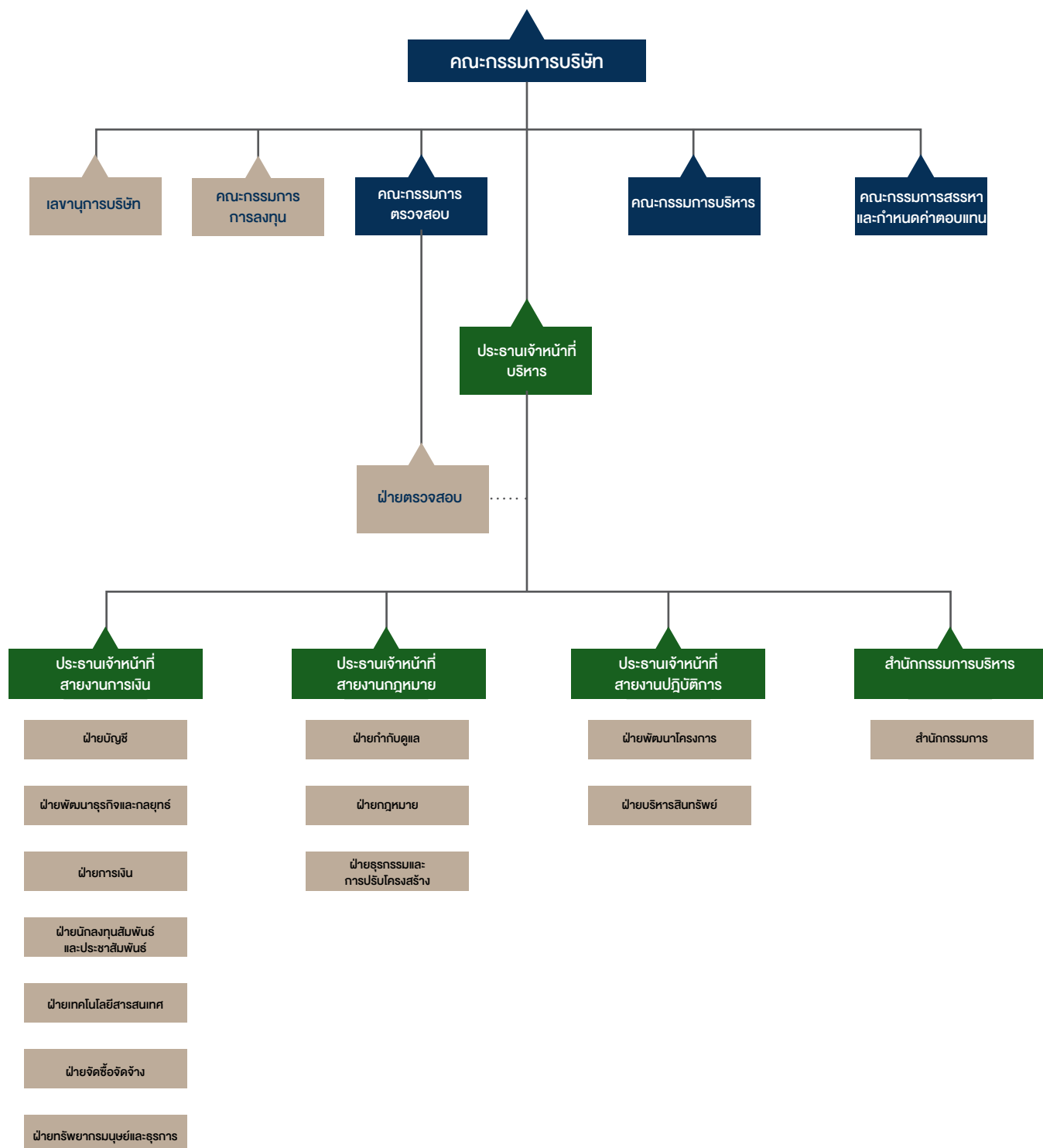
- 1) **นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์***
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 2) **นายบุรินทร์ ฤทธิ**
กรรมการบริหาร
- 3) **นายวีระวรรณ วรรณจิตรียา**
กรรมการบริหาร
- 4) **นายวรพจน์ จรรย์โกมล**
กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน
- 5) **นายวีรพงศ์ โรจนโรดม****
ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานปฏิบัติการ
- 6) **นายสยาม สิวรากรณ์สกุล**
ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานกฎหมาย
- 7) **นางสาวณัฐพรรณ จิระเมธากุล**
ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ ฝ่ายบัญชี

หมายเหตุ:

* เมื่อวันที่ 16 มกราคม พ.ศ.2560 นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์ ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหาร ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

**เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ.2559 นายวีรพงศ์ โรจนโรดม ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหาร ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ สายงานปฏิบัติการ

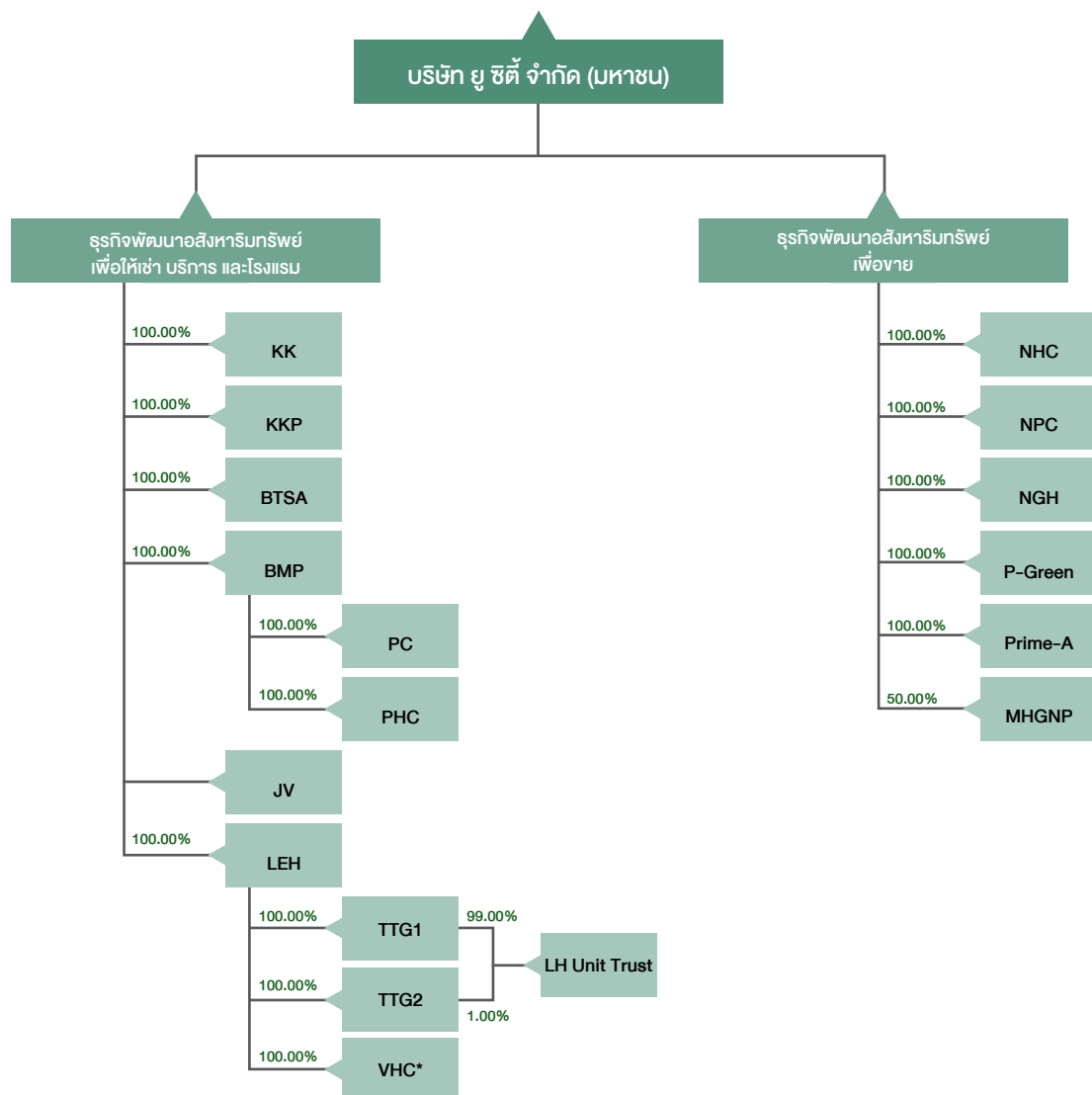
2.3 โครงสร้างองค์กร



2.4 โครงสร้างธุรกิจ

โครงสร้างการถือหุ้น

บริษัทมีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทต่าง ๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 ดังต่อไปนี้



* VHC: Vienna House Capital GmbH เป็นบริษัทจัดตั้งตามกฎหมายของสาธารณรัฐออสเตรีย โดยเข้าเป็นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2560

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เข้า บริการ และโรงแรม		ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย	
KK	: บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด	NHC	: บริษัท แนนเซอร์ โฮเทล เจ้าพระยา จำกัด
KKP	: บริษัท กำแพงเพชรพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	NPC	: บริษัท แนนเซอร์ โปรเจ็ค เจ้าพระยา จำกัด
BTSA	: บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด	NGH	: บริษัท เอ็นพาร์ค โกบอลโฮลดิ้ง จำกัด
BMP	: บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	P-Green	: บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด
PC	: บริษัท แปซิฟิค เซียงใหม่ จำกัด	Prime-A	: บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด
PHC	: บริษัท แปซิฟิค โฮเทล เซียงใหม่ จำกัด	MHG NP	: บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
JV	: กิจการร่วมค้าระหว่างบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) บริษัท อามัน รีสอร์ท เซอร์วิสেস ลิมิเตด และ บริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเตด		
LEH	: Lombard Estate Holdings Limited		
TTG1	: Thirty Three Gracechurch 1 Limited		
TTG2	: Thirty Three Gracechurch 2 Limited		
LH Unit Trust	: หน่วยลงทุนในสัญญาเช่าระยะยาวเพื่อลงทุนในอาคารสำนักงาน 33 Gracechurch		
VHC	: Vienna House Capital GmbH		

นอกจากนี้ ยังมีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งไม่ได้ประกอบกิจการ ประกอบด้วย

บริษัทที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจ		การถือหุ้นโดยบมจ.ยู ซิตี้ (%)
NHP	: บริษัท แนนเซอร์ โฮเทล พันวา จำกัด	100
NHSK	: บริษัท แนนเซอร์ โฮเทล สุขุมวิท จำกัด	71.57
NPV	: บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค วิลล์ จำกัด	100
NRE	: บริษัท แนนเซอร์ เรียวเอสเตท จำกัด	100
PO	: บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	100
RPM	: บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	99.94
PG	: บริษัท พาร์ค การ์เม้นท์ จำกัด	100

รายละเอียดของ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศ)

บริษัท	การถือหุ้น (%)	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	หมายเหตุ
KK: บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด	100.00	ประกอบธุรกิจโรงแรม	โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชันเซ็นเตอร์
KKP: บริษัท กำมั่ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการและโรงแรม	อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ โดยได้รับการอนุมัติ EIA เมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ.2559
BTSA: บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด	100.00	ประกอบธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร
BMP: บริษัท บุญบำรุงมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	100.00	ลงทุนในทรัพย์สิน	ถือหุ้นใน บริษัท แปซิฟิค โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด (PHC) และ บริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด (PC)
PC: บริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด	100.00 (ถือโดย BMP)	ประกอบธุรกิจโรงแรม	โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์สปา
PHC: บริษัท แปซิฟิค โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด	100.00 (ถือโดย BMP)	ประกอบธุรกิจโรงแรม	โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์สปา
JV: กิจการร่วมค้าระหว่างบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามัน รีสอร์ท เซอร์วิส ลิมิเต็ด และ บริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด	100.00	เพื่อดำเนินโครงการโรงแรมสำหรับโครงการร้อยชักสาม	อยู่ระหว่างการเจรจาใกล้เกลียบบนชั้นศาล (รายละเอียดปรากฏตามส่วน ข้อพิพาททางกฎหมาย)

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ต่างประเทศ)

บริษัท	การถือหุ้น (%)	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	หมายเหตุ
LEH: Lombard Estate Holdings Limited	100.00	ลงทุนในทรัพย์สิน	ถือหุ้นใน Thirty Three Gracechurch 1 Limited ("TTG1") และ Thirty Three Gracechurch 2 Limited ("TTG2")
TTG1: Thirty Three Gracechurch 1 Limited	100.00 (ถือโดย LEH)	ลงทุนในทรัพย์สิน	ลงทุนใน LH Unit Trust
TGT2: Thirty Three Gracechurch 2 Limited	100.00 (ถือโดย LEH)	ลงทุนในทรัพย์สิน	ลงทุนใน LH Unit Trust

บริษัท	การถือหุ้น (%)	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	หมายเหตุ
LH Unit Trust:	100.00	กองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	สิทธิการเช่าในอาคารสำนักงาน 33 Gracechurch Street
VHC: Vienna House Capital GmbH	100.00	ลงทุนในทรัพย์สิน	อยู่ในระหว่างการดำเนินการเข้าซื้อทรัพย์สิน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

บริษัท	การถือหุ้น (%)	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	หมายเหตุ
NHC: บริษัท แนนเซอร์ โฮเทล เจ้าพระยา จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	โครงการที่ดินบางกระเจ้า
NPC: บริษัท แนนเซอร์ โปรเจ็ค เจ้าพระยา จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	โครงการที่ดินบางกระเจ้า
P-Green: บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	อยู่ระหว่างศึกษาโครงการ
Prime-A: บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	อยู่ระหว่างศึกษาโครงการ
NGH: บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอลโฮลดิ้ง จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	อยู่ระหว่างศึกษาโครงการ
MHG NP: บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	50.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	อยู่ระหว่างการขาย

ความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2558 บริษัทยังไม่มีมีการดำเนินธุรกิจที่มีความสัมพันธ์ในด้านแข่งขันกับธุรกิจอื่นในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่อย่างมีนัยสำคัญ ถึงแม้กลุ่มบีทีเอสจะมีธุรกิจหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และขายบางส่วนที่อยู่ในประเภทเดียวกับที่บริษัทดำเนินธุรกิจอยู่ แต่ด้วยรูปแบบของโครงการ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และสถานที่ตั้งของโครงการโดยรวม ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญและเป็นคู่แข่งทางธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัทและกลุ่มบีทีเอสได้รับทราบถึงปัญหาที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยพิจารณาหาแนวทางเพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวข้างต้นที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดทั้งกับบริษัทและกลุ่มบีทีเอส



2.5 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่นๆ

ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท

บริษัท	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
ทะเบียนเลขที่	0107537000459
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่า บริการ และเพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	0-2273-8838
โทรสาร	0-2273-8858
เว็บไซต์	www.ucity.co.th
ทุนจดทะเบียน	861,413,132,646 บาท
ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว	561,362,298,976 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก	861,413,132,646 หุ้น
หุ้นที่จำหน่ายแล้ว	หุ้นสามัญจำนวน 561,362,298,976 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
หลักทรัพย์ในส่วนอื่นๆ	ใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 (U-W1) จำนวน 180,637,710,882 หน่วย
	ใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 2 (U-W2) จำนวน 100,043,438,606 หน่วย

ผู้สอบบัญชีของบริษัทงบการเงินปี 2559

ชื่อผู้สอบบัญชี	นาย ณรงค์ พันตวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3315 และ/หรือ นางสาว ศิราภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3844 และ/หรือ นาย ศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3930
ชื่อสำนักงาน ที่ตั้ง	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด อาคารเลครัชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์ เลขที่ 193/136-137 ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110.
โทรศัพท์	0-2264-0777
โทรสาร	0-2264-0789-90

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทที่บริษัทถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 10 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศไทย)							
ลำดับ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)
1	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด ประกอบธุรกิจโรงแรม	999 หมู่ที่ 4 ถนนประชาสโมสร ตำบลในเมือง อำเภอเมือง ขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น โทรศัพท์ 043-209-888 โทรสาร 043-209-889	100.00%	800,000,000	800,000,000	8,000,000	100
2	บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ประกอบธุรกิจลงทุนในธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	700,000,000	700,000,000	7,000,000	100
3	บริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด ประกอบธุรกิจให้เช่าที่ดินและอาคารแก่บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00% (ถือหุ้นโดยบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)	200,000,000	200,000,000	2,000,000	100
4	บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด ประกอบธุรกิจโรงแรม	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00% (ถือหุ้นโดยบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)	600,000,000	600,000,000	6,000,000	100
5	บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด ประกอบธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	2,955,000,000	2,955,000,000	29,550,000	100
6	บริษัท กัมกั๋ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	1,100,000,000	1,100,000,000	11,000,000	100

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในต่างประเทศ)							
1	Lombard Estate Holdings Limited (LEH) ประกอบธุรกิจลงทุนในทรัพย์สิน	Unit 1001, The Workstatione, 43 Lyndhurst Terrace, Central, Hongkong.	100.00%	76,500,001 ปอนด์	76,500,001 ปอนด์	76,500,001 หุ้น	1 ปอนด์
2	Thirty Three Gracechurch 1 Limited (TTG1) ประกอบธุรกิจลงทุนใน LH Unit Trust	26 New Street, St.Heier, Jersey, JE2 3RA	100.00% (ถือหุ้นโดย LEH)	15,140,001 ปอนด์	15,150,000 ปอนด์	15,150,000 หุ้น	1 ปอนด์
3	Thirty Three Gracechurch 2 Limited (TTG2) ประกอบธุรกิจลงทุนใน LH Unit Trust	26 New Street, St.Heier, Jersey, JE2 3RA	100.00% (ถือหุ้นโดย LEH)	154,001 ปอนด์	164,000 ปอนด์	164,000 หุ้น	1 ปอนด์
4	LH Unit Trust ประกอบธุรกิจลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในอาคารสำนักงาน ณ ประเทศอังกฤษ	-	100.00% (ถือโดย TTG1 และ TTG2)	4,924,000 ปอนด์	-	49,294 หน่วย	1,000 ปอนด์
5	Vienna House Capital GmbH ประกอบธุรกิจลงทุนในทรัพย์สิน	Parking 2, 1010 Vienna	100.00% (ถือหุ้นโดย LEH)	35,000 ยูโร	35,000 ยูโร	1	35,000 ยูโร

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย							
ลำดับ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)
1	บริษัท แนนเซอร์ โฮเต็ล เจ้าพระยา จำกัด* ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักรกรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	737,000,000	737,000,000	1,000	100
2	บริษัท แนนเซอร์ โปรเจ็ค เจ้าพระยา จำกัด* ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักรกรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	1,256,000,000	1,256,000,000	10,000	100
3	บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักรกรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	1,000,000	1,000,000	10,000	100
4	บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด** ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักรกรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	100,000,000	100,000,000	1,000,000	100
5	บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักรกรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	10,000,000	10,000,000	100,000	100

* ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ของบริษัท แนนเซอร์ โฮเต็ล เจ้าพระยา จำกัด เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2559 มีอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 100,000 บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 737,000,000 บาท โดยให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 736,900,000 บาท โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญจำนวน 7,369,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

* ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ของบริษัท แนนเซอร์ โปรเจ็ค เจ้าพระยา จำกัด เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2559 มีอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,000,000 บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 1,256,000,000 บาท โดยให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,255,000,000 บาท โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญจำนวน 12,550,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

** ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท โปรเจค กรีน จำกัด เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2559 ได้มีมติอนุมัติให้ดำเนินการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นของบริษัท จากเดิมที่เรียกชำระไว้หุ้นละ 75 บาท เป็นให้เรียกชำระเต็มมูลค่าหุ้นที่บริษัทกำหนดไว้ คือ หุ้นละ 100 บาท กล่าวคือให้เรียกค่าหุ้นเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นของบริษัทหุ้นละ 25 บาท เพื่อนำเงินที่บริษัทจะได้รับจากการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมรวม 25,000,000 บาท มาใช้ในกิจการของบริษัท ทั้งนี้ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2559

กิจการร่วมค้า							
ลำดับ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว	มูลค่าที่ตราไว้

1 กิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน), บริษัท อามันริสอร์ท เซอร์วิสেস ลิมิเต็ด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด

กลุ่มบริษัทร่วมทุน							
ลำดับ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)
1	บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการที่อยู่อาศัย	99 อาคารเบอร์ลิอุคเกอร์ ชั้น 16 ซอย รุเปีย ถนนสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	50.00% (ที่เหลืออีกร้อยละ 50 ถือหุ้นโดยบริษัท หัวหินริสอร์ท จำกัด)	100,000,000	100,000,000	10,000,000	10

กลุ่มบริษัทที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจ							
ลำดับ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)
1	บริษัท แนนเซอร์ล ไฮเดิลพันวา จำกัด	5/3 หมู่ที่ 8 ถนนอ่าววนน-เขาขาด ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	143,000,000	143,000,000	1,430,000	100
2	บริษัท แนนเซอร์ล ไฮเดิลสุขุมวิท จำกัด	555/5 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	71.57%"	41,352,750	150,000,000	1,500,000	100
3	บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค วิลล์ จำกัด	21 อาคารที่เอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	43,000,000	43,000,000	430,000	100
4	บริษัท แนนเซอร์ล เรย์ลเอสเตท จำกัด	21 อาคารที่เอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	33,000,000	33,000,000	330,000	100
5	บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	21 อาคารที่เอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	22,555,000	50,000,000	5,000,000	10
6	บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	21 อาคารที่เอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	99.94%	1,000,000	1,000,000	10,000	100
7	บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด	21 อาคารที่เอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	25,000,000	50,000,000	500,000	100

โครงสร้างเงินทุน

หลักทรัพ์ของบริษัท

หุ้นสามัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 บริษัทมีรายละเอียดทุนจดทะเบียนดังนี้

ทุนจดทะเบียน	861,413,132,646 บาท
ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว	561,362,298,976 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก	861,413,132,646 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	1.00 บาทต่อหุ้น

ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ปิดสมุดทะเบียน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2559 มีดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	%เมื่อเทียบกับ ทุนเรียกชำระแล้ว
1.	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	200,086,877,212	35.64
2.	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	66,807,181,265	11.90
3.	นายวันชัย พันธุวิเชียร	10,015,000,000	1.78
4.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	9,190,394,795	1.63
5.	นางสุกัลยา ทองพันธ์	9,151,375,650	1.63
6.	นายสมเกียรติ ฉัตรสกุลวิไล	8,129,591,572	1.44
7.	นายโกมล จรุงเรืองกิจ	7,334,542,672	1.30
8.	นายวิจิต ชินวงศ์วรกุล	6,500,000,000	1.15
9.	นายไชยยันต์ ชาคกรกุล	4,900,489,608	0.87
10.	นายทองเปลว ศิริพรพิทักษ์	4,595,854,122	0.81

การออกหลักทรัพ์อื่น

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 1 (U-W1)

ประเภทหลักทรัพ์ที่เสนอขาย	: ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 1 (U-W1)
วิธีการเสนอขาย	: จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทซึ่งมีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทใน วันที่ 25 กันยายน 2557 และให้รวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 26 กันยายน 2557 ที่ได้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ในอัตรา 1 หุ้นสามัญใหม่ต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและจัดสรร	: 180,637,710,882 หน่วย
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	: 180,637,710,882 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	: หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	: 7 พฤศจิกายน 2557
วันที่เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์	: 1 ธันวาคม 2557
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: 5 ปี นับจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ

อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น (เว้นแต่จะมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ราคาการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	: หุ้นละ 0.06 บาท (ศูนย์จุดศูนย์หกสตางค์) โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (หนึ่งบาท) (เว้นแต่จะมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	: ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทได้ภายหลังจากพ้นกำหนดเวลา 2 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยไม่จำกัดจำนวน จนกว่าจะครบอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ และสามารถใช้สิทธิได้ทุก ๆ 3 เดือน ในวันทำการสุดท้ายของเดือน มีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคมของแต่ละปี ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยกำหนดวันที่สามารถใช้สิทธิครั้งแรก ("วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก") คือ วันที่ 30 ธันวาคม 2559 และวันสุดท้ายของการใช้สิทธิ ("วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย") คือ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2562
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: บริษัทจะนำใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	: บริษัทจะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขายครั้งนี้ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 2 (U-W2)

ประเภทหลักทรัพย์ที่ออก	: ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 2 (U-W2)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ ภายใต้ข้อจำกัดการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อให้คงลักษณะการเสนอขายในวงจำกัดได้ ทั้งนี้ บริษัท/นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ จะไม่รับผิดชอบการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิไม่ว่าในทอดใดๆ หากการโอนดังกล่าวจะทำให้ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้ไม่สามารถคงลักษณะการเสนอขายในวงจำกัดได้
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก	: 100,043,438,606 หน่วย
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ไม่เกิน 106,500,000,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) ซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหุ้นรองรับที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิของ U-W1 จะคิดเป็นร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท (ภายหลังจากการออกหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("BTSG") และจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทจะเท่ากับ 561,362,298,976 บาท)
วิธีการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ	: จัดสรรให้แก่ BTSG ในอัตรา 2 หุ้นสามัญใหม่ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ภายหลังจากที่ BTSG ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญของบริษัทเพื่อเป็นค่าตอบแทนในการชำระราคาหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท บีทีเอส แอสเสท จำกัด และบริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด แล้ว
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	: 20 เมษายน 2558
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	: หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ตรงกับวันครบอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รุ่นที่ 1 ("U-W1") โดยอายุของ U-W1 จะครบกำหนดในวันที่ 6 พฤศจิกายน 2562
อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น (เว้นแต่จะมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)

<p>ราคาการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ</p>	<p>: หุ้นละ 0.047 บาท (สี่จุดเจ็ดสตางค์) โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (หนึ่งบาท) (เว้นแต่จะมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ) โดยราคาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัท ซึ่งบริษัทจะต้องปฏิบัติตามและได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 แต่เป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด</p> <p>ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลัง 8 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2557 คือระหว่างวันที่ 23 กันยายน 2557 ถึง 2 ตุลาคม 2557 ซึ่งจะเท่ากับ 0.052 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ใน www.setsmart.com ของตลาดหลักทรัพย์)</p>
<p>ระยะเวลาและกำหนดการใช้สิทธิ</p>	<p>: ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทได้โดยไม่จำกัดจำนวน โดยวันที่สามารถใช้สิทธิครั้งแรก จะตรงกับวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกของ U-W1 (“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก”) คือ วันที่ 30 ธันวาคม 2559 และหลังจากนั้นผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจะสามารถใช้สิทธิได้ทุกๆ 3 เดือน ในวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม ของแต่ละปีตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ โดยวันสุดท้ายของการใช้สิทธิ (“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย”) จะตรงกับวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายของ U-W1 คือวันที่ 6 พฤศจิกายน 2562</p>
<p>ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ</p>	<p>: บริษัทจะไม่นำใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</p>
<p>ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ</p>	<p>: บริษัทจะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกครั้งนี้ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</p>

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทหลังจากหักเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท และตามกฎหมาย ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่นผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัทการขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท และการจ่ายเงินปันผลข้างต้นจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัท

2.6 นโยบายและลักษณะการประกอบธุรกิจ



ตามวิสัยทัศน์ที่วางไว้ในการเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างสรรค์นวัตกรรม เพื่อรองรับความเจริญของชุมชนและสังคมเมือง บริษัทฯยังคงดำเนินนโยบายตามกลยุทธ์ “การพัฒนาและบริหารเพื่อผลกำไรอย่างยั่งยืน” ในการดำเนินธุรกิจ คือ

1. การพัฒนาที่ดินและโครงการที่มีศักยภาพ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด
2. การบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่ให้เกิดเป็นแหล่งที่ก่อให้เกิดรายได้ที่ยั่งยืน
3. การเตรียมความพร้อมให้สอดคล้องกับกระแสความเปลี่ยนแปลงและปัจจัยภายนอก

เพื่อให้สอดคล้องกับกระแสความเปลี่ยนแปลงและการแข่งขันในตลาด ตลอดจนรับมือกับสภาพเศรษฐกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา เพื่อให้ดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงได้ในระยะยาว ซึ่งบริษัทมองถึงโอกาสในการลงทุนเพื่อพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ในทำเลธุรกิจซึ่งมีศักยภาพสูงเหมาะแก่การพัฒนาสร้างมูลค่าเพิ่ม นอกจากนี้ บริษัทยังแสวงหาโอกาสในการร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจที่แข็งแกร่งมาร่วมลงทุนเพื่อสร้างความแข็งแกร่งให้ธุรกิจ

เป้าหมายระยะสั้น

- 1) สร้างเสถียรภาพการเงินและสินทรัพย์ในปัจจุบันโดยมุ่งพัฒนารายได้จากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ (Recurring Income) ซึ่งธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ ได้แก่ ธุรกิจอาคารสำนักงาน พื้นที่เพื่อการค้าให้เช่า และธุรกิจโรงแรม ซึ่งแนวคิดในการลงทุนในการซื้อกิจการที่มีศักยภาพที่ดำเนินธุรกิจอยู่ปัจจุบัน และนำมาพัฒนาธุรกิจต่อและสามารถรับรู้รายได้ทันที
- 2) การพัฒนาโครงการบนที่ดินที่มีศักยภาพปัจจุบันที่มีอยู่คือ พญาไท หมอชิต เพื่อให้เกิดผลตอบแทนรายได้ในระยะยาว
- 3) การหาซื้อที่ดินที่มีศักยภาพโดยเฉพาะอย่างยิ่งใกล้แนวรถไฟฟ้าเพิ่มเติมสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

เป้าหมายระยะยาว

บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการพัฒนารายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ โรงแรม และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งบริษัทอาจจะพัฒนาโครงการเองหรือร่วมทุนกับพันธมิตร เพื่อเพิ่มระดับการเติบโตของรายได้ และกระจายความเสี่ยงของรายได้ในแต่ละปีของบริษัท

บริษัทคาดว่าภายใน 5 ปีบริษัทจะเพิ่มจำนวนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำสม่ำเสมอและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย รวมถึงธุรกิจอื่นๆที่จะเกื้อหนุนธุรกิจข้างต้นในอนาคต เพื่อเพิ่มรายได้ต่อปีให้สูงขึ้น

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ปัจจุบันบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศและต่างประเทศหลายรูปแบบ ประกอบด้วย

- (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม
- (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม ซึ่งธุรกิจหลักของบริษัทในกลุ่มธุรกิจนี้ ประกอบด้วย

โครงการในปัจจุบัน

ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบันบริษัทได้ลงทุนในธุรกิจโรงแรม 3 แห่ง โดยผ่านบริษัทย่อยที่บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 และเป็นแหล่งรายได้หลักของบริษัท ประกอบด้วย

- โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์
- โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา
- โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์ (ชื่อเดิม โรงแรมเซ็นการา แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์ ขอนแก่น)

ที่ตั้ง	999 ม.4 ถ.ประชาสโมสร ต.ในเมือง อ.เมือง จ.ขอนแก่น 40000
พื้นที่โครงการ	12-1-36.9 ไร่
รูปแบบโรงแรม	เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว พร้อมห้องประชุมขนาด 4,000 ตร.ม. รองรับการประชุมขนาดใหญ่ได้ โดยตั้งอยู่ในเขตตัวเมืองขอนแก่น
เจ้าของโครงการ	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด
บริหารจัดการโดย	ไมเนอร์ โฮเทล กรุ๊ป
จำนวนห้องพัก	196 ห้อง
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย	ร้อยละ 60.96

2. โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ทแอนด์สปา

ที่ตั้ง	123 ถนนเจริญประเทศ ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50100
พื้นที่โครงการ	7-0-91 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมแบบรีสอร์ทแอนด์สปา โอบล้อมสวนหย่อมและสวน ดินแดนน้ำปิง
เจ้าของโครงการ	บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด
บริหารจัดการโดย	ไมเนอร์ โฮเทล กรุ๊ป
จำนวนห้องพัก	84 ห้อง
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย	ร้อยละ 80.02

3. โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

ที่ตั้ง	33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
พื้นที่โครงการ	2-1-57 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมในรูปแบบของซิตี้ไฮเต็ลอาคารสูง 33 ชั้น ให้บริการห้องพักระดับ 5 ดาว
เจ้าของโครงการ	บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด
บริหารจัดการโดย	แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส
จำนวนห้องพัก	390 ห้อง
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย	ร้อยละ 86.05

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ในปีพ.ศ.2559 บริษัทได้มีการขยายการลงทุนไปในธุรกิจอาคารสำนักงาน เพื่อกระจายแหล่งที่มาของรายได้ โดยได้เข้าไปลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่าในต่างประเทศ ที่กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ที่ตั้ง	33 Gracechurch Street กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ
พื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคารรวม 13,083.5 ตรม. และพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 9,701.4 ตรม. แบ่งเป็น พื้นที่สำนักงาน 7,124.6 ตรม. พื้นที่ค้าปลีก 1,798.7 ตรม. พื้นที่เก็บสินค้า 77 8.1 ตรม.
รูปแบบอาคาร	อาคารสำนักงานให้เช่าเกรด เอ ความสูง 6 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
เจ้าของโครงการ	Thirty Three Gracechurch 1 Limited และ Thirty Three Gracechurch 2 Limited
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลาการเช่าคงเหลืออีกประมาณ 145 ปี
อัตราการใช้พื้นที่	ร้อยละ 98 (ตลอดระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา)

โครงการในอนาคต

1. โครงการที่ดินพญาไท

ทำเลที่ตั้งโครงการ	จุดตัดของเส้นทางระบบขนส่งมวลชน คือ ระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส และ ระบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ โดยด้านหน้าติดถนนพญาไทและรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานีพญาไท
พื้นที่โครงการ	6 - 2 - 31.4 ไร่
รายละเอียดโครงการ	เป็นอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed Use Complex) ความสูง 52 ชั้นจำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 52,000 ตารางเมตร ประกอบด้วย ส่วนพื้นที่ให้เช้าร้านค้า ส่วนพื้นที่ให้เช่าสำนักงานสำหรับสำนักงานระดับชั้นนำ ส่วนพื้นที่โรงแรมระดับ 4 – 5 ดาว ส่วนพื้นที่จอดรถ
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 120,000 ตรม.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 9,500 ล้านบาท
ความคืบหน้า	โครงการได้ผ่านการอนุมัติรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Approved) แล้วเมื่อเดือนธันวาคม 2559
กำหนดการ	คาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง ประมาณ 42 เดือน โดยจะเริ่มก่อสร้างในปี พ.ศ. 2560

2. โครงการที่ดินหมอชิต

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ติดกับเส้นทางระบบขนส่งมวลชน คือ ระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส ส่วนต่อขยายสายสีเขียวทีศเหนือ โดยด้านหน้าติดถนนพหลโยธิน และมีการสร้างทางเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานีหมอชิต เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้
พื้นที่โครงการ	11-0-44.8 ไร่
รายละเอียดโครงการ	คาดว่าจะพัฒนาเป็นอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed Use Complex) ความสูงประมาณ 34 ชั้น เป็น 2 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 72,000 ตารางเมตร ประกอบด้วย ส่วนพื้นที่ให้เช้าร้านค้า ส่วนพื้นที่ให้เช่าสำนักงานสำหรับสำนักงานระดับชั้นนำ ส่วนพื้นที่จอดรถ
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 150,000 ตรม.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 9,000 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ในระหว่างการออกแบบและเตรียมเอกสารเพื่อยื่นรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)
กำหนดการ	คาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 48 เดือน โดยจะเริ่มก่อสร้างในปี พ.ศ.2561

3. โครงการร้อยชักสาม กรุงเทพฯ

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ติดแม่น้ำเจ้าพระยา ตรงข้ามกับโครงการ ไอคอน สยาม โดยเข้าจากซอยเจริญกรุง 36 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	5-0-60 ไร่
รายละเอียดโครงการ	คาดว่าจะพัฒนา เป็นโครงการโรงแรมบูติกระดับ 5 ดาว ออกแบบยึดหลักแนวคิดการพัฒนาเชิงอนุรักษ์โบราณสถาน (Heritage Development) เน้นความกลมกลืนของอาคารอนุรักษ์ (โรงภาพร้อยชักสาม) ซึ่งเป็นสถาปัตยกรรมในยุค Neo-Classical Style มีประวัติศาสตร์ยาวนานกว่า 100 ปี กับกลุ่มอาคารใหม่ ที่จะก่อสร้างเพิ่มเติม แนวทางการออกแบบเป็นการสร้างพื้นที่ใช้สอยเพิ่มเติมและปรับใช้พื้นที่ของอาคารอนุรักษ์ เพื่อสนองความต้องการของโรงแรม โดยไม่ทำลายคุณค่าความสวยงามของอาคารประวัติศาสตร์
พื้นที่ใช้สอยรวม	ประมาณ 5,700 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,000 – 2,500 ล้านบาท
ความคืบหน้า	บริษัทได้แจ้งข้อเสนอและรูปแบบการพัฒนาใหม่กับกรมธนารักษ์ เมื่อไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ. 2559 และกำลังรอการสรุปการพิจารณาและส่งมอบพื้นที่เข้าจากกรมธนารักษ์
กำหนดการ	คาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 36 เดือน

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

นับตั้งแต่ ปีพ.ศ.2556 บริษัทได้เปิดตัวพัฒนาโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย ภายใต้แบรนด์ “ พาร์ค” โดยโครงการที่ได้พัฒนามีทั้งในเมือง และพื้นที่ต่างจังหวัด ประกอบด้วย

โครงการปัจจุบัน

โครงการพาร์ค งามอินทรา

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ถนนงามอินทรา ซอย 47 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	2 –1 –14.2 ไร่
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้อง 206 ห้อง ที่จอดรถ 86 คัน คิดเป็นร้อยละ 41
รูปแบบของห้อง	เป็นห้องแบบสตูดิโอ1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย โดยประมาณ 29.45-36.50 ตารางเมตร ต่อห้อง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 400 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ระหว่างการขออนุญาตขออนุญาตอาคารชุดกับสำนักงานที่ดินฯ

โครงการพาร์ค อรัญ บุเลอวอร์ด

ทำเลที่ตั้งโครงการ	หมู่ 7 ถนนศรีเพ็ญ ตำบลป่าไร่ อำเภอรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว
พื้นที่โครงการ	5-0-17.75 ไร่
ประเภทโครงการ	อาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้นครึ่ง
รูปแบบของห้อง	เป็นอาคารพาณิชย์ พื้นที่ใช้สอย 163 ตารางเมตรต่อห้อง แต่ละหลังนั้นมีเนื้อที่ที่ดิน 16 ตารางวา จำนวนห้อง 62 ยูนิต ที่จอดรถ 62 คัน คิดเป็นร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับจำนวนห้อง
มูลค่าโครงการ	60 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ระหว่างการขายโครงการ โดยมีอาคารพาณิชย์อยู่ระหว่างการขายจำนวน 17 ยูนิต

2.7 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นมีข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งเป็นคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด หรือเป็นคดีที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัท หรือบริษัทย่อย ดังนี้

- (1) เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ.2558 บริษัท ร่วมกับบริษัทอามันรีสอร์ท เซอร์วิส เซลส์ ลิมิเต็ด จำกัด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด จำกัด (รวมเรียกว่า “กิจการร่วมค้า”) ได้ยื่นฟ้องกรมธนารักษ์ ผู้ถูกฟ้องที่ 1 และคณะกรรมการกำกับดูแลโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสาม ผู้ถูกฟ้องที่ 2 ต่อศาลปกครองกลาง โดยขอให้ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี วันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ.2546 ซึ่งกำหนดมีระยะเวลาก่อสร้างโครงการทั้งหมด 36 เดือนและมีระยะเวลาในการดำเนินโครงการให้กิจการร่วมค้าใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี หลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ และให้กรมธนารักษ์ใช้อำนาจหน้าที่ตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.2535 ข้อ 34 วรรคหนึ่ง (7) และวรรคสี่ ของกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ.2545 และมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ.2556 โดยให้กรุงเทพมหานครส่งคืนที่ราชพัสดุและโยกย้ายสถานีดับเพลิงบางรัก และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงออกจากที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสามและปักแนวเขตให้กิจการร่วมค้าดำเนินการก่อสร้างตามโครงการได้ทั้งหมด ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด ทั้งนี้ ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครอง
- (2) เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม พ.ศ.2558 นิติบุคคลอาคารชุดคือคอนโด รามอินทรา กับพวกรวม 27 ราย (“นิติบุคคลโจทก์”) ฟ้องบังคับให้ บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งส่งมอบที่ดินรวมสามแปลงเนื้อที่ประมาณ 135 ตารางวาเศษให้แก่นิติบุคคลโจทก์ โดยปลอดภาระผูกพันและปราศจากเงื่อนไขใดๆ ทั้งสิ้น ซึ่งที่ดินทั้งสามแปลงนั้นเป็นที่ดินที่ติดกับที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการอาคารชุด “พาร์ค รามอินทรา” ของบริษัท ซึ่งข้อพิพาทนี้ส่งผลกระทบต่อ ขอเปิดใช้อาคารและขอจดทะเบียนอาคารชุดของโครงการ ดังนั้น เมื่อวันที่ 8 เมษายน พ.ศ.2559 บริษัทในฐานะผู้มีส่วนได้เสียจึงยื่นคำร้องต่อศาลมีนบุรี เพื่อร้องขอในคดีพิพาท ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลจังหวัดมีนบุรี





3. ภาพรวมของธุรกิจในปี 2559

3.1 อุตสาหกรรม และภาพรวมธุรกิจของบริษัท

ภาพรวมของเศรษฐกิจไทย ปี พ.ศ. 2559

เศรษฐกิจไทยในปีพ.ศ.2559 มีการเติบโตทางเศรษฐกิจอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.2 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีพ.ศ.2558 ซึ่งเป็นผลมาจากการกระตุ้นเศรษฐกิจ การท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น การใช้จ่ายของภาคเอกชน ยอดการค้าที่ดีขึ้นและการเร่งเบิกจ่ายงบประมาณของรัฐในโครงการโครงสร้างพื้นฐาน ภาวะเงินเฟ้อที่พุ่งขึ้นมาอย่างต่อเนื่องทั้งในประเทศและต่างประเทศ เป็นแรงสนับสนุนจากการท่องเที่ยวและการบริโภคในประเทศไทย ขณะที่นโยบายการเงินปรับตัวดีขึ้นโดยมีนโยบายอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 1.50

มีหลายเหตุการณ์ที่ชะลอการเติบโตในปีนี้อาทิ ในช่วงต้นปีเกิดความแห้งแล้งที่รุนแรงทั่วภาคกลางและภาคเหนือของประเทศไทย ในขณะที่ช่วงปลายปีเกิดน้ำท่วมครั้งประวัติศาสตร์ของภาคใต้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลผลิตทางการเกษตร ความเครียดจากข้อพิพาทเสด็จสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวทำให้ในช่วงเดือนแรกของการชกมวยไทยมีการยกเลิกงานที่วางแผนไว้เช่น งานแต่งงาน งานจัดเลี้ยงและงานเฉลิมฉลองอื่นๆ ที่เลื่อนออกไปหรือยกเลิกไป ซึ่งส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่ออุตสาหกรรมธุรกิจบริการและร้านอาหาร

ภาพรวมธุรกิจโรงแรม ปี พ.ศ. 2559

สำหรับสถานการณ์การท่องเที่ยวของไทยในปีพ.ศ.2560 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีจำนวน 32.6 ล้านคนหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 เมื่อเทียบกับปีพ.ศ.2559 สูงกว่าเป้าหมายของรัฐบาลและมีรายได้รวม 2.5 ล้านล้านบาท อย่างไรก็ตามอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยต้องเผชิญกับความท้าทายจากเศรษฐกิจโลก จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางไกลจากภูมิภาคต่างๆเช่นยุโรปและอเมริกาโดยทั่วไปแล้วการใช้จ่ายต่อหัวต่อประชากร - ไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ในช่วงปลายปีพ. ศ.2559 มีสัญญาณบ่งชี้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียที่ลดลงในช่วงสองสามปีที่ผ่านมา ได้มีแนวโน้มในการฟื้นตัว ในช่วงปีที่ผ่านมารัฐบาลได้มีนโยบายปราบปราม “ทัวร์ศูนย์เหรียญ” ที่ผิดกฎหมาย ส่งผลต่อจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนในช่วงปลายปีพ.ศ.2559 จากนโยบายการปราบปรามนี้อาจมีผลกระทบต่อไปถึงในปีพ.ศ.2560

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทยในปีนี้ได้เริ่มต้นปรับโครงสร้างและกำหนดมาตรฐานหลายประการเพื่อให้ภาคการท่องเที่ยวของไทยมีความยั่งยืนมากขึ้น กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาได้กำหนดเป้าหมายทางการท่องเที่ยวในปีพ.ศ.2560 ให้มีรายได้จากการท่องเที่ยวในปีพ.ศ.2560 ทั้งสิ้น 2.71 ล้านล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 200,000 ล้านบาทจากรายได้ 2.51 ล้านล้านบาท โดยคาดว่าจะรายได้จากการท่องเที่ยวเข้ามาในประเทศจะมีมูลค่า 1.78 ล้านล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5 และการท่องเที่ยวภายในประเทศ 9.34 แสนล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 เป้าหมายที่มุ่งเน้นคุณภาพของนักท่องเที่ยวโดยกำหนดเป้าหมายรายได้ที่สูงขึ้นในขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะเติบโตขึ้นในระดับที่เหมาะสมมากขึ้น จากตัวเลขเป้าหมายนี้คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 หรือ 34.4 ล้านคนในปีนี้ และนักท่องเที่ยวชาวจีนจะยังคงเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุดโดยมีส่วนแบ่งร้อยละ 33

ปัจจัยเสี่ยงต่อการท่องเที่ยวปี พ.ศ.2560 ที่ต้องเฝ้าระวังคือ การแข่งขันการดึงดูดนักท่องเที่ยวเงินผ่านการยกเว้นวีซ่าของประเทศในแถบอาเซียนต่างๆ ที่เริ่มมีมากขึ้น รวมถึงภัยก่อการร้ายและสงครามต่างๆ ราคาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ส่งผลกระทบต่อการเดินทางโดยเครื่องบินมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น และการเปลี่ยนแปลงผู้นำและนโยบายด้านเศรษฐกิจในสหรัฐและยุโรป เป็นต้น

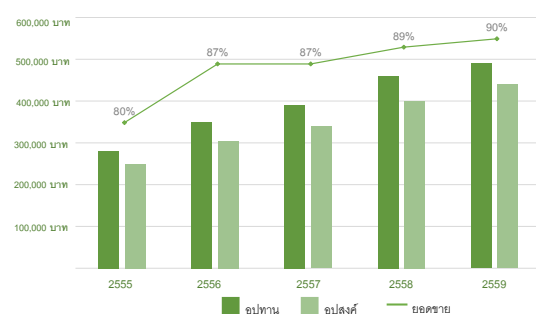
ภาพรวมธุรกิจสำหรับกริพย์เพื่อการพักอาศัย ปี พ.ศ. 2559

ภาพรวมการซื้อขายที่อยู่อาศัยทุกประเภทในปี พ.ศ.2559 มีมูลค่า 2.99 แสนล้านบาท ลดลง 4% เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2558 ที่มีมูลค่า 3.13 แสนล้านบาท แต่ในส่วนของตลาดแนวราบ มีมูลค่าซื้อขายเพิ่มขึ้น ทั้งบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ โดยการซื้อขายบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด มีมูลค่า 72,826 ล้านบาท เติบโต 3% จากปี พ.ศ.2558 ที่มีมูลค่า 70,381 ล้านบาท เช่นเดียวกับ ทาวน์เฮ้าส์ มีมูลค่า 68,488 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2% จากปี พ.ศ. 2558 ที่มีมูลค่า 67,048 ล้านบาท สวนทางกับคอนโดมิเนียมที่มีมูลค่าซื้อขาย 1.58 แสนล้านบาท ลดลง 10% จากปี พ.ศ.2558 ที่มีมูลค่า 1.76 แสนล้านบาท

โดยในปีพ.ศ.2559 มีการขยายแนวรถไฟฟ้าหลายสายออกสู่เมืองที่ชัดเจนขึ้น ที่ส่งผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบ บ้านเดี่ยว-ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด ทำให้พบว่าด้านซัพพลายมีการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี พ.ศ.2558 โดยบ้านเดี่ยวมีโครงการเปิดใหม่มูลค่า 3.14 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้น 4% จากปี พ.ศ.2558 ที่มีมูลค่า 3 แสนล้านบาท และทาวน์เฮ้าส์ 1.9 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้น 2% จากปี พ.ศ.2558 ที่มีมูลค่า 1.88 แสนล้านบาท

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมจะขยายตัวในสัดส่วนที่ลดลง แต่ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มของที่พักอาศัยในกลุ่มราคาระดับกลางลงมา ในขณะที่คอนโดมิเนียมที่เปิดตัวอยู่ใกล้เส้นทางระบบขนส่งมวลชนยังคงเป็นโอกาสสำหรับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และมีข้อได้เปรียบในการแข่งขัน มีราคาที่สูงกว่าคอนโดมิเนียมทั่วไป

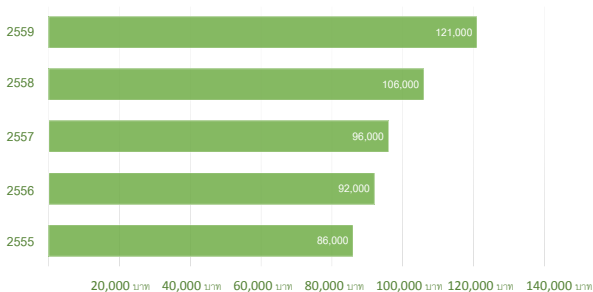
อุปสงค์ - อุปทานและยอดขายของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร



ในปี พ.ศ. 2559 ราคาขายเฉลี่ยของคนโคมิเนียมยังคงปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากราคาขายเฉลี่ยที่ 1.0 แสนบาทต่อตารางเมตร เป็น 1.2 แสนบาทต่อตารางเมตร โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดคอนโดมิเนียมกลางเมืองโครงการใหม่ที่เปิดในใจกลางเมืองจะมีราคาสูงกว่า 1.5 แสนบาทต่อตารางเมตรทุกโครงการ หากแบ่งราคาตามระดับกลุ่ม

1. กลุ่มคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์วรี ราคาขายจะมากกว่า 2.5 แสนบาทต่อตารางเมตร
2. กลุ่มคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรี ราคาขายเฉลี่ยจะอยู่ระหว่าง 1.8 - 2.5 แสนบาทต่อตารางเมตร
3. กลุ่มคอนโดมิเนียมระดับตลาดไฮเอนด์ ราคาขายเฉลี่ยจะอยู่ระหว่าง 1.0 - 1.7 แสนบาทต่อตารางเมตร
4. กลุ่มตลาดคอนโดระดับกลาง ราคาขายเฉลี่ยจะอยู่ระหว่าง 7 หมื่น - 1 แสนบาทต่อตารางเมตร
5. กลุ่มตลาดซีทีคอนโด ราคาขายเฉลี่ยต่ำกว่า 7 หมื่นบาทต่อตารางเมตร

ราคาขายเฉลี่ย/ตารางเมตรของคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร



ในส่วนของการตลาดซีทีคอนโดมิเนียม น่าจะเห็นโครงการเปิดใหม่ ๆ เพิ่มมากขึ้น บนทำเลรถไฟฟ้า สายสีส้ม สีเหลืองและ สีชมพู ราคาขายขึ้นอยู่กับทำเลและระยะห่างจากใจกลางเมืองและตลอดปี พ.ศ. 2560 คาดการณ์ว่าตลาดคอนโดมิเนียมจะมีโครงการใหม่เปิดตัวเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10 จากปี พ.ศ. 2559 หรือประมาณ 50,000 หน่วย ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการขยายตัว ซึ่งจะมีทั้งโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่และรายย่อย

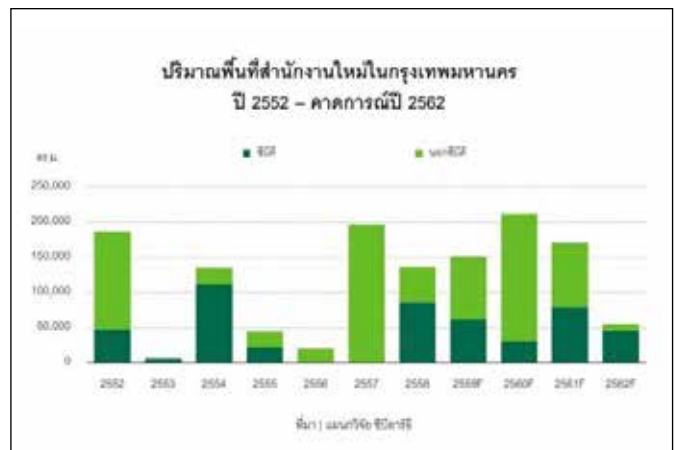
ปัญหาหลักของตลาดที่พักอาศัยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา คือ ปัญหาเรื่องความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อ เนื่องจากธนาคารมีความเข้มงวดมากขึ้นในการปล่อยสินเชื่อที่พักอาศัย ดังจะเห็นได้จากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อในช่วงครึ่งแรกของปี พ.ศ. 2559 ที่สูงถึงร้อยละ 50 ของจำนวนผู้ขอสินเชื่อทั้งหมด นโยบายที่เข้มงวดของธนาคารดังกล่าวอาจมีความเป็นไปได้ที่จะส่งผลกระทบต่อความต้องการที่พักอาศัยในปี พ.ศ. 2560 ให้ชะลอตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะตลาดที่พักอาศัยระดับล่างและตลาดระดับกลางที่ผู้ซื้อจำเป็นต้องขอสินเชื่อ

ภาพรวมธุรกิจสำนักงานให้เช่า ปี พ.ศ. 2559

จากผลการสำรวจของบริษัทวิจัย ซีบีอาร์อี เผยว่าภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ.2559 ยังเติบโตได้ดีตลอดปี เนื่องจากพื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้นใหม่ที่มีปริมาณจำกัด และมีปริมาณการใช้พื้นที่มากอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานปรับตัวเพิ่มขึ้นและทำให้อัตราพื้นที่ว่างลดต่ำลงกว่าเดิม

ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ปรับตัวสูงขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.5 โดยค่าเช่าพื้นที่สำนักงานระดับเกรดเอและเกรดบีเพิ่มสูงขึ้นราวร้อยละ 8 และ 5 ตามลำดับ โดยผลสำรวจในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ. 2559 มีราคาเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยดังนี้

1. พื้นที่สำนักงานระดับเกรดเอ ในซีบีดี มีอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย 943 บาทต่อตารางเมตร
2. พื้นที่สำนักงานระดับเกรดบี ในซีบีดี มีอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย 691 บาทต่อตารางเมตร
3. พื้นที่สำนักงานระดับเกรดเอ นอกซีบีดี มีอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย 760 บาทต่อตารางเมตร
4. พื้นที่สำนักงานระดับเกรดบี ในซีบีดี มีอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย 637 บาทต่อตารางเมตร



ปริมาณพื้นที่สำนักงานใหม่ที่แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2559 มีทั้งสิ้น 1.51 แสนตารางเมตร โดยทำให้พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ทั้งหมดรวม 8.54 ล้านตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 ต่อปี ถึงแม้จะมีพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้น แต่อัตราการใช้พื้นที่โดยรวมก็เพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน เป็นร้อยละ 91.8 ในปัจจุบัน โดยตลอดปี พ.ศ. 2559 ปริมาณการใช้พื้นที่สำนักงานเป็นไปตามที่คาดการณ์ซึ่งน่าจะแตะที่ระดับ 1.8 แสนตารางเมตร โดยลดลงเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2558 แต่มีภาพที่คาดว่าจะทำให้อัตราพื้นที่ว่างโดยรวมในตลาดลดลงร้อยละ 0.8 ต่อปี ด้านความต้องการเช่าพื้นที่ล่วงหน้ายังคงมีอยู่มาก เห็นได้จากจากอาคารที่มีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2560 ที่ต่างประสบความสำเร็จในการปล่อยเช่าพื้นที่ล่วงหน้าก่อนอาคารสร้างแล้วเสร็จ ในขณะที่ผู้พัฒนาโครงการจำนวนหนึ่งมีแผนที่จะพัฒนาที่ดินที่ถือครองอยู่ให้เป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งคาดว่าโดยรวมแล้วจะทำให้พื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นประมาณ 1 ล้านตารางเมตร แต่จะมีพื้นที่สำนักงานเพียง 4.63 แสนตารางเมตรเท่านั้นที่มีกำหนดแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2562

ภาพรวมของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ในกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ

กรุงลอนดอน ถือว่าเป็นตลาดการลงทุนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความนิยมมากที่สุด ในหมู่นักลงทุนจากทั่วโลกที่ต้องการลงทุนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ ด้วยปัจจัยเกื้อหนุนหลายๆ ด้าน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงลอนดอนเป็นหนึ่งในตลาดที่เติบโตมากที่สุดในยุโรปตะวันตก เงินปอนด์สเตอร์ลิงก็มีการซื้อขายกันอย่างแพร่หลายและคล่องตัว ในด้านการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มีการพัฒนาการที่สูง เป็นมิตรต่อนักลงทุนและโปร่งใส ในฐานะที่เป็นศูนย์กลางทางการเงิน จึงเป็นที่ตั้งของ สถาบันการเงิน สำนักงานกฎหมายและบริษัทที่ปรึกษาชั้นนำ เมืองจึงเป็นที่ต้องการและด้วยพื้นที่ที่จำกัดสำหรับการขยายเพิ่มเติมในย่านการค้าและธุรกิจหลัก ปัจจัยเหล่านี้สนับสนุนให้เกิดความคาดหวังของเงินทุนที่ยั่งยืนและอัตราค่าเช่าที่เพิ่มสูงขึ้น

ข้อมูลจากบริษัทวิจัย ซีปียอร์อี ซีว่า นับตั้งแต่ที่ประชากรอังกฤษลงประชามติขอแยกตัวออกจากอียู มีเงินทุนจากประเทศจีนเข้ามาลงทุนซื้ออาคารสำนักงานในกรุงลอนดอนแล้ว 600 ล้านปอนด์ หรือราว 2.67 หมื่นล้านบาท ซึ่งในจำนวนนี้ไม่นับรวมเงินลงทุนจากผู้ลงทุนรายย่อย สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ใหญ่ๆ ที่เกิดขึ้นได้แก่ การซื้อสำนักงานใหญ่ธนาคารโซซีเอเต เจเนราล ในลอนดอนเป็นเงินถึง 84.5 ล้านปอนด์ การซื้ออาคารสำนักงานไรเดอร์คอร์ท ในย่านเมย์แฟร์ เป็นเงิน 115 ล้านปอนด์ (กว่า 5,117 ล้านบาท) และการซื้ออาคารมัวร์เพลส ย่านการเงินของลอนดอน เป็นเงิน 271 ล้านปอนด์ (กว่า 1.2 หมื่นล้านบาท) ซึ่งปัจจัยหลักๆ ที่ทำให้นักลงทุนสนใจเข้ามาลงทุนในประเทศอังกฤษคือ ค่าเงินปอนด์ที่อ่อนลงมากเมื่อเทียบกับเงินหยวนและดอลลาร์ที่ปรับลดลง



ภาพรวมธุรกิจโรงแรมของบริษัท

ปัจจุบัน บริษัทมีการลงทุนในธุรกิจโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ประกอบด้วย



โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์

ลักษณะของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

จังหวัดขอนแก่นเป็นศูนย์กลางการค้า การศึกษาและการบริหารของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทำให้เป็นที่รวมของหน่วยงานสำคัญทั้งด้านการศึกษาและศูนย์การแพทย์ ทางโรงแรมจะเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักที่กลุ่มสัมมนาองค์กร และหน่วยงานราชการ โดยโรงแรมมีห้องประชุมสำหรับกิจกรรมต่างๆ ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในจังหวัดเพื่อรองรับลูกค้ากลุ่มนี้ กลุ่มนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นของโรงแรม คือ ลาว, อังกฤษ, ออสเตรเลีย, อเมริกา และเยอรมัน ตามลำดับ เนื่องจากจังหวัดขอนแก่นไม่ใช่จังหวัดท่องเที่ยวหรือพักผ่อน จึงมีจำนวนผู้ที่เข้าพักที่เป็นนักท่องเที่ยวไม่สูงมากนัก นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่เข้าพักยังคงเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย ซึ่งครองตลาดถึงร้อยละ 86 ของจำนวนผู้เข้าพัก แต่อย่างไรก็ตาม นักท่องเที่ยวเยอรมัน อังกฤษและอเมริกาเริ่มมีแนวโน้มอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้น

อัตราการเข้าพักของปี พ.ศ.2559 ประมาณร้อยละ 61

ช่องทางการจำหน่าย

เดิมโรงแรมบริหารโดยกลุ่มเซ็นทรัลภายใต้แบรนด์ “เซ็นทารา” แต่ได้มีการเปลี่ยนแบรนด์ผู้บริหารมาเป็น “อวานี” ของโรงแรมในเครือไมเนอร์ไฮเทล กรุ๊ป ซึ่งเป็นที่รู้จักกันในกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติมายาวนานในเรื่องของมาตรฐานของห้องพักและคุณภาพการให้บริการ ซึ่งมีการใช้ช่องทางในการจัดจำหน่ายทั้งแบบออนไลน์และออฟไลน์ที่มุ่งเน้นการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นโดยมีสัดส่วนการจองห้องพักผ่านช่องทางหลักๆ ดังนี้

ช่องทางการจอง	สัดส่วน (ร้อยละ)
การจัดจำหน่ายแบบให้ส่วนลด (Discount)	30%
การจัดจำหน่ายสำหรับหน่วยงานราชการ	18%
การจัดจำหน่ายแบบผ่านการรับรอง (Qualified)	13%
อื่นๆ	38%



โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา

ลักษณะของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่การท่องเที่ยวในช่วงฤดูหนาวและช่วงเทศกาลเป็นที่ความนิยมเป็นอย่างสูง ด้วยสภาพภูมิประเทศที่เป็นภูเขาและอยู่ตอนเหนือของประเทศทำให้อากาศค่อนข้างเย็นสบายเกือบตลอดทั้งปี นอกจากนี้ยังมีสถานที่ท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมที่มีเอกลักษณ์โดดเด่น ด้วยเหตุนี้จังหวัดเชียงใหม่จึงเป็นจังหวัดที่นักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติได้ให้ความสนใจและนิยมมาท่องเที่ยวเป็นอันดับต้นๆ ของประเทศ ทางโรงแรมจึงมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติระดับสูงที่มีต้องการความเป็นส่วนตัวสูงในที่พักที่ให้บริการในระดับ 5 ดาว ซึ่งลูกค้ากลุ่มนี้มีกำลังซื้อสูงกว่าและไม่ค่อยได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจถดถอย จึงทำให้เราสามารถทำรายได้ต่อห้อง (RevPAR) ได้สูงเป็นอันดับ 2 ของกลุ่มโรงแรมคู่แข่งในย่านเดียวกัน ผู้เข้าพักส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีนและชาวอเมริกัน ซึ่งครองตลาดถึงร้อยละ 33 และร้อยละ 12 ของจำนวนผู้เข้าพัก ตามลำดับ

อัตราการเข้าพักของปี พ.ศ.2559 ประมาณร้อยละ 80

ช่องทางการจำหน่าย

ไมเนอร์ โฮเทล กรุ๊ป เป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีเครือข่ายการขายครอบคลุมตลาดหลักทุกแห่งทั่วโลกโดยเฉพาะแถบเอเชียแปซิฟิก ภายใต้แบรนด์ อาทิ อนันตรา โฟชีชั่น เจ ดับบลิว แมริออท เดอะ เซนต์ รีจิส อวานี ซึ่งสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้ค่อนข้างหลากหลาย ในประเทศไทยนั้นเครือโรงแรมอนันตรามีอยู่ในเกือบทุกภูมิภาคของประเทศ ซึ่งมีการใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งแบบออนไลน์และออฟไลน์ที่มุ่งเน้นการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นโดยมีสัดส่วนการจองห้องพักผ่านช่องทางหลักๆ ดังนี้

ช่องทางการจอง	สัดส่วน (ร้อยละ)
การจัดจำหน่ายแบบให้ส่วนลด (Discount)	29
การจัดจำหน่ายผ่านคนกลางแบบขายส่ง (Wholesale)	27
การจัดจำหน่ายผ่านคนกลางแบบขายปลีก (Retail)	19
อื่นๆ	25



โรงแรมอีสทิน แกรนด์ สวรรค์ กรุงเทพฯ

ลักษณะของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โรงแรมตั้งอยู่ในพื้นที่กลางกรุงเทพฯ ในรูปแบบของซีทีโอเดิ้ลที่ให้บริการห้องพักระดับ 5 ดาว และตอบสนองการใช้ชีวิตของคนเมืองได้ค่อนข้างหลากหลาย โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองในย่านธุรกิจที่สำคัญ รวมถึงความสะดวกในการเดินทางที่ใกล้ทางด่วนและระบบขนส่งมวลชน โดยมีทางเชื่อมต่อกับโรงแรมกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสเพื่อความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการโรงแรม นอกจากนี้โรงแรมฯ ยังตั้งอยู่ในทำเลที่ใกล้แม่น้ำเจ้าพระยาและสถานที่ท่องเที่ยวริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทางโรงแรมจึงมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติรวมถึงนักธุรกิจที่เข้ามาติดต่อธุรกิจ ในกรุงเทพฯ เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่เดินทางสะดวก จึงทำให้เราสามารถทำรายได้ต่อห้อง (RevPAR) ได้สูงเป็นอันดับ 3 ของกลุ่มโรงแรมคู่แข่งในย่านเดียวกัน ผู้เข้าพักส่วนใหญ่คือนักท่องเที่ยวชาวเกาหลีและชาวจีน ซึ่งครองตลาดถึงร้อยละ 33 และร้อยละ 14 ของจำนวนผู้เข้าพัก ตามลำดับ ตลาดในกรุงเทพฯ โดยเฉพาะโรงแรมที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจอย่างอีสทิน แกรนด์ สวรรค์ ยังคงสร้างรายได้ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยกลุ่มลูกค้าหลักก็ยังคงเป็นนักท่องเที่ยวชาวเกาหลีและชาวจีนที่สร้างรายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อวันประมาณ 2,400 - 2,600 บาท ซึ่งสูงกว่าปีพ.ศ.2558

อัตราการเข้าพักของปี พ.ศ.2559

ประมาณร้อยละ 86

ช่องทางการจำหน่าย

แอ๊ปโซลูท โฮเทล เซอร์วิส เป็นผู้บริหารโรงแรมในเครือภายใต้แบรนด์ อีสทิน แกรนด์ อีสทิน โฮเทล อีสทิน อีซี และ ยู โฮเทล มีเครือข่ายในประเทศเวียดนาม อินโดนีเซีย อินเดีย และโอมาน ซึ่งประเทศเหล่านี้เป็นประเทศที่มีการติดต่อธุรกิจค่อนข้างสูง นอกจากลูกค้าชาวไทยแล้วแบรนด์อีสทินยังเป็นที่รู้จักของลูกค้าชาวต่างชาติอีกด้วย ซึ่งมีการใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งแบบออนไลน์และออฟไลน์ที่มุ่งเน้นการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นโดยมีสัดส่วนการจองห้องพักผ่านช่องทางหลักๆ ดังนี้

ช่องทางการจอง	สัดส่วน (ร้อยละ)
การจัดจำหน่ายแบบผ่านเว็บไซต์ของตัวแทนออนไลน์ (Online Travel Agent (OTA)	43
การจัดจำหน่ายผ่านคนกลางแบบขายส่ง (Wholesale)	25
การจัดจำหน่ายสำหรับหน่วยงานเอกชน (Corporate)	12
อื่นๆ	19

3.2 เหตุการณ์ที่สำคัญในรอบปี 2559 ของบริษัท

พฤษภาคม 2559

- นายนคร ลักษณะกาญจน์ ได้ลาออกจากตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและประธานกรรมการบริหารของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 4 พฤษภาคม พ.ศ.2559
- หมายเหตุ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งนางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์ เข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งนี้ให้โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม พ.ศ.2560 เป็นต้นไป

กรกฎาคม 2559

- เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ.2559 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อลงทุนในทรัพย์สินในต่างประเทศจำนวน 3 บริษัท ได้แก่ (1) Lombard Estate Holdings Limited ("LEH") ซึ่งบริษัทถือหุ้นโดยตรงในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยจัดตั้ง ณ เขตบริหารพิเศษฮ่องกง สาธารณรัฐประชาชนจีน โดยมีทุนจดทะเบียน 76,500,001 ปอนด์ แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 76,500,001 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์ (2) Thirty Three Gracechurch 1 Limited ("TTG 1") ซึ่งบริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่าน LEH ในสัดส่วนร้อยละ 100 จัดตั้ง ณ เจอร์ซีย์ (Jersey)¹ มีทุนจดทะเบียน 15,150,000 ปอนด์ แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 15,150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์ และ (3) Thirty Three Gracechurch 2 Limited ("TTG 2") ซึ่งบริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่าน LEH ในสัดส่วนร้อยละ 100 จัดตั้ง ณ เจอร์ซีย์ (Jersey)¹ มีทุนจดทะเบียน 164,000 ปอนด์ แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 164,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์

กันยายน 2559

- เมื่อวันที่ 8 กันยายน พ.ศ.2559 บริษัทได้เข้าลงทุนใน LH UNIT TRUST ("LHUT") ผ่าน TTG 1 และ TTG 2 (ซึ่ง LHUT เป็นกองทรัสต์ประเภท Jersey Property Unit Trust ("JPUT") ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของเจอร์ซีย์ (Jersey)¹) จำนวน 49,294 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 ปอนด์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ในราคาหน่วยละ 1,507.25 ปอนด์ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 74,298,593 ปอนด์ (หรือประมาณ 3,435.56 ล้านบาท อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยน 1 ปอนด์ เท่ากับ 46.24 บาท) โดย LHUT ลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาว (ประมาณ 145 ปี 5 เดือน ณ วันที่ทำรายการ ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 18 มกราคม พ.ศ. 2705) ในอาคารสำนักงาน 33 Gracechurch Street กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ

¹ เจอร์ซีย์ (Jersey) เป็น ควาวัน ดีเพนเดนซี (Crown Dependency) ซึ่งเป็นดินแดนปกครองตนเองซึ่งอยู่ภายใต้สหราชอาณาจักร บริเตนใหญ่และไอร์แลนด์เหนือ

3.3 ประเมินผลการดำเนินงานปี 2559



ตามกลยุทธ์ “การพัฒนาและบริหารเพื่อผลกำไรอย่างยั่งยืน” ที่ดำเนินมาต่อเนื่อง จากเป้าหมายที่วางไว้ นับจากปี พ.ศ.2558 บริษัทมุ่งหวังว่าภายใน 5 ปีจะเพิ่มจำนวนธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำและธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย รวมถึงธุรกิจอื่นๆ ที่จะเกื้อหนุนธุรกิจข้างต้นในอนาคต เพื่อเพิ่มรายได้ต่อไปให้สูงขึ้น โดยวางเป้าหมายในการสร้างเสถียรภาพการเงินและสินทรัพย์ในปัจจุบันโดยมุ่งพัฒนารายได้จากการดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ (Recurring Income) ซึ่งธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ ได้แก่ ธุรกิจอาคารสำนักงาน พื้นที่เพื่อการค้าให้เช่า และธุรกิจโรงแรม ซึ่งแนวคิดในการลงทุนในการซื้อกิจการที่มีศักยภาพที่ดำเนินธุรกิจอยู่ปัจจุบัน และนำมาพัฒนาธุรกิจต่อและสามารถรับรู้รายได้ทันที รวมถึงการพัฒนาโครงการบนที่ดินที่มีศักยภาพปัจจุบันที่มีอยู่เพื่อให้เกิดผลตอบแทนรายได้ในระยะยาว และการหาซื้อที่ดินที่มีศักยภาพโดยเฉพาะอย่างยิ่งใกล้แนวรถไฟฟ้าเพิ่มเติมสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

จะเห็นได้ว่าในปี พ.ศ. 2559 บริษัทมีสินทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทได้เข้าไปลงทุนในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ (Recurring Income) ใหม่ อันได้แก่ ธุรกิจอาคารสำนักงาน เพื่อกระจายความเสี่ยงของแหล่งรายได้ โดยได้เข้าไปลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่าเกรด เอ 33 Gracechurch Street ที่กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ ในรูปแบบหน่วยลงทุนกองทรัสต์ซึ่งเป็นหน่วยลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาว โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลืออีกประมาณ 145 ปี ในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ. 2559 คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 74,298,593 ปอนด์ (หรือประมาณ 3,435.56 ล้านบาท) อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยน 1 ปอนด์ เท่ากับ 46.24 บาท) นอกจากนี้ในการพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินที่มีอยู่ในปัจจุบัน เริ่มมีความชัดเจนยิ่งขึ้น โดยที่โครงการบนที่ดินพญาไทได้ผ่านการพิจารณารายงานการวิเคราะห์สิ่งแวดล้อม จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (EIA Approved) เป็นที่เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ซึ่งทำให้บริษัทสามารถเริ่มลงมือการก่อสร้างได้ในช่วงปี พ.ศ. 2560 นี้เป็นต้นไป โดยคาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 42 เดือน โดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 9,500 ล้านบาท ในขณะที่โครงการบนที่ดินหมอชิต ได้มีการออกแบบรูปแบบอาคารเป็นที่เรียบร้อยแล้วและอยู่ในระหว่างการเตรียมเอกสารเพื่อยื่นรายงานการวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมเพื่อขออนุญาตต่อไป ซึ่งคาดว่าจะได้ผ่านการพิจารณารายงานการวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในปี พ.ศ. 2560 นี้ สำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2559 นั้น บริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพิ่มเติมทั้งในเขตเมืองและชานเมืองเพื่อรองรับโครงการใหม่ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

ภาพรวมการดำเนินงานของบริษัทฯ

ผลการดำเนินงานทางการเงิน

บริษัทมีรายได้รวมในปีพ.ศ.2559 จำนวน 1,164.9 ล้านบาท ซึ่งลดลง 93.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.4 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้รวมของปีพ.ศ.2558 โดยบริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่จากธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม ประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจโรงแรม 1,027.1 ล้านบาท และรายได้จากรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจอาคารสำนักงาน ให้เช่าเท่ากับ 62.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าเช่าเพียงส่วนหนึ่งเนื่องจากบริษัทได้เข้าซื้อกิจการเข้ามาในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ของปีพ.ศ.2559 สาเหตุหลักของการลดลงของรายได้รวมเป็นผลมาจากไม่ได้มีการรับรู้รายได้จากธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมในปีพ.ศ.2559 จำนวน 1,334.7 ล้านบาท ลดลง 69.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.9 เมื่อเปรียบเทียบกับปีพ.ศ. 2558 อย่างไรก็ตาม มีการเพิ่มขึ้นของต้นทุนธุรกิจโรงแรมซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 647.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 218.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.7 เมื่อเทียบกับปีพ.ศ. 2558 สาเหตุหลักๆ มาจาก (1) มีการบันทึกค่าใช้จ่ายของโรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร เต็มปี ในขณะที่ปีก่อนหน้ามีการบันทึกค่าใช้จ่ายเพียง 8 เดือน (2) มีค่าใช้จ่ายส่วนแบ่งการบริหารจัดการเพิ่มจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของโรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา ค่าใช้จ่ายในส่วนอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้นมาจากการบันทึกการปรับเพิ่มของค่าเช่ารายปีที่จะต้องชำระแก่กรรมกรักษ์ของโครงการร้อยละสามภายใต้สัญญา และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานตามปกติ อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการซื้อกิจการอาคารสำนักงานในประเทศอังกฤษ และค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแบรนด์ผู้จัดการโรงแรม อวานี ขอนแก่น ไฮทอลล์ แอนด์ คอนเวนชันเซ็นเตอร์ (โรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชันเซ็นเตอร์ ขอนแก่น เดิม)

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 25,185.1 ล้านบาท มีหนี้สินรวม 6,322.7 ล้านบาท และมีส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ 18,862.4 ล้านบาท



3.4 แนวโน้มธุรกิจปี 2560



ภาพรวมเศรษฐกิจปี พ.ศ.2560 ธนาคารแห่งประเทศไทยประเมินว่า อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจจะอยู่ที่ร้อยละ 3.2 จากนโยบายขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภาครัฐ ทั้งการเร่งรัดเบิกจ่ายงบประมาณปีพ.ศ.2559 ที่มีงบลงทุนคงเหลือกว่าร้อยละ 33.6 และการเร่งเบิกจ่ายงบประมาณปี พ.ศ. 2560 ที่ขณะนี้มีการเบิกจ่ายงบลงทุนเพียงร้อยละ 6.4 เท่านั้น

อย่างไรก็ตาม นโยบายภาครัฐที่เร่งอัดฉีดกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่มีหลายโครงการที่จะเห็นเป็นรูปธรรมในปีพ.ศ.2560 จะช่วยสนับสนุนเศรษฐกิจขับเคลื่อนไปได้ด้วยดี ทำให้เกิดการจ้างงาน สร้างรายได้ และส่งผลต่อรายได้ของประชาชนเพิ่มขึ้น

ขณะเดียวกัน การเร่งรัดเพิ่มขีดความสามารถทางการแข่งขัน โดยสนับสนุนการพัฒนายกระดับความก้าวหน้าด้านเทคโนโลยีให้กับภาคการผลิต และแสวงหาตลาดใหม่ให้กับภาคการส่งออกผ่านการเจรจาความร่วมมือทางด้านเศรษฐกิจ และการค้าอย่างต่อเนื่อง จะช่วยสนับสนุนต่อปัจจัยเชิงบวกของเศรษฐกิจไทย เนื่องจากคู่ค้าของไทยปี พ.ศ. 2560 มีทิศทางเศรษฐกิจดีขึ้น และจะผลักดันอัตราเงินเพื่อปรับตัวขึ้นมาเคลื่อนไหวในกรอบร้อยละ 1.5-2.0 และอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะทรงตัวร้อยละ 1.5

ส่วนแนวโน้มการส่งออกปี พ.ศ. 2560 เชื่อว่า ยังขยายตัวร้อยละ 0.5 โดยมีประเทศคู่ค้าที่สำคัญ ได้แก่ กลุ่มประเทศอาเซียน ที่มีสัดส่วนการส่งออกสูงถึงร้อยละ 25.3 ของมูลค่าส่งออกทั้งหมด และมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากการสนับสนุนการลงทุนของภาครัฐ และเอกชนของแต่ละประเทศในอาเซียน จึงคาดว่า ปีพ.ศ.2560 จะเติบโตได้ร้อยละ 4.6 จากปีพ.ศ.2559 ที่ประเมินว่า เติบโตร้อยละ 4.5

ส่วนตลาดสหรัฐฯ ซึ่งเป็นคู่ค้าสำคัญที่มีสัดส่วนส่งออกกว่าร้อยละ 11.4 มีแนวโน้มขยายตัวทางเศรษฐกิจเป็นบวก และส่งสัญญาณการเติบโตที่สดใส หลังจากได้ประธานาธิบดีสหรัฐฯ คนใหม่เข้ามาขับเคลื่อนเศรษฐกิจผ่านนโยบายการคลัง ขณะที่ตลาดจีน ซึ่งประเทศไทยมีสัดส่วนส่งออกร้อยละ 10.6 มีแนวโน้มชะลอตัว เนื่องจากการลงทุนของภาคเอกชนที่ลดลง

ทั้งนี้ จากปัจจัยข้างต้น จะช่วยสนับสนุนความแข็งแกร่งของภาคตลาดเงินตลาดทุนไทยปี พ.ศ.2560 คาดว่า ดัชนีตลาดหลักทรัพย์จะปรับตัวเพิ่มขึ้นอยู่ในระดับ 1,600-1,650 จุด

ในภาคการท่องเที่ยว ในปีนี้ เป้าหมายการส่งเสริมตลาดการท่องเที่ยวของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ไม่ได้เน้นเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยว

ต่างชาติมาเที่ยวไทยมากนัก โดยจะเน้นหนักไปที่การผลักดันเรื่องการเพิ่มรายได้ให้เพิ่มขึ้น ร้อยละ 10 โดยมุ่งดึงนักท่องเที่ยวกลุ่มคุณภาพเข้ามาเที่ยวไทยเพิ่มมากขึ้น และมองไปที่การรักษาสัดส่วนรายได้จากตลาดในประเทศหรือไทยเที่ยวไทยต่อการรายได้การท่องเที่ยวรวม เพื่อกระจายความเสี่ยง ที่ไม่ใช่พึ่งพิงรายได้จากตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก ขณะที่การขยายตัวของไทยเที่ยวไทยในปีนี้ ก็ได้แรงหนุนจากภาวะเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง นโยบายสนับสนุนจากรัฐบาลทั้งมาตรการส่งเสริม “ไทยเที่ยวไทย” โดยตรง และการเพิ่มกำลังซื้อให้ประชาชนมีเงินใช้จ่ายใช้สอยเพิ่มขึ้น รวมถึงการพัฒนาโครงข่ายการเดินทางทั้งทางบกและทางทะเล ที่อำนวยความสะดวกในการเดินทางท่องเที่ยวมากขึ้น จากปัจจัยต่างๆ ข้างต้นน่าจะส่งผลดี

ต่อเนื่องโดยตรงต่อธุรกิจโรงแรมในปีพ.ศ.2560

ในปีพ.ศ.2560 ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ค่อยสดใส ด้วยเพราะปัจจัยลบที่ยังคงมีมาตั้งแต่ปีพ.ศ. 2558 ไม่ว่าจะเป็นความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้การปฏิเสธสินเชื่อสูง แต่การขยายแนวรถไฟฟ้าหลายสายออกสู่นอกเมืองที่มีความชัดเจนขึ้นในปีพ.ศ.2559 ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยขยายตัวโดดเด่น โดยเฉพาะพื้นที่รอบนอกหรือชานเมือง ที่เกิดจากการขยายแนวรถไฟฟ้า และโครงข่ายคมนาคมในช่วงที่ผ่านมา และยังมีอีกหลายสายที่กำลังจะเริ่มเกิดขึ้นในปีพ.ศ.2560 ซึ่งเป็นการเปิดหน้าดินใหม่ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งแนวตั้งและแนวนอน เพราะผู้บริโภคจะสามารถเดินทางเข้าออกเมืองได้สะดวกขึ้น ทำให้ไม่จำเป็นต้องซื้อที่อยู่อาศัยในเมืองหรือพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในหรือชั้นกลาง ที่ราคาสูงมาก ซึ่งน่าจะเห็นโครงการใหม่ๆ บนทำเลรถไฟฟ้า สายสีส้ม สีเหลืองและ สีชมพู มากพอสมควรเมื่อเทียบกับโซนอื่นของกรุงเทพฯ

สำหรับตลาดอาคารสำนักงานตลาด ในปีพ.ศ.2560 บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย ได้ชี้ว่าจะมีอัตราการเติบโตตามความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นในระดับเดียวกันกับปีพ.ศ.2559 ที่ประมาณ 2 แสนตารางเมตรต่อปี แต่พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่คาดว่าจะสร้างเสร็จมีเพียงแค่ 1.7 แสนตารางเมตร ซึ่ง 25% หรือประมาณ 4.5 หมื่นตารางเมตร โดยจะเป็นการใช้พื้นที่ของเจ้าของอาคารเอง ด้วยเหตุนี้ ตลาดอาคารสำนักงานในปีหน้าจะยังคงมีพื้นที่ปล่อยเช่าในปริมาณที่จำกัด คาดการณ์ว่าจะส่งผลให้อัตราพื้นที่ว่างยังคงลดลงอย่างต่อเนื่อง และค่าเช่ามีโอกาสดังกล่าวจะปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอีกประมาณ 5 – 10%

ข้อมูลจาก

ธนาคารแห่งประเทศไทย

สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)

บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

3.5 การบริหารความเสี่ยงของบริษัท



ความเสี่ยงในด้านกลยุทธ์

- ความผันผวนของเศรษฐกิจ นโยบายทางเศรษฐกิจ และการเมือง
- ความพร้อมในการรองรับการเติบโตของธุรกิจ

ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง และนโยบายภาครัฐ

ผลการดำเนินการของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ เช่น โรงแรม, สำนักงานให้เช่า หรือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย ล้วนได้รับผลกระทบจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง และนโยบายภาครัฐไม่ว่าทั้งในประเทศและต่างประเทศ เนื่องจากโลกในปัจจุบันมีการเชื่อมโยงถึงกันมากขึ้น ดังนั้นปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจ ยกตัวอย่างเช่น เมื่อครั้งที่เกิดภาวะเศรษฐกิจถดถอยในประเทศรัสเซีย นอกจากจะส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงซึ่งกระทบต่อธุรกิจโรงแรมที่พักแล้ว ยังส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ปัจจุบันมีคนต่างชาตินิยมมาซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอยู่อาศัยอีกด้วย หรือเหตุการณ์ชุมนุมทางการเมืองที่สร้างความไม่มั่นใจต่อความปลอดภัย ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวชะลอการเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทย หรือนโยบายการปราบปรามทัวร์ศูนย์เหรียญ ในช่วงปี พ.ศ.2559 ที่ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวจีนที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยลดลงเป็นจำนวนมาก จะเห็นได้ว่าส่งผลกระทบต่อจำนวนคนที่เข้าพักในโรงแรมซึ่งมีผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมในระยะสั้นหรือระยะยาวขึ้นอยู่กับสถานการณ์ ซึ่งบริษัทต้องติดตามการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกที่อาจมีผลกระทบต่อแผนที่วางไว้

ความพร้อมในการรองรับการเติบโตของธุรกิจ

บริษัทฯ ได้วางแผนในการดำเนินธุรกิจโดยวางแผนเป้าหมายระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว โดยมุ่งการขยายธุรกิจและฐานรายได้ให้เติบโต เพื่อให้แน่ใจว่าจะสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต จึงมีการวิเคราะห์ถึงแนวโน้มของอุตสาหกรรม เศรษฐกิจ การเมือง และศึกษาความเป็นไปได้ตลอดจนความคุ้มค่าในการลงทุนในโครงการต่างๆ ให้อยู่ภายใต้ความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ซึ่งต้องวางแผนเตรียมความพร้อมของเงินทุน บุคลากร และการพัฒนาบุคลากร และกระบวนการการทำงานให้สอดคล้อง ด้วยแนวคิดในการลงทุนในรูปแบบของการลงทุนในกิจการที่ดำเนินการอยู่แล้ว และนำมาพัฒนาต่อ ซึ่งจะเป็นวิธีที่รวดเร็วในการขยายธุรกิจและฐานรายได้ให้เติบโต ในขณะที่เดียวกันก็เป็นการเติบโตขององค์กรแบบก้าวกระโดด ดังนั้นบริษัทจึงต้องเตรียมความพร้อมในการควบคุมดูแลบริษัทย่อยต่างๆ และการบริหารบุคลากรในบริษัทย่อยที่รวบรวมเข้ามาเพื่อให้แน่ใจว่าการดำเนินธุรกิจสามารถเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

นอกจากนี้ ยังต้องเตรียมความพร้อมในการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพ ในราคาที่เหมาะสมและเพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต ซึ่งในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา ราคาที่ดินได้ปรับเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก การขยายเส้นทางของระบบขนส่งมวลชนต่างๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะผู้ประกอบการใหญ่ในอุตสาหกรรมและการเข้ามาของนักพัฒนาหน้าใหม่ สิ่งเหล่านี้ทำให้การหาที่ดินที่มีศักยภาพที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาที่ยั่งยืนที่จะซึ่งอาจกระทบต่อผลตอบแทนการลงทุนและต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งบริษัทได้บริหารความเสี่ยงเหล่านี้โดยการติดตามความเคลื่อนไหวของตลาด ศึกษาและวิเคราะห์การขยายเติบโตของเมืองใหญ่สำคัญในภูมิภาคเพื่อมาใช้ในการวางแผนการซื้อที่ดิน นี้เพื่อให้แน่ใจว่าสามารถจัดหาที่ดินไว้รองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ

- การจัดหาบุคลากรให้เหมาะสม รองรับการแข่งขันธุรกิจ
- การควบคุมต้นทุนในการดำเนินงานและพัฒนาโครงการ
- การปฏิบัติตามกฎระเบียบและกฎหมาย

การจัดหาบุคลากรให้เหมาะสม รองรับการแข่งขันธุรกิจ

เพื่อช่วยให้ บริษัทสามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจ ปัจจัยสำคัญคือความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และความสามารถของบุคลากรที่เหมาะสมกับการเติบโตของธุรกิจในระยะสั้นและระยะยาว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี พ.ศ. 2559 บริษัทฯ ได้เริ่มขยายธุรกิจการลงทุนไปในต่างประเทศ และยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา บริษัทจึงต้องแน่ใจว่ามีกำลังคนที่เหมาะสมและสามารถคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณภาพและประสบการณ์ นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีการฝึกอบรมพนักงานอยู่เป็นประจำเพื่อเพิ่มทักษะและการทำงานเป็นทีมของพนักงาน หลังจากการรวมธุรกิจของบริษัทย่อยต่างๆ เข้ามา ฝ่ายจัดการจึงได้มีการปรับโครงสร้างองค์กรและการบริหารเพื่อรองรับการขยายตัวในการดำเนินธุรกิจ ในปัจจุบันและอนาคตอีกด้วย

การควบคุมต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

บริษัทตระหนักถึงความผันผวนของปัจจัยต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อโครงการก่อสร้างโครงการใหม่ๆ อาทิ ความผันผวนของราคาน้ำมัน การก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ และการก่อสร้างโครงการอย่างต่อเนื่องของผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อราคาวัสดุการก่อสร้าง การขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง การขาดแคลนบุคลากรและแรงงาน ซึ่งจะมีผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนและระยะเวลาของการพัฒนาโครงการ กระแสเงินสดและผลกำไรของบริษัท ปัจจัยเหล่านี้ล้วนเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ซึ่งบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงสำหรับการพัฒนาโครงการต่างๆ อาทิ การทำสัญญาการก่อสร้างแบบครบวงจรโดยเรียกให้มีการเสนอราคาและคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุดของแต่ละโครงการ ผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดจ้างและจัดหาวัสดุ ที่ราคาของวัสดุก่อสร้างหลักๆ จะมีการกำหนดราคาล่วงหน้าไว้ในสัญญา นอกจากนี้วัสดุหรืองานในบางรายการที่ต้องใช้เป็นจำนวนมาก บริษัทอาจจะมีการสั่งซื้อสินค้าวัสดุก่อสร้างโดยตรงจากผู้ผลิต โดยการเสนอราคาเปรียบเทียบคุณภาพราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสมที่สุด โดยบริษัทจะทำข้อตกลงสำหรับวัสดุก่อสร้างหลักไว้ล่วงหน้าสำหรับโครงการนั้นๆ เพื่อให้สามารถควบคุมการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างดังกล่าวไว้

การปฏิบัติตามกฎระเบียบและกฎหมาย

การพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในปัจจุบัน ภาครัฐและสังคมได้มีกฎระเบียบต่างๆ เข้ามาเกี่ยวข้องและควบคุมเพื่อให้ส่งผลกระทบต่อความเป็นอยู่ของชุมชนรอบๆ ให้น้อยที่สุด อาทิเช่น การปฏิบัติตามกฎหมายผังเมือง หรือการที่ผู้พัฒนาโครงการจะต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งหากมีการปรับเปลี่ยนหรือเปลี่ยนแปลงซึ่งแม้กฎระเบียบดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อเวลาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติหรืออนุญาตให้ดำเนินการในขั้นตอนต่อไป แต่สำหรับบริษัทแล้ว ถือว่าเป็นความรับผิดชอบและหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในความรับผิดชอบต่อการอยู่ร่วมกันในสังคมได้อย่างยั่งยืน

ความเสี่ยงในด้านการเงิน

- แหล่งเงินทุน สภาพคล่องและต้นทุนของเงินทุน
- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

แหล่งเงินทุน สภาพคล่องและต้นทุนของเงินทุน

เพื่อการรองรับการเติบโตของธุรกิจและการพัฒนาโครงการใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องให้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ บริษัทจึงมีความจำเป็นต้องพึ่งพาเงินลงทุนจากแหล่งต่างๆ รวมทั้งสถาบันการเงิน และตลาดทุน ความสำเร็จของการเข้าถึงแหล่งของทุนเหล่านี้และสามารถที่จะมีเงินทุนเพียงพอที่จะเพียงพอต่อการเติบโตในธุรกิจ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง อาทิ ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย สถานการณ์ของตลาดทุน การสร้างความเชื่อมั่นต่อสถาบันการเงิน นักลงทุน และผู้ที่มีส่วนได้เสียของบริษัท นอกจากนี้การมีผู้ถือหุ้นใหญ่ที่แข็งแกร่งและพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ใหม่ๆ ทำให้บริษัทมีความมั่นใจว่าจะสามารถจัดหาเงินทุนตามแผนงานที่วางไว้ในระดับความเสี่ยงและต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมได้



ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

เนื่องจากในปี พ.ศ. 2559 ที่ผ่านมา บริษัทได้เริ่มมีการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ ทำให้มีการมีการใช้เงินลงทุนเป็นสกุลเงินอื่นๆ รวมทั้งในส่วนของรายได้ที่ก็จะกลับมาในรูปแบบของเงินสกุลต่างประเทศด้วย ดังนั้น บริษัทจึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีการกำหนดนโยบายและแนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือบริหารจัดการในแนวทางที่เหมาะสมและดีที่สุดเพื่อลดความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจเกิดขึ้นได้ โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน อาทิ สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Forward Contract) สัญญาในอนาคต (Future Contract) หรือ ตัวเลือกในการแลกเปลี่ยน (Swap Option) ต่างๆ ตามความเหมาะสมในแต่ละสถานการณ์



3.6 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

โครงสร้างรายได้

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	2559		2558		2557	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
		(ล้านบาท)		(ล้านบาท)		(ล้านบาท)	
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม							
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ							
33 Gracechurch	LHUT	62.79	5.39	-	-	-	-
ธุรกิจโรงแรม							
โรงแรมอวานีขอนแก่นแอนด์คอนเวนชันเซ็นเตอร์	บจ. ขอนแก่นบุรี	156.39	13.43	157.64	12.53	157.55	46.52
โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา	บจ. แปซิฟิก โฮเทล เชียงใหม่	299.55	25.71	271.54	21.58	85.30	25.19
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร	บจ. บีทีเอส แอสเสทส์	571.12	49.03	377.26	29.98	-	-
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย							
พาร์ค อรัญ บุเลอวอร์ด	บมจ. ยู ซิตี้	0.00	0.00	158.71	12.61	23.06	6.81
รายได้อื่น							
เงินปันผลรับ		22.19	1.90	33.96	2.70	0.01	0.00
ดอกเบี้ยรับ		6.30	0.54	57.98	4.61	33.03	9.75
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์		0.45	0.04	151.66	12.05	23.72	7.00
อื่นๆ		46.10	3.96	49.42	3.93	15.98	4.72
รวมรายได้		1,164.89	100.00	1,258.17	100.00	338.65	100.00

ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินรวม

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัทที่ผ่านมาในปี พ.ศ.2559 บริษัทมีรายได้จากประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานรวม - งบการเงินรวม

ในปีพ.ศ.2559 รายได้ของบริษัท โดยรวมมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการและโรงแรม ประกอบด้วย โรงแรมอวานีขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชันเซ็นเตอร์ โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา โรงแรมอีสติน แกรนด์สาทร และอาคารสำนักงาน 33 Gracechurch ประเทศอังกฤษ ที่บริษัทได้เข้าลงทุนในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ.2559

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม

ธุรกิจโรงแรม

รายได้จากการธุรกิจโรงแรมสร้างรายได้ร้อยละ 88.1 ของรายได้ทั้งหมด

ในปีพ.ศ.2559 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรม จำนวน 1,027.1 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 220.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.4 จากปีก่อน ส่วนที่เพิ่มขึ้นมาจาก บริษัทได้มีการบันทึกรายได้ของโรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร เต็ม 12 เดือน เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีการบันทึกได้เพียง 8 เดือนหลังจากที่บริษัทได้ซื้อกิจการเข้ามาในช่วงต้นไตรมาสที่ 2 ของปีพ.ศ.2558 สถานการณ์ภาพรวมการท่องเที่ยวของประเทศไทยในปีที่ผ่านมาถึงแม้ว่าจะมีปัจจัยต่างในส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยว แต่เมื่อสรุปตัวเลขนักท่องเที่ยวในปีพ.ศ.2559 กลับมีจำนวนนักท่องเที่ยวเกินกว่าเป้าหมายที่ตั้งไว้ซึ่งส่งผลดีต่อภาพรวมของธุรกิจโรงแรม ถึงแม้ว่าจะได้รับผลกระทบ มีการยกเลิกงานแต่งงาน การจองห้องพัก และงานจัดเลี้ยงของบริษัทในช่วงเวลาไวกุทชินปีที่ผ่านมา

จำนวนห้องพักของโรงแรม	ปี 2559
โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา	84
โรงแรมเซ็นทารา คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ ขอนแก่น	196
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร	390
รวมจำนวนห้องพักทั้งหมด	670

ตารางเปรียบเทียบ อัตราการเข้าพักเฉลี่ย และรายได้เฉลี่ยต่อห้อง	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	78.00%	77.8 %	70.2%
อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน	3,035	2,860	2,996
อัตราเฉลี่ยของรายได้ห้องพัก	2,367	2,225	2,130

หมายเหตุ: RevPar คำนวณจากการคูณอัตราการเข้าพักเฉลี่ยแบบผสมผสานกับ ADR แบบผสมเฉลี่ย

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 78.0 สำหรับในปีพ.ศ.2559 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเล็กน้อยที่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 77.8 นอกจากนี้อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวันเพิ่มขึ้นจาก 2,860 บาท เป็น 3,035 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นถึง 6.1 เปอร์เซ็นต์ เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวทำให้มีความต้องการห้องพักที่เพิ่มขึ้น และส่งผลให้อัตราเฉลี่ยของรายได้ห้องพักสูงขึ้นจาก 2,225 บาท เป็น 2,367 บาทหรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 6.4 เทียบกับปีก่อน

ต้นทุนทางตรง และกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม

ต้นทุนทางตรงเท่ากับ 363.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 63.6 ล้าน หรือคิดเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.2 จากปีก่อนหน้า ต้นทุนทางตรงที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการบันทึกค่าใช้จ่ายเต็ม 12 เดือนของโรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร เทียบกับปีก่อนที่มีการบันทึกรายได้เพียง 8 เดือนหลังจากที่บริษัทได้ซื้อกิจการเข้ามาในช่วงต้นไตรมาสที่ 2 ของปีพ.ศ.2558 ซึ่งต้นทุนจากการให้บริการของโรงแรมนั้นประกอบด้วย ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการแขกผู้เข้าพัก

กำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงแรมอยู่ที่ 663.6 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 64.6 ซึ่งกำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 157.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.0 เมื่อเปรียบเทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นปีก่อนหน้า การเพิ่มขึ้นของตัวเลขสอดคล้องกับการบันทึกรายได้ครบและบันทึกค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นของกิจการโรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร และการควบคุมต้นทุนที่ดีขึ้น

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

รายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเสริมรายได้ร้อยละ 5.4 ของรายได้ทั้งหมด

ในปีพ.ศ.2559 บริษัทได้เข้าลงทุนในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า โดยมีต้นทุนในการซื้อกิจการ 74.3 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือประมาณ 3,435.6 ล้านบาท (อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยน 1 ปอนด์สเตอร์ลิง เท่ากับ 46.2 บาท) ในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ของปีพ.ศ.2559 ดังนั้น บริษัทได้มีการบันทึกรายได้จากค่าเช่าเพียง 1 ไตรมาสสุดท้ายเท่ากับ 62.8 ล้านบาทสำหรับรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าจะมีรายได้ค่าเช่าโดยเฉลี่ยประมาณ 4.0 ล้านปอนด์ต่อปี หรือประมาณ 174.0 ล้านบาท (อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยน 1 ปอนด์สเตอร์ลิง เท่ากับ 43.5 บาท)

ต้นทุนทางตรง และกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้นเท่ากับ 3.0 ล้านบาท ต้นทุนทางตรงมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดิน ค่าประกันภัย และค่าบริหารจัดการกองทุน เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะถูกเรียกเก็บเป็นสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิงดังนั้นเมื่อแปลงเป็นสกุลเงินบาทอาจมีการปรับขึ้นลงตามอัตราแลกเปลี่ยน ณ ขณะนั้น

กำไรขั้นต้นของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าอยู่ที่ 59.8 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 95.2 การเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าจะเป็นแหล่งรายได้ประจำใหม่เพิ่มเติมขึ้นมาในส่วนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม นอกเหนือจากธุรกิจโรงแรมที่มีอยู่

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัทมีรายได้รวมในปี พ.ศ.2559 จำนวน 1,164.9 ล้านบาท ซึ่งลดจากปีพ.ศ. 2558 จำนวน 93.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.4 ซึ่งรายได้รวมมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม ที่มีจำนวน 1,090.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 284 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.2 ส่วนที่เหลืออีก 74.4 ล้านบาท มาจากรายได้อื่น ซึ่งลดลง 218.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 74.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ.2558

รายได้อื่นประกอบด้วย (1) เงินปันผลรับจำนวน 22.1 ล้านบาท ลดลง 11.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.7 (2) ดอกเบี้ยรับจำนวน 6.3 ล้านบาท ลดลง 51.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 89.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว (3) กำไรจากการขายทรัพย์สิน จำนวน 0.4 ล้านบาท ลดลง 151.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 99.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว และ (4) รายได้อื่นๆอีกจำนวน 46.1 ล้านบาท ซึ่งลดลง 3.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.8 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2558 ที่ผ่านมา

การลดลงของรายได้ในส่วนใหญ่มากจากไม่มีการขายสินทรัพย์ของบริษัทเช่นปีพ.ศ.2558 รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยจากสถาบันการเงิน เนื่องจากในปีพ.ศ.2559 บริษัทได้ใช้เงินสดที่มีอยู่ในการซื้อที่ดินที่ได้มีการวางมัดจำไว้ในปีพ.ศ.2558 ไร่หลายแปลง โดยที่ดินดังกล่าวมีศักยภาพและบริษัทมีแผนที่ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆในอนาคต

บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมในปีพ.ศ. 2559 จำนวน 1,334.7 ล้านบาท ลดลงจากปีพ.ศ.2558 จำนวน 69.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.9% โดยมีค่าใช้จ่ายหลักๆที่สำคัญประกอบด้วย ต้นทุนทางตรงของธุรกิจโรงแรม 363.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ.2558 จำนวน 63.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.2 ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 647.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 218 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.7 สาเหตุหลักๆมาจาก (1) การบันทึกค่าใช้จ่ายเต็มรอบบัญชีของ โรงแรม ฮิลตัน แกรนด์ สาทร ซึ่งเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการรายได้ที่เพิ่มขึ้น (2) ค่าใช้จ่ายส่วนแบ่งค่าบริหารจัดการที่เพิ่มขึ้นจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของโรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา และ (3) ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแบรนด์ผู้บริหารจัดการโรงแรม อวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชันเซ็นเตอร์ และ (4) บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในการซื้อกิจการในต่างประเทศ อาทิเช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าดำเนินการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และค่าดำเนินการอื่นๆ ซึ่งไม่ได้เป็นค่าใช้จ่ายของการดำเนินงานตามปกติ

กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานเท่ากับ 723.3 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 66.4 กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 141.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ.2558 ซึ่งการปรับตัวเพิ่มขึ้นเกิดจากการการควบคุมค่าใช้จ่ายในธุรกิจโรงแรมและมีการลงทุนในกิจการใหม่ๆของบริษัท

รายได้จากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยภาษีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 46.9 ล้านบาท และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.0 ซึ่งรายได้จากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยภาษีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายลดลง 1.4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่ 45.5 ล้านบาท สาเหตุมาจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในการซื้อกิจการในต่างประเทศ และค่าดำเนินการอื่นๆ ซึ่งไม่ได้เป็นค่าใช้จ่ายของการดำเนินงานตามปกติ

บริษัทมีผลขาดทุนรวมในปีพ.ศ.2559 จำนวน 314.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรติดลบที่ร้อยละ 27.0 เมื่อเปรียบเทียบกับผลกำไรขาดทุนในปีพ.ศ. 2558 ที่มีผลขาดทุนประมาณ 277.1 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 37.7 ล้านบาท และคิดเป็นสัดส่วนขาดทุนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.6 อันเนื่องมาจากในปีพ.ศ.2559 มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามปกติ ซึ่งก็คือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในการซื้อกิจการในต่างประเทศ

ฐานะการเงิน

ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุง)
สินทรัพย์รวม	25,185.1	21,995.2	12,785.9
หนี้สินรวม	6,322.6	2,557.8	2,556.8
ส่วนของผู้ถือหุ้น	18,862.4	19,437.4	10,229.1

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 25,185.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,189.9 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2558 ซึ่งทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นมาจากการเข้าซื้อกิจการอาคารสำนักงานให้เช่า 33 Gracechurch ประเทศอังกฤษ ดังนั้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า มูลค่าของ (1) สิทธิการเช่า เพิ่มขึ้นจำนวน 1,735.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้นจำนวน 1,687.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (3) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เพิ่มขึ้นจำนวน 1,550.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม และ(4) ที่ดิน และโครงการรอการพัฒนา เพิ่มขึ้นจำนวน 1,358.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม เนื่องจากการซื้อเก็บที่ดินที่มีศักยภาพที่ได้มีการวางเงินมัดจำไว้ในปีที่แล้วและลงทุนในการพัฒนาโครงการบางส่วน

โครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัทประกอบด้วย

i) สินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 4,784.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน1,925.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีพ.ศ.2558 ซึ่งส่วนที่ลดลงใหญ่ประกอบด้วย (1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 1,771.7 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัท มีการนำเงินสดไปชำระในการซื้อที่ดินเพิ่มเติมหลายแปลงเพื่อเตรียมไว้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต และเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการใหม่ (2) เงินลงทุนชั่วคราว 1,524.5 ล้านบาท เนื่องจากการจัดหมวดเงินลงทุนใหม่โดยย้ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ไปไว้ในส่วนของเงินลงทุนระยะยาวอื่นๆ และเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการใหม่

ii) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 20,400.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,115.9 ล้านบาท ซึ่งส่วนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ประกอบด้วย (1) สิทธิการเช่า เพิ่มขึ้นจำนวน 1,735.9 ล้านบาท (2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้นจำนวน 1,687.2 ล้านบาท (3) ที่ดิน และโครงการรอการพัฒนา เพิ่มขึ้นจำนวน 1,358.45 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 หนี้สินรวมของบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 6,322.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 3,764.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งการเพิ่มขึ้นมาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการซื้อกิจการอาคารสำนักงานให้เช่า 33 Gracechurch ที่ประเทศอังกฤษ

โครงสร้างส่วนหนี้สินประกอบด้วย

1. หนี้สินหมุนเวียน จำนวน 3,942.9 ล้านบาท ซึ่งจำนวนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ประกอบด้วย (1) รายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและดอกเบี้ยค้างจ่าย ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 3,537.7 ล้านบาท (2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ที่เพิ่มขึ้น 70.0 ล้านบาท (3) เงินฝากและเงินรับล่วงหน้า จำนวน 44.3 ล้านบาท และ (4) ประมาณการของส่วนได้เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุนจำนวน 29.9 ล้านบาท
2. หนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 2,379.7 ล้านบาท ซึ่งปรับขึ้นเล็กน้อย ส่วนใหญ่ประกอบด้วย (1) หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 1,168 ล้านบาท (2) หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 851.6 ล้านบาท และ (3) ประมาณการหนี้สินระยะยาว จำนวน 320.5 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุนและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 561,362.3 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงเท่ากับปีพ.ศ.2558

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 18,862.4 ล้านบาท ซึ่งลดลงเล็กน้อย 574.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงมาจาก ยอดขาดทุนสะสมจำนวน 8,841.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 314.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 ในปีที่ผ่านมา และ องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 257.6 ล้านบาท

ตามกฎหมาย บริษัทจึงยังไม่สามารถจ่ายเงินปันผลของปีให้แก่ผู้ถือหุ้นได้เนื่องจากบริษัทยังคงมีขาดทุนสะสม

สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสดสำหรับปีพ.ศ. 2557 – ปีพ.ศ. 2559 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2559	2558	2557 (ปรับปรุง)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,393.2)	630.7	(2,272.0)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	(3,902.4)	1,224.3	(4,187.7)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	3,525.2	(871.1)	6,174.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,771.7)	981.7	(282.0)

บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวดที่ยกมาจากรายปีพ.ศ.2558 จำนวน 2,082.1 ล้านบาท โดยบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,393.2 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 3,902.4 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,525.2 ล้านบาท มีผลต่างจากการแปลงค่าบการเงินจำนวน 1.3 ล้านบาท ดังนั้น ในระหว่างปีพ.ศ.2559 ทำให้มีเงินสดสุทธิลดลงเป็นจำนวน 1,771.7 ล้านบาท จึงทำให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปีพ.ศ.2559 เท่ากับ 310.5 ล้านบาท

สำหรับกิจกรรมลงทุนในปีพ.ศ.2559 บริษัทได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า 33 Gracechurch จำนวน 3,435.6 ล้านบาท โดยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

สำหรับกิจกรรมจัดหาเงินในปีพ.ศ.2559 บริษัทมีการกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 3,525.2 ล้านบาท เพื่อจ่ายเงินชำระการซื้อกิจการอาคารสำนักงาน Gracechurch จำนวน 3,435.6 ล้านบาท ซึ่งเมื่อหักกลับแล้วทำให้มีเงินเงินกู้ยืมจำนวน 89.5 ล้านบาท ใช้เป็นเงินทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี พ.ศ.2559 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนเท่ากับ 0.34 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนเงินทุนหมุนเร็ว และอัตราส่วนเงินสดเท่ากับ 1.21 เท่า 0.17 เท่า และ -0.67 เท่า ตามลำดับ ซึ่งบริษัทยังเชื่อว่ามีศักยภาพเพียงพอสำหรับหนี้สินทั้งหมด มีสภาพคล่องเพียงพอ และยังมีศักยภาพที่จะมีภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่เหมาะสมในกรณีที่ต้องการสำหรับการพัฒนาโครงการและการเข้าซื้อกิจการ ในอนาคต

อัตราส่วนทางการเงิน

งบการเงินรวม				
		2559	2558	2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.21	27.52	22.55
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.17	16.28	14.77
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	-0.67	2.20	-8.11
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	20.63	23.07	12.68
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	17.45	15.60	28.38
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	N.A.	N.A.	N.A.
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	N.A.	N.A.	N.A.
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	6.05	7.76	1.70
ระยะเวลารับหนี้	วัน	59.46	46.37	212.08
Cash Cycle	วัน	-42.01	-30.77	-183.70

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	66.37	60.25	67.57
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	-22.47	-13.21	-120.02
อัตรากำไรอื่น	%	6.44	23.29	21.48
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	N.A.	N.A.	N.A.
อัตรากำไรสุทธิ	%	-27.02	-22.01	-179.45
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของบริษัท	%	-1.64	-1.87	-8.25

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	-1.33	-1.59	-6.58
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	-0.75	-0.88	-16.46
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.05	0.07	0.04

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.34	0.13	0.25
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	-9.73	9.68	-11.09
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	เท่า	-0.28	0.31	-3.16
อัตราการจ่ายเงินปันผล	เท่า	-	-	-



4. การกำกับดูแลกิจการ

4.1 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 เป็นไปตามแผนภาพใน หัวข้อ 2.3 โครงสร้างองค์กร (Organization Structure)

คณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการในจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 คน แบ่งเป็น กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 3 คน และกรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร จำนวน 6 คน (เป็นกรรมการอิสระ 3 คน) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) นายชัยวัฒน์	อัศวินทรงกูร ¹	ประธานคณะกรรมการ กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2) นายทวีศักดิ์	ตันตันทา	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3) นายมนู	มณีวัฒนา	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4) นายบุรินทร์	ภูศิริ	กรรมการและกรรมการบริหาร
5) นายวีระวรรณ	วรรณจักรยา	กรรมการและกรรมการบริหาร
6) นายวรพจน์	จรรย์โกมล	กรรมการ กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
7) นายสุเมธ	สังข์ศิริ	กรรมการ
8) นายสุรยุทธ	ทวีกุลวัฒน์	กรรมการ
9) นายดาเนี่ยล	รอสส์	กรรมการ

โดยมี นายสยาม สิวราภรณ์สกุล² เป็นเลขานุการบริษัท

- หมายเหตุ 1/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2560 ซึ่งประชุมวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ.2560 ได้แต่งตั้ง นายชัยวัฒน์ อัศวินทรงกูร ดำรงตำแหน่งประธานคณะกรรมการ แทน นายศักดิ์ทิพย์ ไกรฤกษ์ ที่ลาออกโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม พ.ศ.2560
- 2/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2559 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 กันยายน พ.ศ.2559 ได้มีแต่งตั้งนายสยาม สิวราภรณ์สกุล ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัทแทนนางสาวสุภาภรณ์ อัครวงษ์ไพศาลที่ลาออก

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายบุรินทร์ ภูศิริ หรือ นายวีระวรรณ วรรณจักรยา หรือ นายวรพจน์ จรรย์โกมล คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อร่วมกับ นายสุเมธ สังข์ศิริ หรือ นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์ หรือ นายดาเนี่ยล รอสส์ คนใดคนหนึ่งรวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) ไม่ประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วนหรือกรรมการในนิติบุคคลที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
- 3) จะต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัท หรือถือหุ้นเพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัท
- 4) คณะกรรมการเป็นผู้กำหนดประธานกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท
- 5) คณะกรรมการมีอำนาจกำหนดชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท
- 6) กำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ และพันธกิจของบริษัท และกำกับ ติดตาม และดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ และพันธกิจ ตลอดจนกำกับดูแลเรื่องการบริหารความเสี่ยง และระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยได้กำหนดและแยกบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการ และฝ่ายจัดการ และระหว่างคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นไว้อย่างชัดเจน
- 7) ดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
- 8) พิจารณานอุมัติการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การลงทุนในธุรกิจใหม่ และการดำเนินการใดๆ ที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- 9) พิจารณา และ/หรือให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท และบริษัทย่อย เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่างๆ
- 10) ดำเนินการให้ฝ่ายบริหารจัดการให้มีระบบบัญชี การรายงานทางการเงิน และการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ตลอดจนดูแลให้มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม

คณะกรรมการตรวจสอบ

โครงสร้างของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน

1) นายชัยวัฒน์	อัศวินทรางกูร	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2) นายทวีศักดิ์	ตันตน์นาคา	กรรมการตรวจสอบ
3) นายมนู	มณีวัฒนา	กรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท มีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
- 2) สอบทานให้บริษัทมีการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- 3) พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้ง ถอดถอน โอนย้าย หรือเลิกจ้างหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- 4) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- 5) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่ผู้สอบบัญชีของบริษัทและเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 6) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่า รายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- 7) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
 - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความพอเพียงของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ
 - (ง) ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (ฉ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ช) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละคน
 - (ซ) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
 - (ณ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 8) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
- 9) หากมีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาให้ความเห็นต่อการดำเนินการต่าง ๆ ของบริษัทคณะกรรมการตรวจสอบอาจแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นได้ โดยบริษัทรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น
- 10) กรณีผู้สอบบัญชีแจ้งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติกรรมอันควรสงสัยเกี่ยวกับการทุจริตหรือการฝ่าฝืนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารต่อคณะกรรมการตรวจสอบคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ตรวจสอบข้อเท็จจริง และรายงานผลการตรวจสอบเบื้องต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ด.

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

โครงสร้างคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน

- | | | | |
|----|--------------|--------------|--|
| 1) | นายชัยวัฒน์ | อัศวินทรงกูร | ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 2) | นายทวีศักดิ์ | ตันตันันดา | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 3) | นายมนู | มณีวัฒนา | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

- กำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์ในการสรรหาบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยพิจารณาจาก
 - คุณสมบัติของกรรมการที่เหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และเป็นไปตามโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท
 - ความเหมาะสมของความรู้ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ การอุทิศเวลาของกรรมการ รวมถึงคุณสมบัติตามกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานราชการ
- สรรหาบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการใหม่ ซึ่งรวมถึงกรณีตำแหน่งว่างลงหรือครบวาระการดำรงตำแหน่ง การสรรหาประธานคณะกรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยให้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ หรือวิธีการสรรหาและคัดเลือกอย่างมีหลักเกณฑ์และความโปร่งใส เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง
- พิจารณาแนวทางการกำหนดค่าตอบแทนสำหรับกรรมการ ประธานคณะกรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยการกำหนดหลักเกณฑ์หรือวิธีการกำหนดค่าตอบแทนที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผลเพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละปีเพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- ปฏิบัติตามอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คณะกรรมการบริหาร

โครงสร้างของคณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 ประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 3 คน

- | | | | |
|----|-------------|-------------|--|
| 1) | นายบุรินทร์ | ภูศิริ | กรรมการบริหาร |
| 2) | นายวีระวรรณ | วรรณจรรย์ยา | กรรมการบริหาร |
| 3) | นายวรพจน์ | จรรยโกมล | กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน |

ขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

- กำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงาน วัตถุประสงค์ และเป้าหมาย ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้สอดคล้องและเหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจ และการแข่งขันที่ได้กำหนดและแถลงไว้ต่อผู้ถือหุ้นเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
- กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณและอำนาจการบริหารต่าง ๆ ของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
- ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินงานนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท ที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเอื้อต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ
- ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติไว้
- พิจารณากลับรองโครงการลงทุนของบริษัทก่อนเสนอให้แก่คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
- ดำเนินการเปิดบัญชีกับสถาบันการเงิน
- ดำเนินการจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินในการกู้ยืม จำน่า จำนอง ค้ำประกัน และการอื่นรวมทั้งการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในที่ดินใด ๆ ตามวัตถุประสงค์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัท ภายในวงเงินไม่เกินธุรกรรมละ 100 ล้านบาท
- พิจารณาและอนุมัติให้บริษัทและหรือบริษัทย่อยซื้อทรัพย์สินใด ๆ รวมทั้งหลักทรัพย์ใด ๆ เช่น หุ้นสามัญ, หุ้นกู้, ตราสารหนี้, หน่วยลงทุนในกองทุนรวม ตลอดจนการลงทุนใด ๆ ภายในวงเงินรวมไม่เกินปีละ 500 ล้านบาท
- ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายเป็นคราว ๆ ไป
- รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วง ที่ทำให้คณะกรรมการบริหารหรือผู้รับมอบอำนาจของคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด) กับบริษัท หรือบริษัทย่อย

คณะกรรมการการลงทุน

โครงสร้างของคณะกรรมการการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 ประกอบด้วยบุคคลซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทจำนวน 3 คน

- 1) นายวรพจน์ จรรย์โกมล กรรมการ กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
- 2) นายสยาม สีวราภรณ์สกุล ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย และเลขานุการบริษัท
- 3) นางสาวผกามาศ สิริอนุวัฒน์ ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุน

- 1) พิจารณาตัดสินใจในการลงทุนรวมถึงกำหนดรายละเอียดของระยะเวลาในการลงทุนภายใต้กรอบนโยบายและหลักการเกี่ยวกับการลงทุนที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท โดยคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยง และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และประกาศและระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- 2) จัดให้มีการประชุมอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง โดยจะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งจึงจะครบองค์ประชุม เพื่อกำหนดการบริหารการจัดการลงทุน ตรวจสอบและสอบถามการลงทุนให้ทันต่อสภาวะสภาพการณ์ปัจจุบัน
- 3) มีอำนาจในการดำเนินงาน และลงนามในเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์ รวมถึงมีอำนาจในการแต่งตั้งบุคคลอื่นให้เป็นผู้มีอำนาจในการสั่งซื้อขายหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามนโยบายและหลักการเกี่ยวกับการลงทุนที่คณะกรรมการการลงทุนได้มอบหมายไว้
- 4) รายงานสรุปการลงทุนให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นระยะตามที่เห็นสมควร

การดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 มีดังนี้

รายชื่อ	กรรมการบริษัท	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการอิสระ	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	กรรมการบริหาร	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
1. นายชัยวัฒน์ อัศวินทรางกูร	✓	✓	✓	✓		
2. นายทวีศักดิ์ ตันตน์นาค	✓	✓	✓	✓		
3. นายมนู มณีวัฒนา	✓	✓	✓	✓		
4. นายปฐวิทย์ ภูศิริ	✓				✓	✓
5. นายวีระวรรณ วรรณจฉายา	✓				✓	✓
6. นายวรพจน์ จรรย์โกมล	✓				✓	✓
7. นายสุเมธ สังข์ศิริ	✓					✓
8. นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	✓					✓
9. นายดาเนี่ยล รอสส์	✓					✓

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในระหว่างปี พ.ศ.2559 คณะกรรมการบริษัท มีการประชุมจำนวน 6 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ประชุมกรรมการ บริษัท	ประชุมกรรมการ ตรวจสอบ	ประชุมกรรมการ สรรหาและกำหนดค่า ตอบแทน
1.	นายศักดิ์ทิพย์ ไกรฤกษ์ ^{1/}	2/6		
2.	นายชัยวัฒน์ อัศวินทรางกูร	6/6	5/5	3/3
3.	นายทวีศักดิ์ ตันตน์ตา	6/6	5/5	3/3
4.	นายมนู มณีวัฒนา	5/6	5/5	3/3
5.	นายนคร ลักษณะกาญจน์ ^{1/}	2/6		
6.	นายบุรินทร์ ภูศิริ	6/6		
7.	นายวีระวรรณ วรธนัจฉริยา	6/6		
8.	นายวรพจน์ จรรย์โกมล ^{2/}	3/6		
9.	นายสุเมธ สังข์ศิริ	6/6		
10.	นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	5/6		
11.	นายดาเนียล รอสส์	5/6		

หมายเหตุ 1/ นายศักดิ์ทิพย์ ไกรฤกษ์ และนายนคร ลักษณะกาญจน์ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม พ.ศ.2559
2/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2559 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ.2559 ได้แต่งตั้งนายวรพจน์ จรรย์โกมล เป็นกรรมการและกรรมการบริหารแทนนายนคร ลักษณะกาญจน์ กรรมการและกรรมการบริหารที่ลาออก

คณะผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหาร ณ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 ประกอบด้วย

1)	นายบุรินทร์ ภูศิริ	กรรมการบริหาร สำนักกรรมการบริหาร
2)	นายวีระวรรณ วรธนัจฉริยา	กรรมการบริหาร สำนักกรรมการบริหาร
3)	นายวรพจน์ จรรย์โกมล	กรรมการบริหาร สำนักกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน
4)	นายวีระพงศ์ โจนวโรดม	ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานปฏิบัติการ
5)	นายสยาม สีวราภรณ์สกุล	ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานกฎหมายและเลขานุการบริษัท
6)	นางสาวณัฐพรพรณ จิระเมธากุล	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ ฝ่ายบัญชี

หมายเหตุ: เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ.2559 ได้แต่งตั้งนายวีระพงศ์ โจนวโรดม เข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ สายงานปฏิบัติการ
เมื่อวันที่ 16 มกราคม พ.ศ.2560 นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์ ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้มีหน้าที่ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำวันตามปกติธุรกิจเพื่อประโยชน์ของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนระเบียบ มติ นโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่กำหนดโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

ทั้งนี้ อนุมัติการดำเนินการใดๆไม่รวมถึงการที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามคำนิยามของประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นกับบริษัท หรือบริษัทย่อย

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะผู้บริหาร

1. ดำเนินการตามนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
2. ดำเนินการจัดทำแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ

3. บริหารงานบริษัท ตามแผนงานหรืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นอย่างมีประสิทธิภาพ
4. รายงานผลการดำเนินงานของบริษัท ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทอย่างต่อเนื่อง
5. บริหารงานทั่วไปให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท
6. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัท กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัท รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของหุ้น “U” และ ใบสำคัญแสดงสิทธิ “U-W1” ต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นรายไตรมาส โดยให้นำส่งสำเนาแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ (แบบ 59-2) แก่เลขานุการบริษัท ในวันเดียวกันกับวันที่กรรมการและผู้บริหารได้ยื่นแบบ 59-2 และให้เลขานุการบริษัททำหน้าที่รวบรวมและสรุปเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

ตารางสรุปการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559

รายชื่อ	ตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหาร	จำนวนหลักทรัพย์ที่ถือ(หุ้น/หน่วย)		
		หุ้นสามัญ	สัดส่วนการถือหุ้นสามัญ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ (U-W1)
1.นายวรพจน์ จรรย์โกมล	ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน/ กรรมการ	125,721,200	0.022	200,000,000
2.นางสาวณัฐพรณ จิระเมธากุลกุล	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี	2,000	0.00	-

เลขาธิการบริษัท

นายสยาม สิวราภรณ์สกุล ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัทเมื่อวันที่ 21 กันยายน พ.ศ.2559 จนถึงปัจจุบัน โดยเลขานุการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน ดังนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต เป็นไปตามกฎหมาย และกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 2) ให้คำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับข้อบังคับของบริษัท และกฎระเบียบต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 3) จัดการและประสานงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท การประชุมคณะอนุกรรมการ และการประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งดูแลและประสานงานให้มีการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท/ผู้ถือหุ้น ตลอดจนข้อกำหนดทางด้านกฎหมายและกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 4) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ของบริษัท ได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- 5) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัท
- 6) เก็บรักษาสำเนารายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหาร
- 7) ดูแลให้มีการเปิดเผยสารสนเทศต่างๆ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 8) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด หรือที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

4.2 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เนื่องจากเห็นว่ามีความสำคัญและจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจที่ทำให้บริษัทมีระบบการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ และเป็นส่วนสำคัญในการส่งเสริมกิจการของบริษัท ให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมั่นคงต่อไป ซึ่งจะก่อให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และ ผู้ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท ในระยะยาว ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ที่ดี (Good Corporate Government) ของบริษัท ซึ่งเป็นไปตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และข้อแนะนำของสมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท โดยคณะกรรมการได้เผยแพร่แนวนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้กรรมการและพนักงานทุกระดับเข้าใจและถือปฏิบัติตาม ซึ่งมีเนื้อหาครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย อย่างเท่าเทียมกัน และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว บริหารงานด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รับผิดชอบต่อ การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาการขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรับผิดชอบต่อการตัดสินใจ และการกระทำต่อตนเอง
- ดำเนินธุรกิจเป็นไปด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม สามารถตรวจสอบได้ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- ดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการบริหารความเสี่ยง โดยให้มีการประเมิน วิกฤตภัยคุกคาม และติดตามการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทขึ้น เพื่อให้กรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานทุกคนถือปฏิบัติ ตลอดจนเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จึงได้กำหนดนโยบายและทิศทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท โดยให้ความสำคัญกับระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน กำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ดำเนินการตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อประโยชน์ในระยะยาวของผู้ถือหุ้นภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจทางธุรกิจ
- ส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการทุกท่านและฝ่ายบริหาร เข้าร่วมการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors Association : IOD) และสถาบันอื่น ๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ด้านต่าง ๆ เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการ และฝ่ายบริหาร

และเพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ.2558 บริษัท ได้ประกาศเจตนารมณ์แนวร่วมปฏิบัติ(Collective Action Coalition) ของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต และบริษัท กำลังดำเนินการยื่นเพื่อขอการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตในไตรมาสที่ 2/2560 ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงแนวทางที่ชัดเจนของบริษัท ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมทางธุรกิจและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน เพื่อให้ครอบคลุมและเป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีหรือระเบียบต่างๆของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยบริษัท ได้แบ่งนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทออกเป็น 5 หมวด ดังนี้

- หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น
- หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
- หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
- หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
- หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

และเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท คือ www.ucity.co.th โดยมีรายละเอียดดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทได้คำนึงถึงและให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นทั้งในฐานะของนักลงทุนและในฐานะเจ้าของบริษัท ด้วยการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายให้ถือปฏิบัติตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยครอบคลุมหลักการดังต่อไปนี้

1. สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย
2. คณะกรรมการมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้บริษัทบริหารงานด้วยความรอบคอบ และคำนึงถึงความเสี่ยงอยู่เสมอ เพื่อผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น
3. การดำเนินงานเป็นไปด้วยความโปร่งใส และเปิดเผยข้อมูลครบถ้วน
4. การดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงจริยธรรมธุรกิจเป็นสำคัญ

บริษัท ตระหนักและให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับสิทธิของผู้ถือหุ้นของบริษัท และพยายามรักษาไว้ซึ่งสิทธิของผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยผู้ถือหุ้นของบริษัท มีสิทธิอันชอบธรรมสำหรับการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. สิทธิในการออกเสียงแสดงความเห็น

ผู้ถือหุ้นของบริษัทมีสิทธิในการออกเสียงอย่างเปิดเผย โดยมีบัตรลงคะแนนในแต่ละวาระ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้อย่างอิสระ และสามารถแสดงความเห็นอย่างเท่าเทียมกันดังที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับบริษัท โดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง หรืออีกนัยหนึ่ง ผู้ถือหุ้นแต่ละรายมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่

2. สิทธิในการรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัท

ผู้ถือหุ้นของบริษัทมีสิทธิในการรับทราบถึงผลการดำเนินงานของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งผลการดำเนินงานประจำปี โดยบริษัทได้จัดทำเอกสารประกอบคำอธิบายผลการดำเนินงานประจำปีเพื่อครอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่ผ่านมาของบริษัทอย่างชัดเจน และครบถ้วนแล้ว

3. สิทธิในการพิจารณาและอนุมัติงบการเงินของบริษัท

ผู้ถือหุ้นของบริษัท มีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติงบการเงินของบริษัท โดยบริษัทได้จัดทำงบการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และครอบคลุมสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยงบการเงินของบริษัทได้ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่มีความเป็นอิสระและมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป

4. สิทธิที่จะได้รับเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และผู้ถือหุ้นของบริษัท มีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัท โดยบริษัทจะจัดทำรายละเอียดการคำนวณเงินปันผลที่ถูกต้อง ชัดเจนและครอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น เช่น นโยบายการจ่ายเงินปันผล ข้อมูลเปรียบเทียบการจ่ายเงินปันผลจริงกับนโยบายที่ประกาศจ่าย ข้อมูลเปรียบเทียบการจ่ายเงินปันผลกับปีที่ผ่านมา และให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่บริษัทที่เคยประกาศไว้ โดยเงินปันผลที่ถูกเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัตินั้นได้ผ่านการพิจารณากลั่นกรองอย่างระมัดระวังรอบคอบ และมีมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

กรณีที่บริษัท ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานของบริษัทได้ บริษัทจะอธิบายถึงเหตุผลและความจำเป็นในเรื่องดังกล่าว

5. สิทธิในการพิจารณาและแต่งตั้งกรรมการบริษัท เป็นรายบุคคล

ผู้ถือหุ้นของบริษัทมีสิทธิในการพิจารณาและแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นรายบุคคล โดยบริษัทจัดทำรายละเอียด/ประวัติของกรรมการบริษัทที่ถูกเสนอชื่อเพื่อเข้ารับการแต่งตั้งอย่างถูกต้อง ชัดเจนและครอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น เช่น ชื่อ ประวัติ จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง ประเภทกรรมการที่เสนอแต่งตั้ง หลักเกณฑ์และวิธีสรรหา การถือหุ้นในบริษัท การดำรงตำแหน่งในบริษัท อื่นๆที่เกี่ยวข้องและไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เป็นต้น และกำหนดค่านิยามกรรมการอิสระ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งกรรมการอิสระ โดยกรรมการที่ถูกเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติแต่งตั้งนั้นได้ผ่านการพิจารณากลั่นกรองอย่างระมัดระวังรอบคอบ จากคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน และมีมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

6. สิทธิในการพิจารณาและอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการบริษัท

ผู้ถือหุ้นของบริษัทมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ค่าตอบแทนกรรมการที่ถูกเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัตินั้นได้ผ่านการพิจารณากลั่นกรองอย่างระมัดระวังรอบคอบแล้วจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และมีมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

7. สิทธิในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและอนุมัติค่าสอบบัญชี

ผู้ถือหุ้นของบริษัทมีสิทธิในการพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชี โดยบริษัทจัดทำรายละเอียดข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน และครอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น เช่น ชื่อผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่สังกัด ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี จำนวนปีที่ผู้สอบบัญชีรายนั้นเป็นผู้สอบบัญชีให้กับบริษัท ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีได้แบ่งแยกอย่างชัดเจนระหว่างค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่นๆ (ถ้ามี) โดยผู้สอบบัญชีและผู้สอบบัญชีที่ถูกเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัตินั้นได้ผ่านการพิจารณากลั่นกรองอย่างระมัดระวังรอบคอบแล้ว จากคณะกรรมการตรวจสอบด้วยการประเมินผลงานที่ผ่านมาของผู้สอบบัญชี รวมทั้งได้มีการเปรียบเทียบค่าสอบบัญชีกับปีที่ผ่านมา และมีมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

8. สิทธิในการพิจารณาและอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัท ผู้ถือหุ้นของบริษัทมีสิทธิในการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีมูลค่าอย่างมีสาระสำคัญของบริษัท โดยการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทนั้นจะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด

ทั้งนี้สำหรับปีพ.ศ.2559 บริษัทไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันคงมีแต่การทำรายการระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย

9. สิทธิพื้นฐานอื่นๆ ของผู้ถือหุ้นที่เป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ควรจัดทำรายละเอียดการเพิ่มทุนที่ถูกต้อง ชัดเจนและครอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น เช่น วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเพิ่มทุน วิธีการและเงื่อนไขของ การเพิ่มทุน ผลกระทบจากการเพิ่มทุนที่มีต่อบริษัท ตลอดจนผู้ถือหุ้น เป็นต้น โดยเรื่องดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณากลับกรองอย่างระมัดระวังรอบคอบ และมีมติเห็นชอบแล้วจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปีละครั้ง ภายในเวลาไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัทและหากมีความจำเป็นเร่งด่วนต้องเสนอวาระเป็นกรณีพิเศษ ซึ่งเป็นเรื่องที่กระทบหรือเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น หรือเกี่ยวข้องกับเงื่อนไขหรือกฎเกณฑ์ กฎหมาย ที่ใช้บังคับที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นแล้ว บริษัท จะเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเป็นกรณีไป โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีการกำกวดดูแลให้การประชุม ผู้ถือหุ้นเป็นไปตามข้อบังคับบริษัท บทบัญญัติของกฎหมายและนโยบายคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง ข้อพึงปฏิบัติสำหรับการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียน รวมถึงคู่มือการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเป็นการสนับสนุนให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยในปีพ.ศ. 2559 บริษัทได้เชิญชวนให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิเสนอเรื่องที่เป็นประโยชน์แก่บริษัทและการเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้า เข้ารับพิจารณาบรรจุเป็นระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ.2560 ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทกำหนดและเผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท ในระหว่างวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ.2559 จนถึงวันที่ 31 มกราคม พ.ศ.2560 แต่ผลปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและผู้ที่เหมาะสมเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการมายังบริษัท

สำหรับการจัดประชุมผู้ถือหุ้นในปีพ.ศ.2559 นั้น บริษัทมีการประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ครั้ง คือ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ.2559 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณาและออกเสียงในกิจการต่างๆ ของบริษัทตามที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุม หนังสือมอบฉันทะ พร้อมเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน หรือ 14 วัน (ในบางกรณี) ซึ่งเป็นระยะเวลาที่เพียงพอต่อการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม โดยจัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายโดยรวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 โดยวิธีปดสมุดทะเบียน นอกจากนี้ บริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลในการประชุมดังกล่าวไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท www.ucity.co.th เป็นการล่วงหน้า เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมผู้ถือหุ้น

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ.2559 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยประจำปีพ.ศ.2559 ภายในวงเงินรวมไม่เกิน 6 ล้านบาท โดยมอบหมายให้คณะกรรมการของบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรให้กรรมการแต่ละท่านตามที่เห็นสมควร นอกจากนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นยังได้มีมติอนุมัติการแต่งตั้งนายณรงค์ พันตาวัณซ์ ผู้สอบบัญชี รับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3315 และ/หรือนายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3930 และ/หรือนางสาว ศิราภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3844 แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปีพ.ศ. 2559 และกำหนดค่าตอบแทนให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทภายในวงเงินไม่เกินจำนวน 2,400,000 บาท

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

2.1 การประชุมผู้ถือหุ้น

- 2.1.1 คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น และบริษัทได้ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน ทั้งนี้ บริษัทได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของบริษัท และบริษัทอาจจัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพิ่มเติมตามความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.1.2 บริษัทได้กำหนดนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงปกป้องและรักษาสีทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ดังนี้ ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิเท่าเทียมกัน ในการซื้อขายหรือโอนหุ้น การมีส่วนแบ่งในกำไรของบริษัทอย่างเท่าเทียมกัน การได้รับข่าวสาร ข้อมูลของกิจการอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัท เช่น การจัดสรรเงินปันผล (ถ้ามี) การกำหนดหรือแก้ไขข้อบังคับและหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุนหรือเพิ่มทุน และการอนุมัติรายการพิเศษ เป็นต้น
- 2.1.3 ผู้ถือหุ้นของบริษัทมีสิทธิในการออกเสียงแสดงความเห็นอย่างเท่าเทียมกัน ดังที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับบริษัท โดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง

- 2.1.4 บริษัทเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างเพียงพอ ทันเวลา และทั่วถึงอย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารของบริษัทผ่านทางช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.ucity.co.th หรือฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทที่หมายเลขโทรศัพท์ 02-273-8838 ต่อ 2301 หรือ อีเมล : IR@ucity.co.th ผู้ถือหุ้นของบริษัทมีสิทธิเข้าถึงข้อมูลของบริษัทที่ได้เปิดเผยไว้โดยบริษัทไม่เลือกปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นกลุ่มหนึ่งกลุ่มใดเป็นพิเศษ
- 2.1.5 บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้น ใช้สิทธิของตนเสนอวาระการประชุม และ/หรือ ชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ เป็นการล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 1 เดือนก่อนวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด เพื่อส่งเสริมให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน โดยให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุม และ/หรือ ชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ที่ได้เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทโดยบริษัทจะแจ้งข่าวให้ทราบ
- 2.1.6 บริษัทจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลประกอบการประชุมในวาระต่างๆ รวมทั้งมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในทุกวาระ โดยส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน เว้นแต่กรณีที่ต้องบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และประกาศลงหนังสือพิมพ์การเรียกประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าเป็นเวลาติดต่อกัน 3 วัน และไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม และเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลประกอบการประชุม ทางเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 30 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลได้อย่างละเอียดและสามารถตัดสินใจได้อย่างเหมาะสม โดยมีข้อมูลเหมือนกับข้อมูลที่บริษัทจะส่งให้ผู้ถือหุ้นในรูปแบบเอกสาร
- 2.1.7 บริษัทแจ้งกฎเกณฑ์และวิธีการในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นให้ผู้ถือหุ้นทราบ ในหนังสือเชิญประชุม และแจ้งขั้นตอนการออกเสียงลงมติให้ผู้ถือหุ้นทราบในที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งในการประชุมผู้ถือหุ้น ให้มีการกำหนดเป็นลำดับขั้นตอนอย่างชัดเจน มีการนำเสนอซักถาม ออกเสียงลงคะแนน และสรุปมติที่ประชุมอย่างชัดเจน นอกจากนี้บริษัทใช้ระบบ Barcode ในการลงทะเบียนและนับคะแนนเสียงเพื่อเพิ่มความโปร่งใสและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุมอย่างน้อย 2 ชั่วโมงและต่อเนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ
- 2.1.8 บริษัทไม่ร่อนสิทธิของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทที่ต้องเปิดเผยตามข้อกำหนดต่าง ๆ และการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เช่น ไม่แจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกระตือรือร้น ไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ โดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบ ไม่จำกัดสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสาย เป็นต้น
- บริษัทจะจัดให้มีการบันทึกถ้อยแถลงการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วนเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ โดยมีการบันทึกมติที่ประชุมไว้อย่างชัดเจน พร้อมทั้งองค์ประชุม รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และที่ปรึกษาที่เข้าร่วมประชุม ผลการลงมติซึ่งจะเปิดเผยทั้งคะแนนเสียงที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียงในทุกวาระที่ต้องมีการลงคะแนนเสียง ตลอดจนมีการบันทึกสรุปความคิดเห็น ซักถาม และการตอบข้อซักถามที่เป็นสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับการประชุมในแต่ละวาระ โดยบริษัทจะแจ้งรายงานสรุปผลการลงมติผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ภายในวันเดียวกันกับวันประชุมหรืออย่างช้าภายใน 9.00 น. ของวันทำการถัดไปและจะจัดส่งรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ภายใน 14 วันนับแต่วันประชุมรวมทั้งเผยแพร่รายงานการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท
- 2.1.10 บริษัทได้อำนวยความสะดวกและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การประชุมดำเนินตามลำดับขั้นตอนที่แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม ในการเลือกตั้งกรรมการผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการได้เป็นรายบุคคล มีการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นโดยกรรมการที่เกี่ยวข้องตอบข้อซักถามอย่างเพียงพอ
- 2.2.11 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาประชุมด้วยตนเอง บริษัทได้อำนวยความสะดวกโดยการจัดส่งแบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะ (แบบ ข.) ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถระบุความเห็นในการลงคะแนนเสียงได้ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบหมายให้ตัวแทนของผู้ถือหุ้นหรือกรรมการอิสระของบริษัทเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนตนในการประชุมผู้ถือหุ้นได้ โดยบริษัทจะแจ้งรายชื่อคณะกรรมการอิสระที่ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะได้อย่างน้อย 1 ท่าน ไว้ในหนังสือเชิญประชุม นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. และ แบบ ข. ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทและเสนอรายชื่อกรรมการอิสระของบริษัทอย่างน้อย 1 คน ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณามอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ บริษัทยังได้จัดเตรียมอาคารแสดมปีไว้สำหรับผู้เข้าร่วมประชุมโดยการรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น เพื่ออำนวยความสะดวกและรักษาสีทิวทัศน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถมาเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง

2.2 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทและคณะผู้บริหาร มีความตั้งใจที่จะพิจารณาดำเนินการในด้านต่างๆ โดยได้พิจารณาเกี่ยวกับการบริหารจัดการปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบด้วยความซื่อสัตย์สุจริตอย่างมีเหตุมีผลและเป็นอิสระ ภายใต้กรอบจริยธรรมทางธุรกิจที่ดี เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทโดยรวมเป็นสำคัญ

ดังนั้นเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน บริษัทกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้อง ต้องเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียให้คณะกรรมการทราบ โดยติดต่อแจ้งที่เลขานุการบริษัทและมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้งในการประชุมคณะผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทกำหนดให้บุคคลที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำรายการใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัททั้งใดให้ความเห็นและงดออกเสียงลงมติในรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งให้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายชื่อและความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายการกำหนดราคาและมูลค่าของรายการ รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายงานดังกล่าว โดยได้ถือปฏิบัติตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ใช้บังคับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเคร่งครัด เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่างเท่าเทียมกัน

สำหรับการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติหลักการและมอบหมายให้กรรมการบริหารทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ หากธุรกรรมดังกล่าวมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ตามมาตรา 89/12 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ทั้งนี้เพื่อประโยชน์และความเหมาะสมในการดำเนินกิจการของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทนั้นจะคำนึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และเป็นไปตามเงื่อนไขราคาและการแข่งขันทางการค้าโดยทั่วไป โดยราคาและเงื่อนไขการค้าต่างๆ เสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arms-Length Basis) รายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดในรายงาน และเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวทุกไตรมาสอย่างเคร่งครัด รวมทั้งจะดำเนินการให้มีการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ด้วย

2.3 การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน จึงกำหนดนโยบายเรื่องการนำข้อมูลภายในของบริษัท เพื่อมิให้บุคลากรของบริษัททั้งกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท นำข้อมูลภายในองค์กรไปเปิดเผยให้แก่ผู้อื่นหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงเพื่อการซื้อขาย โดยดำเนินการแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ทราบว่า

- 2.3.1 กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท จะต้องรักษาความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัท และจะต้องไม่นำความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัท ไปเปิดเผยหรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตามเว้นแต่ข้อมูลนั้นบริษัทได้เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว
- 2.3.2 กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ทราบว่า กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ที่ได้รับทราบข้อมูลทางการเงินของบริษัท และ/หรือข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ควรหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น ทั้งนี้ ให้รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทด้วย หากกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฝ่าฝืนและ/หรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทในเรื่องการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายในกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานผู้นั้นจะถูกพิจารณาตามมาตรการทางวินัย โดยเริ่มตั้งแต่เตือนด้วยวาจา เตือนเป็นหนังสือ พักงาน ปลดออกโดยได้รับเงินค่าชดเชยตามกฎหมาย หรือไล่ออกโดยไม่ได้รับเงินค่าชดเชยตามกฎหมาย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความร้ายแรงของความผิดนั้น

นอกจากนี้บริษัทยังได้ขอความร่วมมือกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วง 1 เดือน ก่อนที่ข้อมูลงบการเงิน หรือข้อมูลอื่นที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหลักทรัพย์จะเผยแพร่ต่อสาธารณชน

รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559

รายชื่อ	ตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหาร	จำนวนหลักทรัพย์ที่ถือ (หุ้น/หน่วย)		
		หุ้นสามัญ (U) (หุ้น)	สัดส่วนการถือ หุ้นสามัญ (%)	ใบสำคัญแสดงสิทธิ (U-W1) (หน่วย)
1.นายวรวุฒิ จรรย์โกมล	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน	125,721,200	0.022	200,000,000
2.นางสาวณัฐพรณ จิระเมธากุล	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี	2,000	0.000	-

หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญในสิทธิและการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันต่อผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท โดยคณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักเป็นอย่างดีถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย และปฏิบัติตามผู้มีส่วนได้เสียตามสิทธิ เงื่อนไข ข้อกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียได้รับการดูแลและปฏิบัติด้วย ดีดังรายละเอียดต่อไปนี้

ผู้ถือหุ้น:	บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจให้มีผลตอบแทนที่คุ้มค่าและสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาว ด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้
พนักงาน:	<p>บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานในฐานะผู้สนับสนุนให้แผนงานต่างๆ ของบริษัท สามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้ บริษัทจึงปฏิบัติต่อพนักงานของบริษัทด้วยความเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทยึดหลักการบริหารค่าจ้างด้วยความเป็นธรรม มีความเหมาะสมต่อการครองชีพอย่างเพียงพอแก่ความต้องการ จึงได้กำหนดอัตราค่าจ้างที่สอดคล้องกับกฎหมาย โดยพิจารณาจากระดับค่าจ้างทั่วไป ค่าครองชีพ และเศรษฐกิจ 2. บริษัทให้ความสำคัญกับการคุ้มครองศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ สิทธิและเสรีภาพของบุคคล โดยได้มีการดูแลการดำเนินงานของบริษัทไม่ให้เกิดส่วนเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน ปกป้องข้อมูลส่วนบุคคลและความเป็นส่วนตัวของพนักงาน รวมทั้งปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนด้วยความเท่าเทียมกัน เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถร้องทุกข์เป็นลายลักษณ์อักษรเสนอต่อผู้บังคับบัญชา 3. มีความเป็นธรรมในเรื่องของชั่วโมงทำงานปกติ วันหยุดและหยุดพักผ่อนประจำปี โดยมีจ่ายค่าตอบแทนกรณีทำงานล่วงเวลา และไม่มีการบังคับทำงานล่วงเวลาโดยไม่จ่ายค่าชดเชย 4. บริษัทไม่ว่าจ้างและรับผลประโยชน์ จากคู่ค้าที่มีการปฏิบัติด้านแรงงานอย่างไม่เป็นธรรม ทั้งนี้เพื่อส่งเสริมการปฏิบัติด้านแรงงานด้วยความรับผิดชอบและเป็นธรรม 5. บริษัทดำเนินการจัดสวัสดิการต่างๆ ให้กับพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด เช่น การประกันสังคม สวัสดิการ การรักษาพยาบาลพนักงาน
ผู้บริหาร:	บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้บริหารในฐานะผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการกำหนดกลยุทธ์และแผนปฏิบัติงานต่างๆ รวมทั้งควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามกรอบ ทิศทาง และเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้โดยคณะกรรมการบริษัท บริษัทจึงเสนอค่าตอบแทนผู้บริหารที่มีความเหมาะสม เป็นธรรม เพื่อเป็นการตอบแทนและเป็นแรงจูงใจให้ผู้บริหารมีความตั้งใจและทุ่มเทให้กับการบริหารงานบริษัท จนสามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้
หุ้นส่วนทางธุรกิจ:	บริษัทตระหนักเป็นอย่างดีถึงความสำคัญของหุ้นส่วนทางธุรกิจของบริษัท ในการที่ช่วยสนับสนุนและผลักดันให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทสามารถเจริญเติบโตและบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้ บริษัทจึงปฏิบัติต่อหุ้นส่วนทางธุรกิจของบริษัท โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่เป็นธรรมของทั้งสองฝ่ายและปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อตกลงทางการค้าที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด
ลูกค้า:	บริษัท ให้ความสำคัญและรับผิดชอบต่อลูกค้าทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยมุ่งมั่นในการพัฒนาผลิตภัณฑ์และรับผิดชอบต่อผลิตภัณฑ์ตามที่ได้โฆษณาหรือสัญญาไว้ ตลอดจนพัฒนาและปรับปรุงการให้บริการแก่ลูกค้า ทั้งนี้ บริษัท ให้ความสำคัญแก่ลูกค้าเป็นอันดับแรกโดยสร้างสัมพันธ์ภาพที่ดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
คู่ค้า:	บริษัทตระหนักเป็นอย่างดีถึงความสำคัญของคู่ค้าของบริษัทในการช่วยสนับสนุนและผลักดันให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปด้วยความสะดวกรวดเร็ว บริษัทจึงปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขทางการค้าตามกรอบกติกการการแข่งขันที่สุจริต เสมอภาค และเป็นธรรม ตามเงื่อนไขที่ตกลงร่วมกันกับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด
คู่แข่ง:	บริษัท ดำเนินธุรกิจโดยยึดถือกรอบการแข่งขันทางการค้าที่เป็นธรรม โดยมุ่งเน้นการพัฒนาศักยภาพการแข่งขันทางการค้า ด้วยการพัฒนาศักยภาพและคุณภาพของการให้บริการ ทั้งนี้ บริษัท ได้ยึดหลักการค้าเชิงพันธมิตรจึงไม่มีนโยบายที่จะทำลายคู่แข่งด้วยการพูดพาดพิงกล่าวร้ายหรือดำเนินการใดๆ ในทางที่ไม่สุจริตที่เป็นการทำลายคู่แข่งของบริษัท
สิ่งแวดล้อม:	บริษัท ได้ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อมอื่นๆ ด้วย อาทิ การให้ความร่วมมือในการช่วยประหยัดพลังงานไฟฟ้า การส่งเสริมการใช้ยานยนต์ประหยัด และการส่งเสริมการงดสูบบุหรี่ในสถานประกอบการ เป็นต้น
ชุมชน/สังคม:	บริษัท คำนึงถึงการสนับสนุนกิจกรรมทางสังคมเพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีแก่คนในสังคมและชุมชน รวมถึงส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อสังคมในหมู่พนักงานทุกระดับ
หน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง:	บริษัท ตระหนักเป็นอย่างดีถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบต่อหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลที่มีต่อการดำเนินงานของบริษัท บริษัทจึงมีความตั้งใจและให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระของหน่วยงานเหล่านั้น นอกจากนี้ บริษัท ยังมอบหมายให้เลขาธิการบริษัทรับผิดชอบด้านการสอบทานการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และผู้ตรวจสอบภายในสอบทานการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามคู่มือการปฏิบัติงานและเป็นไปตามมาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและรายงานผลการสอบทานต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี

บริษัท จึงได้มีนโยบายที่จะสร้างความคุ้มครองสิทธิและปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันข้างต้น เนื่องจากแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ มีส่วนช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน และสร้างกำไรให้กับบริษัท ถือเป็นการสร้างความสำเร็จให้กับบริษัท ในระยะยาว บริษัทได้ตระหนักถึงสิทธิของแต่ละกลุ่มที่มีส่วนได้เสียโดยปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ รวมถึงสัญญาและข้อตกลงต่างๆ ที่ทำขึ้นระหว่างกัน รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมได้อย่างมีประสิทธิภาพ และไม่ดำเนินการใดๆ อันจะเป็นการวิตรอนสิทธิ หรือส่งผลกระทบต่อในด้านลบกับกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ

การแจ้งเรื่องร้องเรียน

กรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียมีข้อร้องเรียน ข้อเสนอแนะ หรือข้อสงสัยใดๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมาย หรือจริยธรรมทางธุรกิจ รายงานทางการเงินที่ไม่ถูกต้อง หรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง สามารถแจ้งหรือสอบถามได้โดยตรงถึงคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท โดยติดต่อผ่านเลขานุการ คณะกรรมการตรวจสอบได้ทางอีเมลของฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทที่ อีเมล InternalAudit@ucity.co.th หรือทางไปรษณีย์ไปยังฝ่ายตรวจสอบภายในตามที่อยู่ของบริษัท โดยบริษัทจะดำเนินการสอบสวนตามขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียนที่กำหนดไว้และถือปฏิบัติเป็นเรื่องลับและรายงานผลการสอบสวนให้คณะกรรมการบริษัททราบ

ในปีพ.ศ.2559 บริษัทได้เปิดเผยสารสนเทศอย่างเพียงพอต่อความเป็นจริง เชื่อถือได้สม่ำเสมอและทันเวลาเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียได้รับทราบสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน รวมทั้ง บริษัทได้ปฏิบัติอย่างเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสีย โดยจะไม่เอาเปรียบและเลือกปฏิบัติและจะมีการกำหนดกฎเกณฑ์ ที่ยุติธรรมตรงไปตรงมา บริษัทไม่เลือกปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเป็นพิเศษ

นอกจากนี้ บริษัท ยังคงให้การสนับสนุนกิจกรรมอันเป็นคุณประโยชน์ต่อสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด รวมทั้งการให้ความสำคัญในการดูแลสิ่งแวดล้อมและการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างคุ้มค่าโดยได้มีการปรับใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัท เช่น การทำแบบสำรวจสิ่งแวดล้อม เสี่ยงและฝุ่นละอองมลพิษทั้งก่อนและในระหว่างการก่อสร้าง นอกจากนี้บริษัท ยังได้วางแผนกลยุทธ์สำหรับการจัดทำกิจกรรมเพื่อสังคมอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนในระยะยาว

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

4.1 การเปิดเผยข้อมูล

บริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญ และสารสนเทศของบริษัทที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัท อาทิเช่น ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินแต่เป็นข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทอย่างถูกต้อง ครบถ้วน น่าเชื่อถือ ทั้งถึง ทันเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำหนด โดยผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สื่อสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี รวมถึงผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท

โดยคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงิน และข้อมูลทางการเงินซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย และผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีอิสระ โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยใช้ดุลยพินิจในการจัดทำอย่างระมัดระวัง อีกทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน โดยให้ความสำคัญเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท รวมทั้งจัดให้มีรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปี

4.2 ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัท เกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส น่าเชื่อถือ ทั้งถึง และทันเวลา ทั้งรายงานข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญ โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ เพื่อให้ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์ และผู้สนใจโดยทั่วไปได้รับทราบโดยผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัท ที่ www.ucity.co.th

ในปีพ.ศ.2559 คณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลสำคัญของบริษัทรวมถึงรายงานทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์) โดยบริษัทได้มีการเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวผ่านช่องทางของสำนักงาน ก.ล.ต. และ ตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้สนใจข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทสามารถเข้าไปดาวน์โหลดข้อมูลได้ที่ www.sec.or.th และ www.set.or.th นอกจากนี้ บริษัทมีเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.ucity.co.th เพื่อเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ซึ่งรวมถึงรายงานประจำปีของบริษัทที่มีข้อมูล เช่น นโยบายการกำกับดูแลกิจการ รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และคำตอบแทนกรรมการ ซึ่งเป็นไปตามมติที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น รวมทั้ง บริษัทยังจัดให้มีหน่วยงานที่รับผิดชอบเพื่อเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานต่างๆ ของบริษัทให้กับผู้สนใจและผู้ลงทุนทั่วไปอีกด้วย

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

5.1 กาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยบุคคลซึ่งมีความรู้ความสามารถเป็นที่ยอมรับและเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการชี้แนะและกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และทิศทางการดำเนินงานของบริษัท โดยร่วมมือกับผู้บริหารระดับสูงวางแผนการดำเนินงานทั้งระยะสั้น ระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน และภาพรวมขององค์กร โดยมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูงให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อย่างเป็นอิสระ พร้อมกันนี้ คณะกรรมการบริษัท ยังกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบต่อ ชื่อสัตย์สุจริต ะมัดระวัง ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้ให้ความสำคัญและจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน การประเมิน และการบริหารงานที่รัดกุม ต่อเนื่องอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยผ่านผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทและนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบให้รับทราบทุกครั้ง

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาให้มีการกำหนดและแยกบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหาร โดยกำหนดระดับอำนาจการดำเนินการอย่างชัดเจน รวมทั้งสื่อสารบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบดังกล่าวต่อกรรมการและพนักงานอย่างสม่ำเสมอ

5.2 จริยธรรมทางธุรกิจ

บริษัทได้จัดทำข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรมทางธุรกิจทางธุรกิจ (Code of Conduct) ซึ่งถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัดและใช้บังคับกับ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ลงนามรับทราบหรือไม่ก็ตาม หลักในการประกอบธุรกิจของบริษัทนั้น การมีความซื่อสัตย์สุจริต เป็นสิ่งที่มีค่าอย่างยิ่งต่อความสำเร็จของบริษัท ซึ่งมีผลต่อความเจริญก้าวหน้าและผลกำไรทางธุรกิจ เช่นเดียวกับชื่อเสียงและความดีงามของผู้บริหาร และพนักงาน โดยมีนโยบายหลัก ดังนี้

1.1 ยึดหลักนิติธรรม

บริษัท ยึดถือหลักนิติธรรมในการดำเนินการธุรกิจ อีกทั้งเป็นหน้าที่ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่จะต้องรู้กฎระเบียบของบริษัท กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกฎหมายและข้อบังคับที่จะประกาศใช้ในอนาคตซึ่งมีผลกระทบต่อการบริหารงานและการทำงานของตน

1.2 มีความโปร่งใส

การตัดสินใจและวิธีการดำเนินงานของบริษัท ต้องเป็นไปด้วยความโปร่งใสปราศจากการทุจริตคอร์รัปชันและสามารถเปิดเผยข้อมูลข่าวสารให้กับผู้มีส่วนได้เสียทั้งหลายรับทราบและตรวจสอบได้ ภายใต้กฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบ และวิธีการปฏิบัติของบริษัท ที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันมิให้ความลับทางการค้ารั่วไหลไปยังบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใด

1.3 ตั้งมั่นในความยุติธรรมและความมีคุณธรรม

บริษัทตั้งมั่นในความยุติธรรมและความมีคุณธรรมกับผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีอย่างต่อเนื่องในการดำเนินการธุรกิจ อีกทั้งไม่เลือกปฏิบัติต่อผู้หนึ่งผู้ใดอย่างไม่เป็นธรรม โดยใช้วิจารณ์ญาณหรือความสัมพันธ์ส่วนตัวตัดสิน และให้โอกาสเท่าเทียมกันโดยไม่แบ่งแยกเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา หรือเพศ

1.4 ให้ความสำคัญต่อลูกค้า

บริษัทมุ่งเน้นสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้แก่ลูกค้า โดยมุ่งพัฒนาองค์ความรู้และทักษะการให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างสูงสุด และเพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดีในระยะยาว นอกจากนี้ บริษัท ยังมีการพัฒนาบุคลากรที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้บริการแก่ลูกค้า โดยมีการฝึกอบรมและให้ความรู้ความเข้าใจกับพนักงานก่อนปฏิบัติหน้าที่ ตลอดจนพัฒนาทักษะความรู้อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้บริการที่ดีที่สุดแก่ลูกค้า

1.5 มีความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทตระหนักและมุ่งหวังที่จะดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนควบคู่ไปกับการพัฒนาสังคม โดยเน้นการมีส่วนร่วมในการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและรักษาสังแวดล้อม ตลอดจนพยายามให้บริษัท สามารถหลีกเลี่ยงการกระทำที่จะก่อให้เกิดอันตรายหรือมลภาวะต่อทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม และระบบนิเวศที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัท เชื่อว่าการดำเนินธุรกิจอย่างมีจิตสำนึกที่ดีต่อสังคมและส่วนรวมจะเป็นแรงผลักดันที่สำคัญที่จะนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืนในระดับชุมชนและระดับประเทศ

1.6 นโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัท มีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยมุ่งเน้นให้บุคลากรทุกคนในองค์กรยึดมั่นที่จะปฏิบัติตามกฎหมายของประเทศไทยในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด และให้ความสำคัญในเรื่องการต่อต้านทุจริตและการเรียกรับสินบนเพื่อผลประโยชน์ทางธุรกิจ โดยเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2558 บริษัท ได้เข้าร่วมคำประกาศเจตนารมณ์แนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) ของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต กับภาคธุรกิจเอกชนชั้นนำของประเทศไทย และในไตรมาส 2/2560 บริษัทได้ยื่น

เพื่อขอรับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต ซึ่งสะท้อนให้เห็นแนวทางที่ชัดเจนของบริษัท ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption) และแสดงถึงเจตนารมณ์ของบริษัท ที่จะประกอบธุรกิจด้วยความโปร่งใส ซื่อสัตย์ สุจริต อนึ่งบริษัทได้นำเจตนารมณดังกล่าวมากำหนดเพิ่มเติมในจริยธรรมธุรกิจและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน รวมถึงแนวทางการปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทกำหนดให้บุคลากรของบริษัท ทุกคน ต้องรับทราบ ทำความเข้าใจ และปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และแนวปฏิบัติที่ดี คือ ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท เรียกร้อง ดำเนินการ หรือยอมรับการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้ได้มาซึ่งธุรกิจของบริษัท หรือผลประโยชน์แก่ตนเอง อันไม่เหมาะสมตามหลักจริยธรรม ได้แก่ การรับสิ่งของ ของขวัญ การเลี้ยงรับรอง เงินเรียไร เงินบริจาด และผลประโยชน์อื่นใดจากบุคคลที่ทำธุรกิจกับบริษัท โดยได้กำหนดให้ครอบคลุมถึงพนักงาน คู่ค้า ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มทั้งในประเทศและต่างประเทศ และจัดให้มีการสอบทานการปฏิบัติงานตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

อนึ่ง บริษัทได้กำหนดช่องทางหลักสำหรับแจ้งเบาะแสการกระทำที่ไม่ถูกต้อง ดังนี้

1. เว็บไซต์บริษัท : <http://www.ucity.co.th/eng/index.php/corporate-governance/>
2. กล่องรับความคิดเห็น
3. Email คณะกรรมการตรวจสอบ : Auditcommittee@ucity.co.th
4. Email ฝ่ายตรวจสอบภายใน : InternalAudit@ucity.co.th

ทั้งนี้ ข้อมูลการแจ้งเบาะแสดังกล่าว จะส่งตรงไปยังผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้โดยเฉพาะ ซึ่งได้แก่ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป และเพื่อให้ผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าวมีความมั่นใจว่า ข้อมูลและเรื่องราวที่แจ้งนั้นจะได้รับการดูแลและคุ้มครองจากผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง

นอกจากนี้ บริษัท กำหนดให้มีกลไกการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสด ที่ร่วมสอดส่องดูแลผลประโยชน์ของบริษัท โดยจะไม่ลดตำแหน่งลงโทษ หรือให้ผลทางลบต่อพนักงานที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน แม้ว่ากรกระทำนั้นจะทำให้บริษัท สูญเสียโอกาสทางธุรกิจก็ตาม

5.3 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

- 1) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้สรรหาและพิจารณาผู้ที่มีทักษะ ประสบการณ์ วิชาชีพ คุณสมบัติเฉพาะในด้านต่าง ๆ และมีความจำเป็นต่อธุรกิจของบริษัท เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัท ก่อนที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 2) คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนดซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่าห้า (5) คน ตามข้อบังคับของบริษัท โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน กรรมการแต่ละท่านมีความเหมาะสมทั้งด้านวัยวุฒิ คุณวุฒิ ความสามารถ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ และเป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 69 และกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
- 3) บริษัทได้กำหนดนิยาม “กรรมการอิสระ” ของบริษัทเท่ากับข้อกำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน กรรมการอิสระ มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้
 - 3.1 ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
 - 3.2 ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
 - 3.3 ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมหรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
 - 3.4 ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ

การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ร้อยละสิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- 3.5 ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- 4) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- 5) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 6) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- 7) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท
- 8) ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตาม (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยบริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้
- 9) วาระการดำรงตำแหน่ง กรรมการมีกำหนดระยะเวลาการดำรงตำแหน่งเป็นไปตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยบริษัทมหาชน จำกัด และไม่มีข้อจำกัดจำนวนวาระที่จะดำรงตำแหน่งติดต่อกัน
- 10) กรรมการมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลการดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นให้คณะกรรมการบริษัททราบ นอกจากนั้นกรณีที่ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทไปดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการที่บริษัทอื่น ผู้บริหารมีหน้าที่เปิดเผยให้คณะกรรมการบริษัททราบ

เนื่องจากกรรมการบริษัทยังคงจัดสรรเวลาให้กับบริษัทได้อย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการบริษัทไม่จะเป็นการกำหนดนโยบาย ให้คำปรึกษาในการแก้ไขปัญหาต่างๆ ในการดำเนินธุรกิจของขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการบริษัทที่ได้รับมอบหมาย ซึ่งไม่มีผลกระทบหากกรรมการคนนั้นจะได้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในบริษัทจดทะเบียนอื่น บริษัทจึงไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนบริษัทในการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนของกรรมการ

5.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) ไม่ประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วนหรือกรรมการในนิติบุคคลที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
- 3) จะต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัท หรือถือหุ้นเพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัท
- 4) คณะกรรมการเป็นผู้กำหนดประธานกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท
- 5) คณะกรรมการมีอำนาจกำหนดชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท
- 6) กำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ และพันธกิจของบริษัท และกำกับ ติดตาม และดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ และพันธกิจ ตลอดจนกำกับดูแลเรื่องการบริหารความเสี่ยง และระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยได้กำหนดและแยกบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการ และฝ่ายจัดการ และระหว่างคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นไว้อย่างชัดเจน
- 7) ดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
- 8) พิจารณานุมัติการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การลงทุนในธุรกิจใหม่ และการดำเนินการใดๆ ที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- 9) พิจารณา และ/หรือให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท และบริษัทย่อย เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่างๆ
- 10) ดำเนินการให้ฝ่ายบริหารจัดการให้มีระบบบัญชี การรายงานทางการเงิน และการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ตลอดจนดูแลให้มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม

5.5 การประชุมคณะกรรมการบริษัท

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีกำหนดการประชุมมากกว่า 4 ครั้งในหนึ่งปีตามตารางนัดประชุมที่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้าทั้งปี และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบ ทั้งนี้ บริษัทมีการจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้แก่กรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันทำการ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลและเตรียมความพร้อมก่อนเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท ซึ่งโดยปกติคณะกรรมการบริษัท จะประชุมเป็นประจำทุกไตรมาสและการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยในการเรียกประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง ให้ประธานคณะกรรมการ หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมาย ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการล่วงหน้า 7 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วน เพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทจะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ ทั้งนี้ กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการเรียกประชุมคณะกรรมการได้ ในกรณีที่มิได้มีการตั้งสองคนขึ้นไป ร้องขอ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ

สำหรับการกำหนดวาระการประชุม ประธานคณะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกันพิจารณากำหนดวาระการประชุม โดยเปิดโอกาสให้กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปมีสิทธิเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้ กรรมการ หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมาย เป็นผู้เรียกประชุม หรือในกรณีจำเป็น ส่วนขั้นตอนการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทสามารถอธิบายได้ดังนี้

การดำเนินการก่อนการประชุม: กรรมการแต่ละท่านมีอิสระในการเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยระบุถึงเหตุผลและความจำเป็นของเรื่องที่เสนอ ประธานคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาว่าวาระการประชุมในแต่ละวาระก่อนที่จะจัดทำเป็นหนังสือนัดประชุม หนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ จะถูกส่งไปยังกรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนวันประชุม ทั้งนี้ เพื่อให้กรรมการแต่ละท่านได้มีเวลาในการศึกษาข้อมูลที่เพียงพอต่อการเข้าร่วมประชุม อันจะส่งเสริมให้การประชุมคณะกรรมการบริษัท มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น ในกรณีที่กรรมการท่านใดต้องการข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณาในแต่ละวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท ก็สามารถประสานไปยังเลขานุการบริษัทเพื่อดำเนินการให้ได้

การดำเนินการระหว่างการประชุม: ในระหว่างการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการประชุม โดยเรียงตามวาระการประชุม ตามที่ระบุไว้ในหนังสือนัดประชุม และเปิดโอกาสให้กรรมการสอบถามและแสดงความคิดเห็นถึงประเด็นที่สงสัยได้อย่างอิสระและเพียงพอ

การดำเนินการภายหลังการประชุม: บริษัทได้ให้ความสำคัญในการจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยเลขานุการบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดบันทึกการประชุมและจัดทำ รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยได้มีการบันทึกอย่างถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุม เช่นวัน เวลาและสถานที่จัดประชุม เวลาเริ่ม/เลิกประชุม รายงานกรรมการทั้งที่เข้าร่วมประชุมและขาดประชุม สาระสำคัญรวมทั้งประเด็นที่ถามและข้อปรึกษาหารือในแต่ละวาระการประชุม มติของคณะกรรมการบริษัทในแต่ละวาระการประชุม เป็นต้น รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและเอกสารประกอบการประชุมจะถูกจัดเก็บโดยเลขานุการบริษัท ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้

ตามข้อบังคับของบริษัท ในการประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานคณะกรรมการให้รองประธานคณะกรรมการเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานคณะกรรมการหรือมี แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุม ให้ถือเสียงข้างมาก ทั้งนี้กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนนเว้นแต่กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยทุกไตรมาส และการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น บริษัทมีการจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้แก่กรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันทำการ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลและเตรียมความพร้อมก่อนเข้าร่วมประชุม นอกจากนี้ยังมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยจะมีการจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ ล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันทำการ ก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ยังมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้

5.6 การประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารสูงสุด

คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท ทั้งการประเมินแบบทั้งคณะและแบบรายบุคคล และประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุดแบบทั้งคณะเป็น ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการการลงทุน ประเมินผลการ โดยประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเอง และรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหา และอุปสรรคในการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา เพื่อนำมาแก้ไข และเพิ่มเติมประสิทธิภาพการทำงาน

- การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี ของคณะกรรมการบริษัท (แบบทั้งคณะ) คณะกรรมการบริษัทใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งออกเป็น 6 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ 2) บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ 3) การประชุมคณะกรรมการ 4) การทำหน้าที่ของกรรมการ 5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ และ 6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร ทั้งนี้ เมื่อกรรมการแต่ละท่านได้ตอบแบบประเมินตนเองแบบทั้งคณะเรียบร้อยแล้ว เลขานุการบริษัทจะรวบรวมคะแนน และสรุปผลคะแนนของการประเมินคณะกรรมการบริษัทแบบทั้งคณะต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อร่วมกันพิจารณาและหาวิธีแก้ไขปรับปรุงในส่วนที่ได้คะแนนยังไม่เป็นที่น่าพอใจ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการทำงานในปีถัดไป ตลอดจนร่วมกันพิจารณาและทบทวนความเห็นและข้อเสนอที่กรรมการแต่ละท่านได้แนะนำในปีที่ผ่านมา ว่าได้มีการปฏิบัติให้สำเร็จลุล่วงหรือไม่ โดยในปีพ.ศ.2560 ผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 86.43 % (การประมวลผลคะแนนโดยรวมและความหมายของคะแนน ดังนี้ 90 – 100% หมายถึง ดีเลิศ, 76 – 89% หมายถึง ดีมาก, 66 – 75% หมายถึง ดี, 50 – 65% หมายถึง พอใช้, ต่ำกว่า 50% หมายถึง ควรปรับปรุง)
- การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการบริษัท (แบบรายบุคคล) คณะกรรมการบริษัทใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งหัวข้อการประเมินจะครอบคลุมถึงการปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลบริหารกิจการบริษัท ให้เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น การจัดสรรเวลาและการเตรียมความพร้อมเพื่อการเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้น การแสดงความคิดเห็นหรือให้ข้อเสนอแนะหรือแนวทางในเรื่องต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์แก่ฝ่ายบริหาร ความเป็นอิสระในการแสดงความคิดเห็น การให้ความสำคัญและสนับสนุนการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียนอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอและการฝึกอบรมและพัฒนาตนเองในหลักสูตรที่จำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทจดทะเบียน ทั้งนี้ เมื่อกรรมการแต่ละท่านได้ตอบแบบประเมินตนเองแบบรายบุคคลเรียบร้อยแล้ว เลขานุการบริษัทจะรวบรวมคะแนน โดยในปีพ.ศ.2560 ผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 4.8 ทั้งนี้ ในการทำแบบประเมินนี้ กรรมการให้คะแนนในคำถามแต่ละข้อตั้งแต่ 5 หมายถึง ดีมาก, 4 หมายถึง ดี, 3 หมายถึง ปานกลาง, 2 หมายถึง ต่ำกว่ามาตรฐาน และ 1 หมายถึง ต้องปรับปรุง
- การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งเป็น 6 หัวข้อ ได้แก่ 1) องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ 2) ความเป็นอิสระของสมาชิกในคณะกรรมการตรวจสอบ 3) การฝึกอบรม/แหล่งข้อมูลข่าวสาร 4) การประชุม 5) กิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ และ 6) ความสัมพันธ์กับหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี และผู้บริหาร ทั้งนี้เมื่อตอบแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบเรียบร้อยแล้ว ฝ่ายตรวจสอบภายในจะรวบรวมคะแนน และสรุปผลคะแนนของการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อร่วมกันพิจารณาและหาวิธีแก้ไขปรับปรุง ในส่วนที่ได้คะแนนยังไม่เป็นที่น่าพอใจ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการทำงานในปีถัดไป ตลอดจนร่วมกันพิจารณาและทบทวนในส่วนที่เป็นความเห็นและข้อเสนอที่แต่ละท่านได้แนะนำในปีที่ผ่านมา ว่าได้มีการปฏิบัติให้สำเร็จลุล่วงหรือไม่ จากนั้นจะนำเสนอผลการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาต่อไป โดยคณะกรรมการบริษัทสามารถให้ความเห็นหรือขอให้คณะกรรมการตรวจสอบไปดำเนินการปรับปรุงในด้านต่างๆ เพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม โดยในปีพ.ศ.2560 ผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 5 ทั้งนี้ ในการทำแบบประเมินนี้ กรรมการให้คะแนนในคำถามแต่ละข้อตั้งแต่ 5 หมายถึง ดีมาก, 4 หมายถึง ดี, 3 หมายถึง ปานกลาง, 2 หมายถึง ต่ำกว่ามาตรฐาน และ 1 หมายถึง ต้องปรับปรุง)
- การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและคณะกรรมการการลงทุน และคณะกรรมการบริหาร ใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งออกเป็น 5 หัวข้อได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติ 2) การทำหน้าที่ของกรรมการ 3) การฝึกอบรม/แหล่งข้อมูลข่าวสาร 4) การประชุม และ 5) หน้าที่ และความรับผิดชอบ ทั้งนี้ เมื่อตอบแบบประเมินตนเองแบบทั้งคณะของคณะกรรมการชุดย่อยเรียบร้อยแล้ว เลขานุการบริษัทจะรวบรวมคะแนน และสรุปผลคะแนนของการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการชุดย่อยนั้นๆ เพื่อร่วมกันพิจารณาและหาวิธีแก้ไขปรับปรุงในส่วนที่ได้คะแนนยังไม่เป็นที่น่าพอใจ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงการทำงานในปีถัดไป ตลอดจนร่วมกันพิจารณาและทบทวนความเห็นและข้อเสนอที่แต่ละท่านได้แนะนำในปีที่ผ่านมา ว่าได้มีการปฏิบัติให้สำเร็จลุล่วงหรือไม่ จากนั้น จะนำเสนอผลการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาต่อไป โดยคณะกรรมการบริษัทสามารถให้ความเห็นหรือขอให้คณะกรรมการชุดย่อยไปดำเนินการปรับปรุงในด้านต่างๆ เพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม โดยในปีพ.ศ.2560 ผลคะแนนเฉลี่ยของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนอยู่ที่ 92.96 % ผลคะแนนเฉลี่ยคณะกรรมการการลงทุน อยู่ที่ 86.27. % และผลคะแนนเฉลี่ยคณะกรรมการบริหารอยู่ที่ 96.67 % (การประมวลผลคะแนนโดยรวมและความหมายของคะแนนดังนี้ 90 – 100% หมายถึง ดีเลิศ, 76 – 89% หมายถึง ดีมาก, 66 – 75% หมายถึง ดี, 50 – 65% หมายถึง พอใช้, ต่ำกว่า 50% หมายถึง ควรปรับปรุง)

5.7 การก่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน ซึ่งได้รับเลือกตั้งจากที่ประชุมทำหน้าที่บริหารงานของบริษัท และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด บริษัทได้กำหนดสัดส่วนกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารต่อกรรมการที่เป็นผู้บริหารเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจะ

ทำให้เกิดการถ่วงดุลระหว่างการกำกับและการบริหารงาน นอกจากนี้บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 หรือไม่น้อยกว่า 3 คน โดยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อมาปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลการบริหารกิจการต่าง ๆ ของบริษัทให้เกิดความถูกต้องเป็นธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 บริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการจำนวน 9 คน ประกอบด้วย

กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร	6 คน โดยเป็นกรรมการอิสระ 3 คน
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	3 คน

ทั้งนี้ นิยามของกรรมการอิสระ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ข้อ 3. องค์ประกอบคณะกรรมการบริษัท

5.8 การรวมหรือแยกตำแหน่ง

ประธานคณะกรรมการบริษัทไม่เป็นคนเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย การกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ โดยบริษัทได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร ในประกาศอำนาจดำเนินการของบริษัทที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบออกจากกันโดยเด็ดขาดระหว่างการอนุมัติ การบันทึกรายการทางบัญชี และการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกันได้

บริษัทได้แบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ ระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน โดยกรรมการบริษัททำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารในระดับนโยบาย ขณะที่ฝ่ายบริหารทำหน้าที่บริหารงานของบริษัทในด้านต่าง ๆ ให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด ดังนั้น ประธานคณะกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารจึงเป็นคนคนละคนกัน โดยทั้งสองตำแหน่งผ่านการคัดเลือกจากคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ได้บุคคลที่มีความเหมาะสมที่สุด

5.9 คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

การกำหนดคำตอบแทนกรรมการของบริษัทเป็นไปตามมติที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นการพิจารณากำหนดคำตอบแทน จะผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน ที่จะได้ร่วมกันพิจารณาเพื่อให้เกิดความเหมาะสมในการกำหนดคำตอบแทนในแต่ละปี ก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

ทั้งนี้ บริษัทได้แสดงจำนวนเงินคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงได้รับไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีทุกปี

5.10 คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัท ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน รวมทั้งเพื่อให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจได้ว่าบริษัท มีการดำเนินงานและกลั่นกรองอย่างรอบคอบ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะอนุกรรมการไว้อย่างชัดเจน โดยเป็นคณะกรรมการชุดย่อยที่ประกอบด้วยกรรมการบริษัท จำนวน 3 คณะ และคณะกรรมการชุดย่อยที่ไม่ใช่กรรมการบริษัทอีก 1 คณะ ประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน และคณะกรรมการการลงทุน

1. คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย กรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน มีหน้าที่ความรับผิดชอบตามกฎหมายของคณะกรรมการตรวจสอบ
2. คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วย กรรมการบริษัท 3 คน โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร
3. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการบริษัทอย่างน้อย 3 คน ซึ่งไม่ใช่ประธานกรรมการบริษัท และอย่างน้อย 2 คน เป็นกรรมการอิสระ นอกจากนี้ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนจะต้องเป็นกรรมการอิสระมีหน้าที่ความรับผิดชอบตามกฎหมายของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน
4. คณะกรรมการการลงทุน ประกอบด้วยบุคคลซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือลูกจ้างของบริษัทหรือบริษัทในกลุ่มจำนวน 3 คน ปัจจุบันประกอบด้วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย และผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการพิจารณาตัดสินใจในการลงทุน รวมถึง กำหนดรายละเอียดของระยะเวลาในการลงทุนภายใต้กรอบนโยบายและหลักการเกี่ยวกับการลงทุนที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท

โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย ได้ที่ข้อโครงสร้างการจัดการ

5.11 ระบบควบคุมและตรวจสอบภายใน

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับบริหาร และระดับปฏิบัติงาน ที่มีประสิทธิภาพ มีการกำหนดอำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน ในขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure Manual) และผังอำนาจการอนุมัติ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสอดส่องดูแลระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบรายการที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบ

เข้าสอบทานระบบการควบคุมภายในอีกครั้งหนึ่ง เพื่อให้อยู่ในระดับที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนมีการกำหนดและการประเมินความเสี่ยงของกิจการ กำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง และมีการกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง มีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ ผู้ตรวจสอบภายในมีความอิสระในการปฏิบัติหน้าที่โดยขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อรับผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทให้มีประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการทบทวนความเหมาะสมและความเพียงพอของระบบควบคุมภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา เพื่อให้ความเห็นเรื่องความเพียงพอของระบบควบคุมภายในไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

5.12 รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่กำกับดูแลกระบวนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน เพื่อพิจารณาความเพียงพอ และความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน และการจัดทำงบการเงินให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และมีประสิทธิภาพ โดยให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้จัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการ

5.13 การพัฒนาความรู้และทักษะของคณะกรรมการและฝ่ายบริหาร

บริษัทมีนโยบายส่งเสริมความรู้ความเข้าใจด้านหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีแก่กรรมการบริษัท โดยส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการทุกคนเข้ารับการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors Association : IOD) อาทิ เข้ารับการอบรมในหลักสูตรต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่นหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) และเข้ารับการอบรมกับสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้กรรมการบริษัทมีความรู้ความเข้าใจมากขึ้นในบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท รวมทั้งหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และสามารถนำความรู้ต่างๆ ที่ได้จากการอบรมมาพัฒนาการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญในการส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้บริหารของบริษัทเข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน เพื่อเป็นการเพิ่มพูนทักษะความรู้ รวมทั้งกำหนดให้ผู้บริหารของบริษัททำหน้าที่เป็นวิทยากรในการอธิบายถึงลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทต่อกรรมการที่เข้ามาใหม่ รวมทั้งตอบประเด็นคำถามที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อให้กรรมการที่เข้ามาใหม่ได้มีความรู้ความเข้าใจในลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท และสามารถประยุกต์ความรู้ความสามารถของตนที่มีอยู่เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น

5.14 การปฐมนิเทศกรรมการใหม่ (Directors Orientation)

สำหรับกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ บริษัทได้จัดให้มีการปฐมนิเทศ เพื่อให้กรรมการใหม่ได้รับทราบและเข้าใจถึงประวัติความเป็นมา นโยบายธุรกิจ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และโครงสร้างองค์กรของบริษัท รวมทั้งข้อมูลที่เกี่ยวข้อง อาทิ โครงสร้างการลงทุน ผู้ถือหุ้น ผลการดำเนินการ รายงานประจำปี แบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) คู่มือจริยธรรมธุรกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ รวมทั้งกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ พร้อมทั้งส่งมอบคู่มือสำหรับกรรมการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับการเป็นกรรมการของบริษัท ให้กับกรรมการ ทั้งนี้ คู่มือกรรมการ ประกอบด้วย

คู่มือกรรมการ:

1. พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535
2. พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535
3. หนังสือรับรองบริษัท
4. วัตถุประสงค์ของบริษัท
5. ข้อบังคับบริษัท
6. คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
7. คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียนของ ก.ล.ด.

ข้อมูลสำหรับกรรมการ:

1. ข้อเสนอแนะการให้สารสนเทศสำหรับผู้บริหารบริษัทจดทะเบียน
2. หนังสือรายงานที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน
3. หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปีพ.ศ.2555
4. Company Profile ของบริษัท
5. รายงานประจำปีล่าสุด

5.15 เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นความสำคัญของบทบาทและหน้าที่ของเลขาธิการบริษัท จึงได้มอบหมายให้พนักงานประจำของบริษัทที่เหมาะสม ทำหน้าที่เป็นเลขาธิการบริษัทของบริษัท เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลัก ดังนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต เป็นไปตามกฎหมาย และกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 2) ให้คำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับข้อบังคับของบริษัท และกฎระเบียบต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 3) จัดการและประสานงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท การประชุมคณะอนุกรรมการ และการประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งดูแลและประสานงานให้มีการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท/ผู้ถือหุ้น ตลอดจนข้อกำหนดทางด้านกฎหมายและกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 4) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ของบริษัท ได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- 5) ดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัท
- 6) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัท
- 7) เก็บรักษาสำเนารายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหาร
- 8) ดูแลให้มีการเปิดเผยสารสนเทศต่างๆ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 9) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด หรือที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการบริษัท

- 1) โครงสร้างกรรมการบริษัท ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 9 คน ดังนี้

- | | | |
|----|---------------------------|---|
| 1) | นายชัยวัฒน์ อัศวินทรางกูร | กรรมการอิสระ / ประธานคณะกรรมการตรวจสอบและ
ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 2) | นายทวีศักดิ์ ตันตน์นาค | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบและ
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 3) | นายมนู มณีวัฒนา | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบและ
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 4) | นายบุรินทร์ ภูศิริ | กรรมการและกรรมการบริหาร |
| 5) | นายวีระวรรณ วรรณจักริยา | กรรมการและกรรมการบริหาร |
| 6) | นายวรพจน์ จรรย์โกมล | กรรมการ กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่สายการเงิน |
| 7) | นายสุเมธ สังข์ศิริ | กรรมการ |
| 8) | นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์ | กรรมการ |
| 9) | นายดาเนี่ยล รอสส์ | กรรมการ |

โดยนายสยาม สีวราภรณ์สกุล เป็นเลขาธิการบริษัท

ว. คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบ 3 คน ดังนี้

- | | | |
|----|---------------------------|-------------------------|
| 1) | นายชัยวัฒน์ อัศวินทรางกูร | ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ |
| 2) | นายทวีศักดิ์ ตันตน์นาค | กรรมการตรวจสอบ |
| 3) | นายมนู มณีวัฒนา | กรรมการตรวจสอบ |

ค. คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการบริหาร 3 คน ดังนี้

- | | | |
|----|-------------------------|---------------|
| 1) | นายบุรินทร์ ภูศิริ | กรรมการบริหาร |
| 2) | นายวีระวรรณ วรรณจักริยา | กรรมการบริหาร |
| 3) | นายวรพจน์ จรรย์โกมล | กรรมการบริหาร |

จ. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 คน ดังนี้

- | | | |
|----|-----------------------|--|
| 1) | นายชัยวัฒน์ อัครวิฑูร | ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 2) | นายทวีศักดิ์ ตันตันทา | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 3) | นายมนู มณีวัฒนา | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |

รายชื่อกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

นายชัยวัฒน์ อัครวิฑูร ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบในคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นกรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน

โดยนายชัยวัฒน์ อัครวิฑูร ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบของบริษัทจดทะเบียนอื่น และเป็นกรรมการผู้สอบทานงบการเงิน ดังนี้ บริษัท กรุงไทยคาร์เร้นท์แอนด์ลีส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท โรงพิมพ์ตะวันออก จำกัด (มหาชน) บริษัท หลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ตเนอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเคว เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์น โพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นต้น

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

กลไกในการกำกับดูแล

บริษัทมีนโยบายในการส่งตัวแทนของบริษัทเข้าเป็นกรรมการบริษัทที่เข้าลงทุนทั้งบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยฝ่ายบริหารจะเป็นผู้ดำเนินการเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ซึ่งบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้น บริหารงานด้วยประสิทธิภาพสูงสุด กำกับดูแลให้บริษัทย่อย/บริษัทร่วม ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจดทะเบียน อาทิ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน เป็นต้น รวมถึงการจัดเตรียมข้อมูลเพื่อจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท ทั้งนี้ ในการพิจารณาเรื่องที่สำคัญต้องเป็นไปในทิศทางเดียวกับบริษัท

ซึ่งบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้น จะมีการรายงานผลการดำเนินงานให้แก่คณะกรรมการบริษัทเป็นระยะ เพื่อคณะกรรมการบริษัทได้ทราบถึงสถานการณ์ของบริษัทนั้น ๆ อย่างต่อเนื่องและทันต่อการตัดสินใจ

ข้อตกลงระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (Shareholders' agreement)

บริษัทได้มีข้อตกลงกับ บริษัท หัวหิน รีซอร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เพื่อลงทุนร่วมกันในการบริหารและพัฒนาโครงการ Anantara Services Suite ซึ่งปัจจุบันได้ร่วมกันจัดตั้งบริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินโครงการดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

การดูแลเรื่องการใช้อำนาจภายใน

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน จึงกำหนดนโยบายเรื่องการใช้อำนาจภายในของบริษัท เพื่อมิให้บุคลากรของบริษัททั้งกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท นำข้อมูลภายในองค์กรไปเปิดเผยให้แก่ผู้อื่นหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงเพื่อการซื้อขาย โดยดำเนินการแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ทราบว่า

1. กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท จะต้องรักษาความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัท และจะต้องไม่นำความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทไปเปิดเผย หรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่ข้อมูลนั้นบริษัทได้เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว
2. กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ทราบว่า กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ที่ได้รับทราบข้อมูลทางการเงินของบริษัทและ/หรือข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ควรหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น ทั้งนี้ ให้รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทด้วย หากกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฝ่าฝืนและ/หรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทในเรื่องการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายในกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานผู้นั้นจะถูกพิจารณาตามมาตรการทางวินัย โดยเริ่มตั้งแต่เตือนด้วยวาจา เตือนเป็นหนังสือ พักงาน ปลดออกโดยได้รับเงินค่าชดเชยตามกฎหมาย หรือไล่ออกโดยไม่ได้รับเงินค่าชดเชยตามกฎหมาย ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความร้ายแรงของความผิดนั้น

นอกจากนี้บริษัทได้ขอความร่วมมือกรรมการผู้บริหารและพนักงานของบริษัทไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วง 1 เดือน ก่อนที่ข้อมูลงบการเงิน หรือข้อมูลอื่นที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหลักทรัพย์จะเผยแพร่ต่อสาธารณชน

4.3 การสรรหา แต่งตั้งและค่าตอบแทน กรรมการและผู้บริหารระดับสูง

การสรรหากรรมการอิสระ

หลักเกณฑ์การสรรหากรรมการอิสระ

- 1) เป็นบุคคลที่ผ่านการสรรหาโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริษัท และต้องได้รับแต่งตั้งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือคณะกรรมการบริษัท
- 2) คณะกรรมการอิสระต้องประกอบด้วย กรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน
- 3) เป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- 4) เป็นบุคคลภายใต้นิยาม “กรรมการอิสระ” คือ บุคคลที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องใดๆ ทั้งสิ้นกับการบริหารงานบริษัท และ/หรือการดำเนินธุรกิจของบริษัท เป็นบุคคลที่มีความเป็นอิสระจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารของบริษัท รวมทั้งญาติสนิทของบุคคลเหล่านั้นและสามารถแสดงความเห็นได้อย่างเป็นอิสระโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

กระบวนการในการสรรหา

- 1) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาจากรายชื่อบุคคลภายนอกที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่ได้รับการยอมรับโดยทั่วไปในวงการธุรกิจและวิชาการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณา เพื่อทำการแต่งตั้ง หรือเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่งตั้งตามแต่กรณี
ทั้งนี้ ผู้ที่ได้รับการสรรหาจะต้องมีคุณสมบัติตามคุณสมบัติของกรรมการอิสระ (รายละเอียดตาม นโยบายการกำกับดูแลกิจการ หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ข้อ 3 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท)
- 2) ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้คัดเลือก โดยใช้คะแนนเสียงข้างมากของผู้ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงมติในที่ประชุม

ทั้งนี้ กรรมการอิสระทุกคนไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หรือการให้บริการทางวิชาชีพใดๆ อย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง นอกจากนี้ กรรมการอิสระของบริษัทไม่ได้เป็นกรรมการอิสระของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือ บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน

การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะคัดเลือกบุคคลที่สมควรได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการใหม่ ซึ่งรวมถึงกรณีตำแหน่งว่างลงหรือครบวาระการดำรงตำแหน่ง การสรรหาประธานคณะกรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณา เพื่อทำการแต่งตั้งหรือเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่งตั้งตามแต่กรณี ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน ซึ่งได้รับเลือกตั้งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทำหน้าที่บริหารงานของบริษัทและกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และจะต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด

ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งคณะกรรมการ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งจะมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งคะแนนเสียง
- 2) การเลือกตั้งคณะกรรมการจะลงคะแนนเสียงเลือกตั้งเป็นรายบุคคลหรือหลายคนพร้อมกันเต็มตามจำนวนกรรมการทั้งหมดที่จะต้องเลือกตั้งในคราวนั้นก็ได้ ทั้งนี้ตามแต่ที่ประชุมจะเห็นควร โดยในการออกคะแนนเสียงไม่ว่าจะเป็นการเลือกตั้งเป็นรายบุคคลหรือหลายคนดังกล่าว บุคคลแต่ละคนที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นมีอยู่ทั้งหมดตาม 1) โดยผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้หนึ่งผู้ใดมากหรือน้อยเพียงใดไม่ได้
- 3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับรองลงมา เป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือพึงจะได้รับเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับจำนวนหนึ่งในสาม

กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกหรือปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนบริษัท นั้นให้ใช้วิธีจับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่จะออกตามวาระนี้อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ก. ค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท

ในปี พ.ศ.2559 บริษัทได้มีการจ่ายค่าตอบแทนแก่กรรมการทุกท่านเป็นจำนวนเงินรวม รวม 3,645,000.00 บาท ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ค่าตอบแทนรายปี (บาท)	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)	รวม(บาท)	
1.	นายศักดิ์ทิพย์ ไกรฤกษ์	ประธานคณะกรรมการ และกรรมการอิสระ	205,000.00	40,000.00	245,000.00
2.	นายชัยวัฒน์ อัศวินทรงกูร	กรรมการอิสระ / ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	360,000.00	200,000.00	560,000.00
3.	นายทวีศักดิ์ ตันตน์นาค	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบและกรรมการ สรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	360,000.00	200,000.00	560,000.00
4.	นายมนู มณีวัฒนา	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบและกรรมการ สรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	360,000.00	180,000.00	540,000.00
5.	นายนคร ลักษณะกาญจน์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ ประธานคณะกรรมการบริหาร	-	40,000.00	40,000.00
6.	นายปวิญทร์ ภูศิริ	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-	120,000.00	120,000.00
7.	นายวีระวรรณ วรรณจฉายา	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-	120,000.00	120,000.00
8.	นายวรพจน์ จรรย์โกมล	กรรมการ / กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่ สายการเงิน	-	60,000.00	60,000.00
9.	นายสุเมธ สังข์ศิริ	กรรมการ	360,000.00	120,000.00	480,000.00
10.	นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	กรรมการ	360,000.00	100,000.00	460,000.00
11.	นายดาเนี่ยล รอสส์	กรรมการ	360,000.00	100,000.00	460,000.00
รวม		2,365,000.00	1,280,000.00	3,645,000.00	

ทั้งนี้ กรรมการอิสระของบริษัทไม่ได้เป็นกรรมการอิสระของบริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ดังนั้น กรรมการอิสระจึงไม่มีค่าตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน

ข. ค่าตอบแทนรวม และจำนวนรายของกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัท

ค่าตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหารบริษัท สำหรับปี พ.ศ.2559 สิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 ตั้งแต่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหาร 4 รายแรกต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมา และผู้บริหารรายที่ 4 ทุกราย มีจำนวน 5 คน^{1/} รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 22,831,979 บาท

หมายเหตุ ^{1/} เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม พ.ศ.2559 นายนคร ลักษณะกาญจน์ ได้ลาออกจากประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน และสิทธิประโยชน์อื่นๆ

บริษัทได้จัดให้มีประกันสุขภาพหรือประกันกลุ่ม ตลอดจนบริการตรวจสอบสุขภาพประจำปีให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท

4.4 ประวัติคณะกรรมการและผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559

นายชัยวัฒน์ อัครวิทรานุกร อายุ 63 ปี	
<ul style="list-style-type: none"> ประธานคณะกรรมการ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการอิสระ 	
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ, ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการอิสระ – 28 เมษายน 2548 ประธานคณะกรรมการ – 22 มีนาคม 2560
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> Master of Education (Curriculum and Teaching Methodology), Beijing Languages and Cultural University ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เนติบัณฑิตไทย Bachelor of Arts in Chinese Languages (Trade & Economics), Beijing Languages and Cultural University นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ผ่านการอบรมหลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP), Director Certification Program (DCP), Audit Committee Program (ACP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี
ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	ตำแหน่ง / บริษัท
2560	ประธานคณะกรรมการ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เมอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท อีสเทิร์น โพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
2550 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน)
2548 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2548 – ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ บริษัท โรงพิมพ์ตะวันออก จำกัด (มหาชน)
2548 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โบ๊ทเฮาส์ หัวหิน จำกัด
2547 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท ไทยคาร์เร็นท์แอนด์ลีส จำกัด (มหาชน)
2547 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อันดามัน ล่องบั้งศรีสุรินทร์ จำกัด
2546 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เชียงใหม่ ฮ็อทสปริง จำกัด
2546 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท ชินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
2540 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พรอสเพค คอนซัลตติ้ง จำกัด
2556 – 2559	กรรมการตรวจสอบ บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2555 – 2557	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท เจเนอรัล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน)
2546 - 2557	กรรมการ บริษัท กระบี่ เซาเทิร์น บีช จำกัด

นายวิศักดิ์ ตันตันนิตา อายุ 81 ปี	
<ul style="list-style-type: none"> กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการอิสระ 	
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	28 เมษายน 2546
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ผ่านการอบรมหลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี
ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	ตำแหน่ง / บริษัท
2546 – ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2548 – 2557	กรรมการ บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

นายมนู มณีวัฒนา อายุ 72 ปี	
<ul style="list-style-type: none"> กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการอิสระ 	
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	15 ธันวาคม 2554
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาเอก สังคมศาสตร์ Columbia University , USA ผ่านการอบรมหลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี
ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	ตำแหน่ง / บริษัท
2554 – ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

นายบุรินทร์ ภูศิริ อายุ 63 ปี	
<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) กรรมการบริหาร 	
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	28 เมษายน 2554
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา ผ่านการอบรมหลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี
ประสบการณ์ทำงานในระยะ เวลา 5 ปีย้อนหลัง	ตำแหน่ง / บริษัท
2558 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด
2558 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2557 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
2557-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด
2557 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2557 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด
2557-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด
2556 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด
2554 -ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2554 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด
2554 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ โฮเต็ล พันนา จำกัด
2554 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ โฮเต็ล เจ้าพระยา จำกัด
2554 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค วิลล์ จำกัด
2554 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ เรียวเฮสเตท จำกัด
2554 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปรา จำกัด
2554 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ โปรเจ็ค เจ้าพระยา จำกัด
2554 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท วิชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2554 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด
2531 -ปัจจุบัน	ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท อคิรา จำกัด
2541 -ปัจจุบัน	ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท ชัยวัฒน์ คอนสตรัคชั่น จำกัด
2556 -2558	กรรมการ บริษัท เค พาร์ค จำกัด

นายวีระวรรณ วรรณจักรียา อายุ 46 ปี	
<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) กรรมการบริหาร 	
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	29 พฤศจิกายน 2550
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโทบริหารธุรกิจ (MBA), J.L. Kellogg Graduate School of Management, Northwestern University ประเทศสหรัฐอเมริกา ปริญญาตรีสาขาวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผ่านการอบรมหลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี
ประสบการณ์ทำงานในระยะ เวลา 5 ปีย้อนหลัง	ตำแหน่ง / บริษัท
2557 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
255 7-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด
2557 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2557 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด
2557 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด
2556 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด
2550 -ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2550 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด
2550 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ โฮเต็ล เจ้าพระยา จำกัด
2550 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ โปรเจ็ค เจ้าพระยา จำกัด
2553 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ โฮเต็ล พันนา จำกัด
2549 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อัมพวา เรสเทอรองส์ จำกัด
2550-2558	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค วิลล์ จำกัด
2550-2558	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ เรียวเฮสเตท จำกัด
2550-2558	กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปรา จำกัด
2550-2558	กรรมการ บริษัท วิชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2550-2558	กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด

นายสุเมธ สังข์ศิริ อายุ 55 ปี	
• กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)	
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	29 ธันวาคม 2557
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง หลักสูตรประกาศนียบัตรกฎหมายชั้นสูงปี 2550 สถาบันวิชาชีพกฎหมายชั้นสูง สภานายความ ผ่านการอบรมหลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี
ประสบการณ์ทำงานในระยะ เวลา 5 ปีย้อนหลัง	ตำแหน่ง / บริษัท
2559-ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ บริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน)
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2545-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัทที่ปรึกษากฎหมายและธุรกิจ เอส.พี.เค จำกัด
2553-ปัจจุบัน	กรรมการสอบสวนคดีมรรยาทนายความ สภานายความในพระบรมราชูปถัมภ์
2546-ปัจจุบัน	กรรมการทดสอบ สำนักฝึกอบรมวิชาว่าความสภานายความในพระบรมราชูปถัมภ์

นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์, CFA อายุ 44 ปี	
• กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)	
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	29 ธันวาคม 2557
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> MBA, Ross School of Business, University of Michigan-Ann Arbor ประเทศสหรัฐอเมริกา ศิลปศาสตรบัณฑิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรีพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หลักสูตรภูมิพลिंगแผ่นดิน(รุ่น 1) ปี 2555,จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หลักสูตร TLCA Executive Development Program (รุ่น 7) ปี 2554, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย หลักสูตรประกาศนียบัตร How to Develop a Risk Management Plan (HRP) ปี 2557 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2559 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี
ประสบการณ์ทำงานในระยะ เวลา 5 ปีย้อนหลัง	ตำแหน่ง / บริษัท
2554-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการใหญ่สายการเงิน บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท กำมั่ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนเชอรัล พาร์ค วิลล์ จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนเชอรัล เรียวเอสเตท จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปรา จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด
2557-ปัจจุบัน	ประธานชมรมนักลงทุนสัมพันธ์ สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
2557-ปัจจุบัน	คณะกรรมการสภาวิชาชีพบัญชี สภาวิชาชีพบัญชี

นายดาเนียล รอสส์ อายุ 40 ปี	
<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) 	
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	29 ธันวาคม 2557
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> Bachelor of Science in Mathematics (First Class Honors) King's College, University of London, ประเทศสหราชอาณาจักร หลักสูตรประกาศนียบัตร Director Certification Program (DCP) ปี 2552 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย หลักสูตร TLCA Executive Development Program (รุ่น 14) ปี 2557 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี
ประสบการณ์ทำงานในระยะ เวลา 5 ปีย้อนหลัง	ตำแหน่ง / บริษัท
2560	กรรมการ Vienna House Capital GmbH
2559-ปัจจุบัน	กรรมการ Thirty Three Gracechurch 2
2559-ปัจจุบัน	กรรมการ Thirty Three Gracechurch 1
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค วิลล์ จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ เรย์ลเอสเตท จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด
2558-ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการใหญ่สายการลงทุน บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
2552-ปัจจุบัน	หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
2552-2558	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

นายวรพจน์ จรรย์โกมล อายุ 49 ปี	
<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน 	
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน 1 พฤษภาคม 2558 กรรมการ / กรรมการบริหาร 10 พฤษภาคม 2559
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยดัลลัส มลรัฐเท็กซัส สหรัฐอเมริกา ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาโลหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หลักสูตรประกาศนียบัตร Director Certification Program (DCP) ปี 2559 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย Chief Financial Officer Certificate Program รุ่นที่ 19
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	หุ้นสามัญ (U) 125,721,200 หุ้น (0.022%) U-W1 200,000,000 หน่วย
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี
ประสบการณ์ทำงานในระยะ เวลา 5 ปีย้อนหลัง	ตำแหน่ง / บริษัท
2559-ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2558 -ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายการเงิน บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2558 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด
2558 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2558 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค วิลล์ จำกัด
2558 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ เรย์ลเอสเตท จำกัด
2558 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด
2558 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2558 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด
2558 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด
2558 -ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด
2556 – 2558	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)
2551 – 2556	เจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ออฟฟิเชี่ย แคลปิตอล จำกัด

หมายเหตุ:

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2559 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2559 ได้มีมติแต่งตั้งนายวรพจน์ จรรย์โกมล เข้าดำรง ตำแหน่งกรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร แทนนายนคร ลักษณะกาญจน์ ที่ลาออก

คณะผู้บริหารบริษัท

นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์ อายุ 50 ปี	
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	16 มกราคม 2560
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> Master of Science in Real Estate Development, Massachusetts Institute of Technology (MIT), USA Master of Business Administration (MBA), University of New Hampshire, USA บัญชีบัณฑิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Leadership Communication 2016 Certificate, Berkeley Executive Coaching Institute, UC Berkeley
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี
ประสบการณ์ทำงานในระยะ เวลา 5 ปีย้อนหลัง	ตำแหน่ง / บริษัท
ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2553-2560	กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายทรัพย์สิน Soneva (Former Six Sense Resort and Spa)
2551 - ปัจจุบัน	รองประธานคณะกรรมการ CPMG สมาคมการจัดการธุรกิจแห่งประเทศไทย
2556 - 2559	ที่ปรึกษา สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หมายเหตุ: ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2559 เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2559 ได้มีมติแต่งตั้งนางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์ เข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม 2560

นายวีระพงศ์ ใจนวนโรตม อายุ 44 ปี	
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ	
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	1 กรกฎาคม 2559
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> บริหารธุรกิจ (MBA) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ วิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี
ประสบการณ์ทำงานในระยะ เวลา 5 ปีย้อนหลัง	ตำแหน่ง / บริษัท
2559-ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2549-2559	ผู้อำนวยการ บริษัท ที ซี ซี แลนด์ จำกัด

หมายเหตุ: นายวีระพงศ์ ใจนวนโรตม เข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2559

นายสยาม สิวราภรณ์สกุล อายุ 39 ปี	
<ul style="list-style-type: none"> ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย เลขานุการบริษัท 	
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย 11 มกราคม 2559 เลขานุการบริษัท 21 กันยายน 2559
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> Master of Laws (LL.M), Duke University, USA นิติศาสตรบัณฑิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หลักสูตรประกาศนียบัตร Director Certification Program (DCP) ปี 2559 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี
ประสบการณ์ทำงานในระยะ เวลา 5 ปีย้อนหลัง	ตำแหน่ง / บริษัท
2559-ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท
2559 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไพร้ม แอเรีย 38 จำกัด
2554 - 2558	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด

หมายเหตุ: ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2559 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2559 ได้มีมติแต่งตั้งนายสยาม สิวราภรณ์สกุล เข้าดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2559

นางสาวณัฐพรณ จิระเมธกุล อายุ 51 ปี	
<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชี 	
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	1 มกราคม 2559
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี บัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	หุ้นสามัญ (U) 2,000 หุ้น (0.000%)
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี
ประสบการณ์ทำงานในระยะ เวลา 5 ปีย้อนหลัง	ตำแหน่ง / บริษัท
2544 -ปัจจุบัน	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2544-2558	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อบริษัท	บริษัทย่อย																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
รายชื่อผู้บริหาร	บจ. แนนธอร์ล ไฮเดิล สุมวิท	บจ. แนนธอร์ล ไฮเดิล พันวา	บจ. แนนธอร์ล ไฮเดิล เจ้าพระยา	บจ. แนนธอร์ล พาร์ค วิลด์	บจ. แนนธอร์ล เรียดอส เดท	บจ. พาร์ค โอเปรา	บจ. แนนธอร์ล ไบโรจิค เจ้าพระยา	บจ. ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บจ. พาร์ค กรีนเด้	บจ. ซอนแก่นบุรี	บจ. เอ็นพาร์ค โกลบอลไฮด์ดิง	บจ. บุญบารมี เมตตาพร็อพเพอร์ตี้	บจ. แอปติค ไฮเดิล เจียงใหม่	บจ. แอปติค เจียงใหม่	บจ. บีทีเอส แอสเสทส์	บจ. กัมกั๋ง พร็อพเพอร์ตี้	บจ. ไบโรจิค กรีน	บจ. ไพรม์ แอเรีย 38
1 นายนคร สักชนกานัญณ์2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 นายเบรินทร์ ภูศิริ	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	-
3 นายธีระวรรณิ์ วรรณไฉญิยา	/	/	/	-	-	-	/	-	-	/	/	/	/	/	-	-	-	-
4 นายสุรยุทธ์ ทวีกุลวัฒน์	-	-	-	/	/	/	-	/	/	-	-	-	-	-	/	/	-	-
5 นายดาเนียล รอสส์	-	-	-	/	/	/	-	/	/	-	-	-	-	-	/	/	/	/
6 นายพรพจน์ จรรย์โกมล 3	-	-	-	/	/	/	-	/	/	/	-	-	-	-	/	/	/	-
7 นายศยาม สิวราภรณ์สกุล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-
8 นางอังคณา มั่นคงเจริญ	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ

1 / = กรรมการ

2 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 นายนคร สักชนกานัญณ์ ได้ลาออกจากการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อยทุกบริษัทที่โดยดำรงตำแหน่ง ดังนี้ บจ.แนนธอร์ล ไฮเดิล สุมวิท, บจ.แนนธอร์ล ไฮเดิล เจ้าพระยา, บจ.แนนธอร์ล ไฮเดิล พันวา, บจ.แนนธอร์ล ไฮเดิล ไบโรจิค เจ้าพระยา, บจ.ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์, บจ.พาร์ค กรีนเด้, บจ.เอ็นพาร์ค โกลบอล ไฮเดิล, บจ.บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้, บจ.แอปติค ไฮเดิล เจียงใหม่, บจ.บีทีเอส แอสเสทส์, บจ.กัมกั๋ง พร็อพเพอร์ตี้

3 เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการ บจ. ซอนแก่นบุรี มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งนายพรพจน์ จรรย์โกมล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการแทนนายณคร สักชนกานัญณ์ ที่ลาออก

4.5 การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีฝ่ายตรวจสอบภายในที่รายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยทำหน้าที่ตรวจสอบระบบการควบคุมภายในเกี่ยวกับกระบวนการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ 5 ส่วน กล่าวคือ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตามดูแลการดำเนินงาน ทั้งนี้เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท สามารถติดตามการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมั่นใจว่าการปฏิบัติงานหลักและกิจกรรมทางการเงินที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย ได้ดำเนินการอย่างมีประสิทธิภาพตามแนวทางที่กำหนดและบรรลุตามนโยบายและวัตถุประสงค์ที่ฝ่ายบริหารได้กำหนดไว้ รวมทั้งบริษัทมีการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดอื่นที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

จากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 7 มีนาคม พ.ศ.2560 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน เข้าร่วมประชุมด้วยนั้น ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุมเป็นบุคคลที่มีความรู้ในด้านบัญชีและการเงินร่วมอยู่ด้วย ซึ่งคณะกรรมการได้ประเมินระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน ตามแบบประเมินของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยได้พิจารณาประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ 5 ด้าน คือ การควบคุมภายในองค์กร (Internal Control) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and Data) และระบบการติดตาม (Monitoring Activities) โดยคณะกรรมการของบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม และเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมาย ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถป้องกันทรัพย์สินจากการทุจริต เสียหาย รวมทั้งมีการจัดทำบัญชี รายงานที่ถูกต้องน่าเชื่อถือ โดยสามารถสรุปผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทในแต่ละด้านได้ดังนี้

การควบคุมภายในองค์กร (Internal Control)

บริษัทได้แสดงถึงความยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อตรง (integrity) และจริยธรรม โดยคณะกรรมการและผู้บริหารได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจไว้เป็นลายลักษณ์อักษรให้ทุกคนในองค์กรถือปฏิบัติ มีคณะกรรมการซึ่งมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร ทำหน้าที่กำกับดูแลและพัฒนากิจการด้านการควบคุมภายใน มีการจัดโครงสร้างองค์กรและสภาพแวดล้อมที่ดีช่วยส่งเสริมระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพ โดยมีการส่งเสริมให้ทุกคนตระหนักถึงความจำเป็นของระบบควบคุมภายใน มีการจัดโครงสร้างองค์กรอย่างเหมาะสม และกำหนดหน้าที่อย่างชัดเจน

การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

การลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ ถือว่าเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ทุกคนในองค์กรรับทราบและถือปฏิบัติ โดยระบุเกี่ยวกับปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาตัดสินใจลงทุน ซึ่งรวมถึงการพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกองค์กรที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน พิจารณาถึงอัตราผลตอบแทนที่บริษัทควรได้รับ และพิจารณาโอกาสที่จะเกิดการทุจริต รวมถึงการกำหนดมาตรการและแผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยงนั้นๆ และให้รายงานความคืบหน้าของโครงการต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

บริษัทมีมาตรการควบคุมที่ช่วยลดความเสี่ยงที่จะไม่บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กรให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และวงเงินอนุมัติของผู้บริหารระดับสูงไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และมีการแบ่งแยกหน้าที่งานอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการควบคุมระหว่างกัน นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีการใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อช่วยสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ โดยปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของระบบเทคโนโลยีให้มีความทันสมัยและเป็นไปตามมาตรฐาน กำหนดการควบคุมด้านความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ รวมถึงกระบวนการได้มา การพัฒนา และการบำรุงรักษาระบบเทคโนโลยีอย่างเหมาะสม

ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and Data)

ข้อมูลที่ใช้ในการดำเนินงานได้จากข้อมูลภายในและภายนอกองค์กร ซึ่งเป็นข้อมูลที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องต่องาน เพื่อให้คณะกรรมการมีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ และบริษัทได้ส่งหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมก่อนวันประชุมโดยเฉลี่ย 7 วัน เพื่อให้กรรมการบริษัทมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาข้อมูลก่อนเข้าร่วมประชุม และในการประชุมแต่ละครั้งได้มีการจัดทำรายงานการประชุม โดยระบุความเห็นและมติของที่ประชุมไว้อย่างครบถ้วน มีการรายงานข้อมูลที่สำคัญถึงคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ และคณะกรรมการบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน

บริษัทมีการจัดเก็บข้อมูลและสารสนเทศที่สามารถนำไปใช้เพื่อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจอย่างเพียงพอ และจัดเก็บเอกสารเป็นหมวดหมู่โดยเฉพาะเอกสารทางบัญชีที่มีความสำคัญต่อการจัดทำรายงานทางการเงิน นอกจากนี้บริษัทยังได้จัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษผ่านเว็บไซต์ของบริษัทเพื่อให้บุคคลต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกบริษัทสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริตแก่บริษัท และจัดให้มีนักกฎหมายที่ปรึกษาเพื่อสื่อสารข้อมูลสำคัญที่เป็นประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร

ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

บริษัทมีฝ่ายตรวจสอบภายใน และได้กำหนดให้มีการประเมินระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ โดยมีการกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในติดตามความคืบหน้าในการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่อง โดยเฉพาะในกรณีที่ตรวจพบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญจะต้องรายงานเพื่อพิจารณาสั่งการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควร และเพื่อให้งานตรวจสอบภายในมีคุณภาพและเป็นมาตรฐานสากล บริษัทได้ส่งเสริมให้ผู้ตรวจสอบภายในได้อบรมความรู้ในวิชาชีพการตรวจสอบภายใน

ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ชื่อของบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ ให้ปฏิบัติงานเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ชื่อ-สกุล นางสาวรัตนกมล เต็มเกษม
ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน

คุณวุฒิทางการศึกษา วุฒิบัตร และประกาศนียบัตรที่เกี่ยวข้อง

คุณวุฒิทางการศึกษา

ระดับการศึกษา	สถาบันการศึกษา	สาขาวิชา
ปริญญาตรี	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	สาขาการบัญชี
ปริญญาโท	จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	สาขาบัญชีการเงิน

วุฒิบัตร และประกาศนียบัตรที่เกี่ยวข้อง

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย (CPA)

ประสบการณ์การทำงาน และการฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง

ประสบการณ์การทำงาน	การฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง
สถานที่ทำงาน	การฝึกอบรมและสัมมนาที่เข้าร่วม
สำนักงาน เอิร์นท์ แอนด์ ยัง จำกัด	การตรวจสอบการทุจริต
บริษัท ฟาบริเนท จำกัด	การปฏิบัติงานตรวจสอบภายในระบบสารสนเทศ
บริษัท ไทรีเซน ไทย เอเจซีส์ จำกัด (มหาชน)	วิธีการประเมินความเสี่ยงเพื่อการวางแผนการตรวจสอบภายใน
บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	การบริหารความเสี่ยงระดับองค์กรแนว COSO-ERM
บริษัท เบอลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการในการควบคุมภายใน
บริษัท ลาภาน่า รีสอร์ทส์ แอนด์ โฮเทลส์ จำกัด (มหาชน)	Internal Audit in Disruptive Technology

4.6 รายการระหว่างกัน

รายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งหรือผลประโยชน์กับบริษัท หรือบริษัทย่อย สำหรับปี พ.ศ. 2559 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 โดยมีรายละเอียดในสาระสำคัญ ดังนี้

1) บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่ง

ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นบริษัทร่วมทุน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (ชำระเต็มมูลค่า) บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท วันที่ 8 สิงหาคม พ.ศ. 2557

ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)				ความสมเหตุสมผลของรายการ
		ยอดระหว่างปี พ.ศ. 2558	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 58	ยอดระหว่างปี พ.ศ. 2559	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 59	
บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด กู้ยืมเงินระยะยาวจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งสองราย ตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อนำไปลงทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ	รายการรับความช่วยเหลือทางการเงิน	-	50,000,000	-	50,000,000	การกู้ยืมเงินดังกล่าว เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ ซึ่งรวมถึงการพัฒนาโครงการ และเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยคิดดอกเบี้ยต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยตลาด แต่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ ซึ่งบริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด จะได้ประโยชน์เรื่องต้นทุนทางการเงิน และจากการกู้ยืมโดยไม่ต้องนำทรัพย์สินของบริษัทไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน

2) บริษัท ดีเนล จำกัด

ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด โดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นในบริษัท

ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)				ความสมเหตุสมผลของรายการ
		ยอดระหว่างปี พ.ศ. 2558	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 58	ยอดระหว่างปี พ.ศ. 2559	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 59	
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) เช่าพื้นที่ รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์ใดๆ ที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า ชั้น 3 โซน C, ชั้น 11 โซน B และ ชั้น 20 โซน B ของอาคารทีเอสที จากบริษัท ดีเนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	รายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี	2,218,956.60	88,256.17	4,794,185.67	2,642.90	การเช่าพื้นที่ รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์ใดๆ ที่อยู่ภายในพื้นที่เช่าดังกล่าว เป็นการเช่าเพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจของผู้เช่าตามปกติและเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

3) บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) โดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกันกับที่ถือหุ้นในบริษัท

ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)				ความสมเหตุสมผลของรายการ
		ยอดระหว่างปี พ.ศ. 2558	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 58	ยอดระหว่างปี พ.ศ. 2559	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 59	
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) จ่ายชำระค่าโดยสารรถไฟฟ้าบีทีเอส โดยทางบริษัท ซื้อบริการดังกล่าวให้พนักงานของบริษัทฯ จากบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	รายการซื้อบริการ	-	-	447,273	37,028	การซื้อบริการรถไฟฟ้าบีทีเอสให้พนักงานของบริษัทฯ เพื่อเป็นการส่งเสริมประสิทธิภาพการทำงานของพนักงาน ค่าบริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

4) บริษัท บางกอก สมาร์ทการ์ด ซิสเต็ม จำกัด

ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกันกับที่ถือหุ้นในบริษัท

ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)				ความสมเหตุสมผลของรายการ
		ยอดระหว่างปี พ.ศ. 2558	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 58	ยอดระหว่างปี พ.ศ. 2559	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 59	
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ซื้อบัตรโดยสารรถไฟฟ้าจากบริษัท บางกอก สมาร์ทการ์ด ซิสเต็ม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	รายการซื้อสินทรัพย์	-	-	79,440	-	การซื้อบัตรโดยสารรถไฟฟ้าเพื่อใช้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอสให้พนักงานของบริษัทฯ เพื่อเป็นการส่งเสริมประสิทธิภาพการทำงานของพนักงาน การซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

5) บริษัท แอ็บโซลูท โฮเทล เซอร์วิส จำกัด

ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นบริษัทร่วมของ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัดโดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกันกับที่ถือหุ้นในบริษัทฯ

ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)				ความสมเหตุสมผลของรายการ
		ยอดระหว่างปี พ.ศ. 2558	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 58	ยอดระหว่างปี พ.ศ. 2559	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 59	
บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) จ่ายค่าบริหารจัดการโรงแรมให้แก่ บริษัท แอ็บโซลูท โฮเทล เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	รายการซื้อบริการ	18,910,220.77	1,970,183.68	19,714,277.68	1,888,372.41	การจ่ายค่าบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

6) บริษัท ไมเนอร์ โฮเทล กรุ๊ป จำกัด

ลักษณะความสัมพันธ์: เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัทที่ร่วมทุนใน บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)				ความสมเหตุสมผลของรายการ
		ยอดระหว่างปี พ.ศ. 2558	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 58	ยอดระหว่างปี พ.ศ. 2559	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 59	
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) จ่ายค่าบริหารจัดการโรงแรมให้แก่ บริษัท ไมเนอร์ โฮเทล กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัทที่ร่วมทุนใน บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	รายการซื้อบริการ	-	-	3,381,131.07	420,469.85	การจ่ายค่าบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

7) บริษัท ไมเนอร์ โฮเทล กรุ๊ป จำกัด

ลักษณะความสัมพันธ์: เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัทที่ร่วมทุนใน บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)				ความสมเหตุสมผลของรายการ
		ยอดระหว่างปี พ.ศ. 2558	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 58	ยอดระหว่างปี พ.ศ. 2559	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 59	
บริษัท แปซิฟิค โฮเทล เซียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท บุญบารมี เมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จ่ายค่าบริหารจัดการโรงแรมให้แก่ บริษัท ไมเนอร์ โฮเทล กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัทที่ร่วมทุนใน บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	รายการซื้อบริการ	16,843,366.00	1,352,487.00	18,840,251.00	5,035,557.34	การจ่ายค่าบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

นอกจากนี้บริษัทยังมีรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมของบริษัท

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการรายการระหว่างกัน

ตามที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับในวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ.2551 โดยได้เพิ่มข้อกำหนดในหมวด 3/1 เรื่องการบริหารกิจการของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ ตามมาตรา 89/12 (1) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องจะกระทำธุรกรรมกับบริษัทหรือบริษัทย่อยได้ต่อเมื่อธุรกรรมดังกล่าวได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทแล้ว เว้นแต่ธุรกรรมดังกล่าวเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกันด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง แล้วแต่กรณี และเป็นข้อตกลงทางการค้าที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการหรือเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการอนุมัติไว้แล้ว

ดังนั้น เพื่อประโยชน์และความเหมาะสมในการดำเนินกิจการของบริษัท ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2551 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม พ.ศ. 2551 จึงอนุมัติให้กรรมการบริหารทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง หากธุรกรรมดังกล่าวมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ สำหรับรายการที่เกี่ยวข้องกันกับลักษณะอื่น บริษัทจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน โดยบริษัทจะต้องมีการนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทพิจารณาพร้อมกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาอนุมัติ หรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ แล้วแต่กรณี

ซึ่งบริษัทให้ความสำคัญในการพิจารณารายการระหว่างกันโดยจัดมาตรการการอนุมัติรายการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องพิจารณาเห็นชอบกับการทำรายการดังกล่าวด้วย สำหรับการประชุมคณะกรรมการบริษัทในวาระที่มีกรรมการมีส่วนได้เสีย กรรมการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมประชุมเพื่อให้ที่ประชุมอภิปรายกันอย่างอิสระ

ทั้งนี้ การทำรายการระหว่างกัน บริษัทได้คำนึงถึงความสมดุลผลของการทำรายการ ผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องเป็นสำคัญ

นโยบายและแนวโน้การทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทมีนโยบายที่จะทำรายการระหว่างกันในอนาคตเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจทั่วไปของบริษัทและจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท เป็นหลัก โดยจะมีราคา หรือเงื่อนไขที่เป็นธรรม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัท หรือบริษัทย่อย (บริษัทซึ่งบริษัทถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วของบริษัทนั้น) มีรายการที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทจะต้องปฏิบัติตามที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 รวมถึงฉบับประมวล และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนดไว้ในเรื่องดังกล่าว

4.7 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

คำตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายคำตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา เป็นคำตอบแทนการสอบบัญชีสำหรับบริษัทในประเทศไทย มีจำนวนเงินรวมไม่เกินจำนวน 7,020,000 บาท

ค่าบริการอื่น

บริษัทจ่ายค่าธรรมเนียมวิชาชีพเพื่อการสอบทานรายงานประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มาจากการซื้อ จำนวนเงิน 425,000 บาท

4.8 นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม

การดำเนินธุรกิจของบริษัทประกอบด้วยวัฒนธรรมองค์กรที่เน้นการพัฒนาธุรกิจ รวมทั้งพัฒนาสิ่งแวดล้อมและสังคมอย่างยั่งยืน บริษัทได้ตระหนักและเห็นความสำคัญของการมีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อสังคม โดยเชื่อว่าความสำเร็จของธุรกิจที่ไม่ได้ตัดสินจากผลการดำเนินงานเท่านั้น แต่ต้องช่วยสร้างคุณค่าให้กับทุกคนในชุมชนและสังคม บริษัทยังตระหนักถึงความสำคัญในการดูแลสิ่งแวดล้อมและการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างคุ้มค่า โดยมีการปรับใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัท ตัวอย่างเช่น ทำแบบสำรวจสิ่งแวดล้อม เสี่ยงและฝุ่นละอองมลพิษทั้งก่อนและในระหว่างการก่อสร้าง นอกจากนี้บริษัทได้มีแผนกลยุทธ์สำหรับการจัดทำกิจกรรมเพื่อสังคมอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนในระยะยาวโดยการสร้างความตระหนักของสังคมและคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม

บริษัทยังส่งเสริมให้พนักงานมีความสำนึกในหน้าที่ มีจริยธรรมและคุณธรรม ต่อบริษัทและผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย บริษัทจึงได้กำหนดเป็นนโยบาย เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติด้านความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมมาใช้เป็นส่วนหนึ่งในการบริหารจัดการกระบวนการทางธุรกิจ อันนำไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน รวมทั้งการดำเนินธุรกิจที่มีความโปร่งใส เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ อย่างถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับกิจการที่ดี และจริยธรรมธุรกิจ รวมทั้งคำนึงถึงประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นกับผู้ถือหุ้น พนักงาน ชุมชนและสังคม คู่ค้า สื่อมวลชน ลูกค้า ประชาชนทั่วไป คู่แข่งทางการค้า เจ้าหนี้ หน่วยงานภาครัฐ และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย มีการจัดลำดับความสำคัญอย่างเหมาะสมเพื่อให้ทุกฝ่ายได้รับความพึงพอใจร่วมกันสูงสุด บริษัทผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อสามารถประสบความสำเร็จร่วมกันอย่างยั่งยืน โดยมีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

แนวทางปฏิบัติด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

(1) การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัท เป็นไปด้วยความราบรื่น อันนำไปสู่การบรรลุวัตถุประสงค์/กลยุทธ์ของบริษัท บริษัทจึงมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจอย่างซื่อสัตย์และตรงไปตรงมา โดยปฏิบัติต่อคู่ค้าด้วยความเป็นธรรม ตามเงื่อนไขทางการค้าที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด และเป็นไปตามจารีตประเพณีของการดำเนินธุรกิจ พร้อมทั้งปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้ง ผู้ถือหุ้น พนักงาน ชุมชนและสังคม คู่ค้า สื่อมวลชน ลูกค้า ประชาชนทั่วไป คู่แข่งทางการค้า เจ้าหนี้ หน่วยงานภาครัฐ และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ด้วยความเป็นธรรม หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา รวมถึงส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในทุกขั้นตอน

(2) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทมีอุดมการณ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ภายใต้การบริหารจัดการที่อยู่บนพื้นฐานของความโปร่งใสและตรวจสอบได้ โดยบริษัทมีกระบวนการและการจัดทำรายงานทางบัญชีและฐานะทางการเงินตามความเป็นจริงครบถ้วน อย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้ตามมาตรฐานการบัญชี รวมทั้งมีระบบการปฏิบัติงานที่มีการแบ่งแยกอำนาจอย่างชัดเจน นอกจากนี้บริษัทยังห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ยอมรับการทุจริตทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม ได้แก่ การรับสิ่งของ การให้สิ่งของ ของขวัญ การเลี้ยงรับรอง เงินเรียไร เงินบริจาค และผลประโยชน์อื่นใดให้แก่ตนเองจากบุคคลที่ทางธุรกิจกับบริษัท และยังคงครอบคลุมถึงพนักงาน คู่ค้า ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตลอดจนข้อกำหนดจริยธรรมในการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับและข้อกำหนดทางกฎหมาย

(3) การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทมุ่งเน้นให้พนักงานปฏิบัติตามสิทธิของตนเองภายใต้กรอบบัญญัติกฎหมาย โดยไม่กระทบสิทธิบุคคลอื่น เพื่อได้ชื่อว่าบุคคลนั้นเป็นผู้มีส่วนนำพาบ้านเมืองให้พัฒนา รวมถึงการปฏิบัติตามในการรักษาและเคารพสิทธิเสรีภาพของตนเองและผู้อื่น ต่อครอบครัว ชุมชน สังคม และประเทศชาติตามที่รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยกำหนดไว้

(4) การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทให้ความสำคัญต่อการคุ้มครอง และเคารพในการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยปฏิบัติต่อพนักงานของบริษัทด้วยความเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน โดยบริษัทยึดหลักการบริหารค่าจ้างด้วยความเป็นธรรม มีความเหมาะสมต่อการครองชีพอย่างเพียงพอแก่ความต้องการ จัดให้มีสวัสดิการ ความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน เพื่อให้พนักงานปฏิบัติงานกับบริษัทด้วยความสบายใจภายใต้ค่าตอบแทน สวัสดิการที่เป็นธรรม ในขณะที่บริษัทสามารถที่จะดูแล คุ้มครองพนักงาน ในระดับที่สามารถดำเนินการได้ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ร่วมกันทั้งสอง โดยคำนึงถึงสภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศ และสามารถแข่งขันกับตลาดแรงงานได้

(5) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทมุ่งเน้นที่จะให้บริการตามคำมั่นสัญญาต่อลูกค้า โดยให้ความสำคัญแก่ลูกค้าเป็นอันดับแรกโดยสร้างสัมพันธ์ภาพที่ดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ รวมทั้งมุ่งพัฒนาผลิตภัณฑ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่ไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อลูกค้าและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม มีคุณภาพตรงตามความคาดหวังของผู้บริโภค ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรม และให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการที่ถูกต้อง เพียงพอ ไม่เกินความเป็นจริง รักษาความลับของลูกค้าไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเอง หรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ

(6) การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทได้ตระหนักและมีกระบวนการวิเคราะห์ความเสี่ยงและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยในกระบวนการทางธุรกิจ รวมถึงการให้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัดพลังงานตามหลักการสากล ทั้งนี้ บริษัทได้ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อมอื่นๆ ด้วย อาทิ การให้ความร่วมมือในการช่วยประหยัดพลังงานไฟฟ้า การส่งเสริมการใช้น้ำอย่างประหยัด และการส่งเสริมการงดสูบบุหรี่ในสถานประกอบการ เป็นต้น

(7) การมีส่วนร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญในการส่งเสริมการใช้กระบวนการทางธุรกิจเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาคุณภาพชีวิต ช่วยสร้างเศรษฐกิจและความเข้มแข็งให้กับชุมชนเพื่อนบ้าน และสังคมไทย รวมทั้งตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งที่ต้องสังคมและชุมชน จนถึงเสมือนเป็นภารกิจหลักที่จะสร้างสรรค์โครงการและกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ในการพัฒนาสังคมและชุมชน

(8) การพัฒนาและเผยแพร่วัฒนธรรมจากการดำเนินความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทตระหนักถึงการปรับเปลี่ยนสร้างสรรค์และส่งเสริม ด้านวัฒนธรรม โดยสามารถมองเห็นประโยชน์และคุณค่า สร้างคุณค่าต่อสังคมและบริษัท เข้ากับวิถีชีวิตประจำวันในปัจจุบัน ให้มีความร่วมสมัยและเข้าถึงง่าย ให้ควบคู่ไปกับความเจริญเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน

แนวทางและกิจกรรมในการดำเนินกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทมุ่งเน้นการดำเนินกิจการความรับผิดชอบต่อสังคมภายในกระบวนการปกติของบริษัท ตามหลักจริยธรรมและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน ซึ่งหมายถึง กิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และต่อบริษัท เป็นส่วนหนึ่งที่พนักงานทุกๆ คนต้องรับผิดชอบ และความรับผิดชอบต่อประจำที่พนักงานได้รับมอบหมายจากบริษัท ซึ่งจะทำให้ “ความรับผิดชอบต่อสังคม” ถูกปลูก ฝังกลายเป็นพื้นฐานความคิดของพนักงานทุกคน

นอกจากนี้ บริษัทยังเชื่อมั่นด้วยว่า การที่จะพัฒนาให้องค์กรเป็นธุรกิจที่ยั่งยืนได้นั้น จะต้องสามารถสร้างผลตอบแทน และการเติบโตที่เหมาะสมให้กับผู้ถือหุ้นแล้ว บริษัทยังจะต้องพัฒนาตนเองให้เป็นบริษัทตัวอย่างที่ดี โดยสามารถสร้างสรรค์กิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ทำให้พนักงานทำงานอย่างมีความสุข รวมถึงการส่งเสริมและรักษาสิ่งแวดล้อมควบคู่กับการดำเนินธุรกิจ บริษัทจึงดำเนินธุรกิจไปบนความเชื่อมโยงของการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน ไปพร้อมกับสังคม วัฒนธรรม และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

(1) ความรับผิดชอบในการดำเนินงาน

บริษัทมีความยึดมั่นต่อความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งเห็นได้จากสิ่งที่บริษัทคำนึงถึงผลกระทบแก่ผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัท ไม่ว่าจะเป็นนักลงทุน พนักงาน ลูกค้า ผู้จัดหาสินค้า ชุมชน คู่ค้าทางธุรกิจ เจ้าหน้าที่ภาครัฐ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดย

- 1.1 สร้างค่านิยมจรรยาบรรณของการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรมตามหลักจริยธรรมธุรกิจของบริษัท
- 1.2 การคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขภาพที่ดี ของพนักงาน รวมถึงความซื่อสัตย์ ความไว้วางใจ และการทำงานด้วยความสามัคคีอย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.3 การเปิดเผยข้อมูลอย่างตรงไปตรงมา โดยให้ข้อมูลอย่างโปร่งใสน่าเชื่อถือ และสามารถตรวจสอบได้ พร้อมทั้งยึดมั่นเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัท

เป้าหมายและความสำเร็จ

1. สร้างทัศนคติที่ดี มีความเชื่อมั่นและน่าเชื่อถือแก่ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัทต่อสังคม
2. สามารถสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทได้ในระยะยาว
3. การดำเนินงานเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ และประสิทธิภาพของการทำงานที่ดี สร้างผลประโยชน์อย่างต่อเนื่องแก่ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท

(2) การปฏิบัติด้านการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทส่งเสริมและสร้างนิสัยให้แก่พนักงานโดยให้มีสำนึกถึงการใช้ วัสดุ อุปกรณ์ต่างๆภายในบริษัท ให้เกิดประโยชน์สูงสุดอย่างชาญฉลาด ตามหลักปรัชญาของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวในเรื่อง “เศรษฐกิจพอเพียง” โดยคำนึงถึงระยะเวลาในการใช้ทรัพยากรให้นาน และก่อให้เกิดผลเสียต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด ทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังนี้

- 1.1 การใช้อย่างประหยัด การใช้เท่าที่มีความจำเป็น เพื่อให้มีทรัพยากรไว้ใช้ได้นานและเกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่ามากที่สุด
- 1.2 การนำกลับมาใช้ซ้ำอีก สิ่งของบางอย่างเมื่อมีการใช้แล้วครั้งหนึ่งสามารถที่จะนำมาใช้ซ้ำได้อีก เช่น ถุงพลาสติก กระดาษ เป็นต้น ซึ่งเป็นการลดปริมาณการใช้ทรัพยากรและการทำลายสิ่งแวดล้อมได้
- 1.3 การบูรณซ่อมแซม สิ่งของบางอย่างเมื่อใช้เป็นเวลานานอาจเกิดการชำรุดได้ ดังนั้นบูรณะซ่อมแซม ทำให้สามารถยืดอายุการใช้งานต่อไปได้ และประหยัดค่าใช้จ่ายในการจัดซื้ออุปกรณ์ใหม่
- 1.4 การเฝ้าระวังดูแลและป้องกันเป็นวิธีการที่ปลูกฝังที่จะไม่ให้ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมถูกใช้อย่างสิ้นเปลือง เช่น การเฝ้าระวังการทิ้งขยะ การปิดไฟฟ้าเมื่อไม่ใช้งาน และการใช้น้ำอย่างประหยัด

เป้าหมายและความสำเร็จ

1. ปลูกฝังให้พนักงานมีความใส่ใจและมีจิตสำนึกต่อสังคม บริษัทและสิ่งแวดล้อม
2. สร้างค่านิยมเศรษฐกิจพอเพียงแก่พนักงาน ในการใช้ทรัพยากรอย่างประหยัด ตามความจำเป็น และเกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่ามากที่สุด
3. ปริมาณการจัดซื้อกระดาษภายในสำนักงานลดลง จากการรณรงค์การนำกลับมาใช้ใหม่ให้เกิดประโยชน์

(3) การปฏิบัติต่อการพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทมีการส่งเสริมและสนับสนุน ให้พนักงานมีจิตอาสา และอนุญาตให้พนักงานได้มีส่วนร่วมการบริจาคของช่วยเหลือชุมชนและสังคม โดยไม่นับเป็นวันลา เพื่อการสร้างจิตสำนึกให้เล็งเห็นถึงการพัฒนาชุมชนและสังคม นอกเหนือจากการปฏิบัติงานภายในองค์กรโดยการจัดกิจกรรมช่วยเหลือ พัฒนาสังคมชุมชนต่างๆ

4.9 บุคลากรและนโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทเชื่อมั่นว่าการบริหารงานของบริษัทจะดำเนินการและสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีเพราะบริษัท มีพนักงานที่มีความรู้ความสามารถ มีทักษะที่ดี ความสามารถและแรงจูงใจที่ดีรวมไปถึงการมีสุขภาพพลานามัยที่สมบูรณ์ มีความวิริยะอุตสาหะรักหน้าที่การทำงาน มีความรับผิดชอบทั้งต่อส่วนตัวและส่วนรวม การดำเนินการและการบริหารงานของบริษัทโดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน บริษัท จะยึดหลักคุณธรรม ความมีระเบียบ และความซื่อสัตย์ในหมู่พนักงาน

จุดมุ่งหมายในการบริหารทรัพยากรมนุษย์ของบริษัท เพื่อคัดเลือก พัฒนา ส่งเสริมและธำรงรักษาไว้ซึ่งพนักงานที่มีทักษะ ความรู้ ความสามารถ รวมถึงการสร้างแรงจูงใจให้พนักงานดังกล่าวใช้ความรู้ ความสามารถของตนปฏิบัติงานให้เกิดประสิทธิผลสูงสุด โดยกำหนดนโยบายเพื่อเป็นแนวทางในการบริหารทรัพยากรมนุษย์ ดังนี้

- พนักงานทุกคนจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและสมศักดิ์ศรีในฐานะส่วนหนึ่งของบริษัท
- การคัดเลือกบุคคลเพื่อว่าจ้างให้ดำรงตำแหน่งต่างๆ บริษัท จะกระทำด้วยความเป็นธรรม
- บริษัท จะให้การสนับสนุนและพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่อง
- บริษัท จะจัดให้พนักงานได้ทำงานในสถานที่ทำงานที่มีความปลอดภัย
- การกำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงาน จะพิจารณาดำเนินการอย่างเป็นธรรม
- สื่อสารให้พนักงานได้รับข่าวที่เกี่ยวข้องกับบริษัทอยู่เสมอตามโอกาสอันควร

บุคลากร

บริษัทมีจำนวนบุคลากร ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 รวมทั้งสิ้น 77 คน โดยบริษัทมีการให้ผลตอบแทนแก่พนักงานที่สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทซึ่งค่าตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา เบี้ยขยัน เบี้ยเลี้ยงต่างจังหวัด ประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพในปี พ.ศ. 2559 เป็นจำนวนรวม 70.3 ล้านบาท

สวัสดิการพนักงาน

นอกจากค่าตอบแทนในรูปของเงินเดือนและโบนัสแล้ว กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่พนักงานและครอบครัว เพื่อผลประโยชน์และผลตอบแทนให้กับพนักงาน



5. รายงานงบการเงิน

5.1 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยได้พิจารณาเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยคณะกรรมการได้จัดระบบการควบคุมภายในเพื่อไม่ให้เกิดการทุจริตหรือมีการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ และเพื่อให้มั่นใจว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เป็นรายการจริงทางการค้า อันเป็นธุรกิจปกติทั่วไปอย่างสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุด รวมทั้งมีการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบภายใน ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีนี้แล้ว

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นได้ว่างบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 ได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปและปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31.2 ค) เกี่ยวกับปัญหาของการส่งมอบพื้นที่โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามจากหน่วยงานราชการให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง บริษัทย่อยดังกล่าวได้ดำเนินการเพื่อขอให้หน่วยงานราชการดังกล่าวส่งมอบพื้นที่และพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาเช่าโดยตลอด และในเดือนธันวาคม พ.ศ.2558 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ยื่นฟ้องหน่วยงานราชการดังกล่าวต่อศาลปกครองกลาง ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองกลาง

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตยังให้ความสำคัญกับการตรวจสอบเรื่องต่างๆ ที่มีความสำคัญ อาทิ การรวมธุรกิจตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 เกี่ยวกับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง การรับรู้รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 88 ของรายได้รวม การด้อยค่าของค่าความนิยม ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 และข้อ 17 และการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

ทั้งนี้ บริษัทยังคงนโยบายที่จะสานต่อตามกลยุทธ์ “การพัฒนาและบริหารเพื่อผลกำไรอย่างยั่งยืน” เพื่อให้สามารถแข่งขันผู้ประกอบการอื่นๆ ตลอดจนรับมือกับสภาพเศรษฐกิจที่มีความผันผวน เพื่อดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถหาผลตอบแทนสูงได้ในระยะยาว ซึ่งบริษัทมองเห็นโอกาสในการพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ในทำเลธุรกิจที่มีศักยภาพสูงเหมาะแก่การพัฒนาสร้างมูลค่าเพิ่ม นอกจากนี้ บริษัทยังแสวงหาโอกาสในการร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจที่แข็งแกร่งมาร่วมลงทุนเพื่อสร้างความแข็งแกร่งให้ธุรกิจ

(นายบุรินทร์ ภูศิริ)

กรรมการบริหาร

(นายวรพจน์ จรรย์ไคมล)

กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่ สายงาน การเงิน

5.2 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน คือ นายชัยวัฒน์ อัครวิมลพร ประธานกรรมการตรวจสอบ นายทวีศักดิ์ ตันตันทา และนายมนู มณีวัฒนา เป็นกรรมการตรวจสอบ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยหนึ่งท่านที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

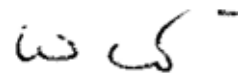
คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และตามกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในรอบระยะเวลาบัญชีปี พ.ศ. 2559 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมรวม 5 ครั้ง กรรมการตรวจสอบทุกคนได้เข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง และเป็นการร่วมประชุมกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในตามความเหมาะสม รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วย 1 ครั้ง ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

- การสอบทานรายงานทางการเงิน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี พ.ศ. 2559 ของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวม โดยได้สอบถามและรับฟังคำชี้แจงจากผู้บริหารและผู้สอบบัญชีในเรื่องความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงิน และความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินดังกล่าวมีความถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอและทันเวลา เพื่อเป็นประโยชน์กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน หรือผู้ใช้งบการเงินในการตัดสินใจลงทุน
- การสอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและทบทวนระบบการควบคุมภายในโดยพิจารณาจากรายงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน และหารือกับผู้สอบบัญชี และการประเมินระบบการควบคุมภายในตามแนวทางที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สรุปความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีของบริษัท ว่าไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ
- การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน** คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี สอบทานการปฏิบัติงานตามแผน สอบทานผลการตรวจสอบโดยให้ข้อเสนอแนะและติดตามการดำเนินการแก้ไขตามรายงานผลการตรวจสอบในประเด็นที่มีนัยสำคัญ เพื่อก่อให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดีและมีการควบคุมภายในที่เพียงพอ สอบทานแผนการพัฒนาศักยภาพบุคลากร ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัท มีระบบการตรวจสอบภายในที่เพียงพอเหมาะสม รวมทั้งมีการพัฒนาคุณภาพการตรวจสอบทั้งในด้านบุคลากรและการปฏิบัติงานตรวจสอบให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้คำแนะนำการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถของผู้ตรวจสอบภายในอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะความรู้ในด้านธุรกิจ
- การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนด** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการดำเนินงานของบริษัท ว่าเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท โดยไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญในเรื่องการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และข้อผูกพันที่บริษัท มีไว้กับบุคคลภายนอก
- การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์รายไตรมาส และประจำปี โดยไม่พบความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วน
- การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี พ.ศ. 2560** คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาผลการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระ และความเหมาะสมของค่าตอบแทนแล้ว เห็นควรเสนอแต่งตั้งนายณรงค์ พันตาวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3315 และ/หรือนายสุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3930 และ/หรือนางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี พ.ศ. 2560 และนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาและขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2560 พิจารณาแต่งตั้งและอนุมัติค่าสอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ ความสามารถประกอบกับความระมัดระวังรอบคอบและมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้องตลอดจนได้ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ เพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัท มีการรายงานข้อมูลทางการเงิน และการดำเนินงานอย่างถูกต้อง มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่ดี มีการติดตามผลการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง มีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และข้อผูกพันต่างๆ มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างถูกต้อง และมีการปฏิบัติงานโดยภาพรวมสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอ โปร่งใส และเชื่อถือได้

ในนามของคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายชัยวัฒน์ อิศวรินทร์การ)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 7 มีนาคม พ.ศ. 2560

5.3 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31.2 ค) เกี่ยวกับปัญหาของการส่งมอบพื้นที่โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามจากหน่วยงานราชการให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง บริษัทย่อยดังกล่าวได้ดำเนินการเพื่อขอให้หน่วยงานราชการดังกล่าวส่งมอบพื้นที่และพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาเช่าโดยตลอด และในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ยื่นฟ้องหน่วยงานราชการดังกล่าวต่อศาลปกครองกลาง ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองกลางทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรวมธุรกิจ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 เกี่ยวกับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 กลุ่มบริษัทได้บันทึกรายการบัญชีเกี่ยวกับการซื้อธุรกิจในเดือนต้นโดยใช้ประมาณการมูลค่าที่ดีที่สุดสำหรับสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการวัดมูลค่าตามวิธีซื้อ ซึ่งกลุ่มบริษัทจะสรุปผลการบันทึกบัญชีการซื้อธุรกิจให้เสร็จสิ้นในระหว่างปีพ.ศ.2560 และจำนวนเงินของรายการที่บันทึกไว้ ณ 31 ธันวาคม พ.ศ.2559 อาจต้องมีการเปลี่ยนแปลง ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับรายการซื้อธุรกิจนี้ เนื่องจากเป็นรายการที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินโดยรวมและโดยข้อเท็จจริงยังไม่เคยมีการประมาณมูลค่าของบริษัทย่อยดังกล่าว นอกจากนี้ การตั้งข้อสมมติต่างๆ ที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการบันทึกบัญชีการซื้อธุรกิจเริ่มแรกนั้นเป็นเรื่องที่ต้องใช้ดุลยพินิจที่มีนัยสำคัญของผู้บริหาร อันเนื่องมาจากลักษณะของอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เกิดความเสี่ยงในการรับรู้และวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา รวมถึงส่วนต่างในเบื้องต้นจากการซื้อธุรกิจ

ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายธุรกิจ และสอบถามฝ่ายบริหารถึงลักษณะและวัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการซื้อดังกล่าวเพื่อประเมินว่ารายการซื้อธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามค่านิยมของการรวมธุรกิจภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง การรวมธุรกิจหรือไม่ ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบมูลค่าการซื้อธุรกิจกับเอกสารประกอบการซื้อธุรกิจและการจ่ายเงินเพื่อประเมินว่ามูลค่าดังกล่าวสะท้อนตามมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้และไม่รวมถึงต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจ ข้าพเจ้าทดสอบการคำนวณ รวมถึงพิจารณาเหตุผลสนับสนุนส่วนต่างในเบื้องต้นที่เกิดขึ้นจากการซื้อธุรกิจที่กลุ่มบริษัทบันทึกไว้ ตลอดจนพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการซื้อธุรกิจในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

การรับรู้รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 88 ของรายได้รวมและเกิดขึ้นเป็นประจำทุกวัน รายได้ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่น เนื่องจากแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อตรงต่อสถานการณ์การแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมที่รุนแรงขึ้น ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าและระยะเวลาในการรับรู้รายได้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่ตอบสนองเรื่องความถูกต้องและรอบเวลาในการรับรู้รายได้ในงบการเงินของกลุ่มบริษัท โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- สอบทานใบลดหนี้ที่กลุ่มบริษัทออกภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายได้ตลอดระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ผ่านใบสำคัญทั่วไป

การด้อยค่าของค่าความนิยม

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมถือเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญที่ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างสูงในการระบุหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากกลุ่มสินทรัพย์นั้น รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตในระยะยาวที่เหมาะสม ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าค่าความนิยม

ข้าพเจ้าได้ประเมินการกำหนดหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเลือกใช้โดยการทำตามเข้าใจกระบวนการพิจารณาของฝ่ายบริหารว่าสอดคล้องตามลักษณะการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์หรือไม่ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทำการทดสอบข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ที่จัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกของกลุ่มบริษัท เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว และพิจารณาอัตราคิดลดที่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเลือกใช้โดยการวิเคราะห์ต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของกลุ่มบริษัทและของอุตสาหกรรม ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าวตามแบบจำลองทางการเงิน และพิจารณาผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติที่สำคัญต่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนโดยเฉพาะอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตของรายได้ในระยะยาว นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 และข้อ 17 ยอดคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบกิจการมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท หรือคิดเป็นร้อยละ 29 และร้อยละ 27 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบและพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่ากลุ่มบริษัทจะไม่แสดงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตและการประเมินแผนงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ประเมินการกำหนดหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเลือกใช้ตามความเหมาะสมของสินทรัพย์แต่ละประเภท โดยการทำตามเข้าใจกระบวนการพิจารณาของฝ่ายบริหารว่าสอดคล้องตามลักษณะการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินเรื่องดังต่อไปนี้

- ข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำแผนและคาดการณ์กระแสเงินสดในอนาคต 5 ปีของกลุ่มบริษัท โดยการทำตามเข้าใจกระบวนการที่ทำให้ได้มาซึ่งตัวเลขดังกล่าว เปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกของกลุ่มบริษัท และเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว รวมถึงเปรียบเทียบอัตราการเติบโตระยะยาวของกลุ่มบริษัทกับการคาดการณ์ของภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
- อัตราคิดลด โดยประเมินต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของเงินทุนและข้อมูลอื่นๆ กับบริษัทอื่นที่เปรียบเทียบกันได้ และ
- ข้อสมมติและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระ หรือ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติที่สำคัญที่อาจเกิดขึ้น (ทั้งข้อสมมติเดียวและข้อสมมติโดยรวมที่จำเป็น) โดยเฉพาะอัตราการเติบโตที่ใช้ในการคาดการณ์กระแสเงินสดโดยการเปรียบเทียบกับภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 บริษัทมีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 1,105 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทย่อย และการกำหนดอัตราคิดลดและสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ข้าพเจ้าได้ประเมินการจัดทำประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทย่อยและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของบริษัทจัดทำขึ้นว่าสอดคล้องตามลักษณะการดำเนินงานของบริษัทย่อย นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินเรื่องดังต่อไปนี้

- ข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำแผนและคาดการณ์กระแสเงินสดในอนาคต 5 ปีของบริษัทย่อย โดยการทำความเข้าใจในกระบวนการที่ทำให้ได้มาซึ่งตัวเลขดังกล่าว เปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายนอกและภายในของบริษัท และเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว รวมถึงเปรียบเทียบอัตราการเติบโตระยะยาวของบริษัทย่อยกับการคาดการณ์ของภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
- อัตราคิดลด โดยประเมินต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของเงินทุนและข้อมูลอื่นๆ กับบริษัทอื่นที่เปรียบเทียบกันได้
- ข้อสมมติและวิธีการที่ฝ่ายบริหารของบริษัทใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติที่สำคัญที่อาจเกิดขึ้น (ทั้งข้อสมมติเดี่ยวและข้อสมมติโดยรวมที่จำเป็น) โดยเฉพาะอัตราการเติบโตที่ใช้ในการคาดการณ์กระแสเงินสดโดยการเปรียบเทียบกับภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบต่อกรรมการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วยความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุนและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียง ผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ

วันที่ 7 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2560

5.4 งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2559	2558	2559	2558
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	310,467,372	2,082,152,454	143,589,165	1,842,476,116
เงินลงทุนชั่วคราว	8	309,813,520	1,834,329,596	13,681,182	1,735,901,141
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9	152,909,482	54,478,805	1,524,414	2,521,964
สินค้าคงเหลือ		12,949,550	13,972,132	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	10	3,938,109,345	2,387,524,871	921,396,501	905,817,879
เงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		-	275,880,000	-	275,880,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		60,497,053	62,355,790	17,912,578	26,740,704
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,784,746,322	6,710,693,648	1,098,103,840	4,789,337,804
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	11	55,492,080	55,065,328	327,775	408,192
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	6	50,418,853	50,223,476	5,539,071,148	4,760,147,748
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	15,589,985,459	10,146,800,728
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	13	54,863,360	45,596,345	49,999,970	49,999,970
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	14	501,936,811	217,805	501,936,811	217,805
ที่ดินและโครงการรอพัฒนา	15	2,657,829,874	1,299,368,447	936,499,200	689,179,200
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	7,216,208,333	5,529,046,318	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	17	6,864,961,046	7,028,414,317	20,924,360	25,026,477
สิทธิการเช่า	18	1,816,501,942	80,644,793	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	19	14,327,212	13,677,183	8,170,520	8,208,295
ค่าความนิยม	12	1,158,192,399	1,158,192,399	-	-
เงินมัดจำ		-	12,000,000	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		9,635,503	12,045,176	3,519,615	4,117,542
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		20,400,367,413	15,284,491,587	22,650,434,858	15,684,105,957
รวมสินทรัพย์		25,185,113,735	21,995,185,235	23,748,538,698	20,473,443,761

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและดอกเบี้ยค้างจ่าย	20	3,537,736,105	-	3,537,736,105
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	21	214,374,142	144,375,826	75,691,857
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	18,928,738	10,161,782	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		225,328	2,358,036	225,328
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า		72,876,914	28,545,726	6,670,253
ประมาณการของส่วนได้เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน	12	29,868,804	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		68,926,140	58,369,154	3,658,986
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,942,936,171	243,810,524	3,623,982,529
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	1,167,981,166	1,186,909,904	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	23	30,947,288	24,247,164	16,555,647
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		4,547,160	3,887,932	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27	851,605,231	849,816,744	-
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	24	320,504,960	245,000,000	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		4,152,567	4,152,567	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,379,738,372	2,314,014,311	16,555,647
รวมหนี้สิน		6,322,674,543	2,557,824,835	3,640,538,176

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ทุนเรือนหุ้น

ทุนจดทะเบียน

หุ้นสามัญ 861,413,132,646 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

หุ้นที่ออกและชำระแล้ว

หุ้นสามัญ 561,362,298,976 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ

ขาดทุนสะสม

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

รวมส่วนของผู้ถือหุ้น

รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2559	2558	2559	2558
861,413,132,646	861,413,132,646	861,413,132,646	861,413,132,646
561,362,298,976	561,362,298,976	561,362,298,976	561,362,298,976
(533,401,378,585)	(533,401,378,585)	(533,401,378,585)	(533,401,378,585)
(8,841,271,064)	(8,526,511,378)	(7,763,613,113)	(7,550,710,082)
(257,593,465)	2,511,080	(89,306,756)	2,168,315
18,862,055,862	19,436,920,093	20,108,000,522	20,412,378,624
383,330	440,307	-	-
18,862,439,192	19,437,360,400	20,108,000,522	20,412,378,624
25,185,113,735	21,995,185,235	23,748,538,698	20,473,443,761

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ	2559	2558	2559	2558
การดำเนินงานต่อเนื่อง				
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากกิจการโรงแรม	1,027,064,708	806,442,925	-	-
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	158,708,000	-	158,708,000
รายได้ค่าเช่า	62,786,068	-	-	-
รายได้อื่น				
เงินปันผลรับ	22,185,655	33,958,352	22,185,655	33,958,352
ดอกเบี้ยรับ	6,304,498	57,981,030	147,263,126	177,592,352
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	447,645	151,658,450	448,470	151,658,450
อื่นๆ	46,096,431	49,424,039	24,330,925	29,534,042
รวมรายได้	1,164,885,005	1,258,172,796	194,228,176	551,451,196
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนกิจการโรงแรม	363,441,942	299,837,216	-	-
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	-	83,849,701	-	83,849,701
ต้นทุนค่าเช่า	3,068,613	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	113,057,522	85,182,835	-	1,391,761
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	647,721,043	429,758,018	239,049,671	145,905,539
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	207,424,584	194,005,720	4,358,670	10,426,095
ขาดทุนจากการจำหน่ายและเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	8	-	249,191,861	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	12	-	-	111,015,269
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	62,269,957	-	62,082,457
รวมค่าใช้จ่าย	1,334,713,704	1,404,095,308	354,423,610	638,322,082
ขาดทุนก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม				
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้				
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	13	9,267,015	(2,562,129)	-
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้		(160,561,684)	(148,484,641)	(160,195,434)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(130,635,494)	(124,632,315)	(52,707,597)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(291,197,178)	(273,116,956)	(212,903,031)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27	(23,619,485)	(10,275,532)	-
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง		(314,816,663)	(283,392,488)	(212,903,031)
การดำเนินงานที่ยกเลิก				
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก		-	6,249,002	-
ขาดทุนสำหรับปี		(314,816,663)	(277,143,486)	(212,903,031)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ		(168,483,948)	(2,173,061)	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิจากภาษีเงินได้		(91,620,597)	2,880,463	(91,475,071)
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(260,104,545)	707,402	(91,475,071)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		-	18,016,839	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		-	18,016,839	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(260,104,545)	18,724,241	(91,475,071)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(574,921,208)	(258,419,245)	(304,378,102)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2559	2558	2559	2558
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					
	ขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(314,759,686)	(283,235,660)	(212,903,031)	(87,113,266)
	กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	6,361,002	-	6,352,187
		(314,759,686)	(276,874,658)	(212,903,031)	(80,761,079)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย					
	ขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(56,977)	(156,828)		
	ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	(112,000)		
		(56,977)	(268,828)		
		(314,816,663)	(277,143,486)		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(574,864,231)	(264,511,419)	(304,378,102)	(80,890,763)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	6,361,002	-	6,352,187
		(574,864,231)	(258,150,417)	(304,378,102)	(74,538,576)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย					
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(56,977)	(156,828)		
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	(112,000)		
		(56,977)	(268,828)		
		(574,921,208)	(258,419,245)		
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
	ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.000561)	(0.000552)	(0.000379)	(0.000161)
กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง					
	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
	ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.000561)	(0.000565)	(0.000379)	(0.000174)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(291,197,178)	(273,116,956)	(212,903,031)	(87,113,266)
บวก กำไรก่อนภาษีจากส่วนการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	6,249,002	-	6,352,187
ขาดทุนก่อนภาษี	(291,197,178)	(266,867,954)	(212,903,031)	(80,761,079)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(9,267,015)	2,562,129	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	207,424,584	205,705,214	4,358,670	15,619,456
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	111,015,269	85,474,668
ค่าเผื่อประมาณการหนี้สินระยะยาว	14,929,938	4,237,216	-	-
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	-	(14,733,485)	(518,470)	(14,733,485)
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(213,642)	929,631	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6,700,124	11,559,000	2,491,448	2,038,445
ขาดทุนจากค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สิน	-	62,269,957	-	62,082,457
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(12,712,126)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(447,644)	(151,658,450)	(448,469)	(151,658,450)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	3,547,125	28,425,802	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(20,316,331)	7,449,713	(17,434,041)	7,449,713
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	-	241,742,148	-	241,742,148
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	(5,257,900)	-	(5,257,900)	-
เงินปันผลรับ	(22,185,655)	(33,958,352)	(22,185,655)	(33,958,352)
ดอกเบี้ยรับ	(6,304,498)	(57,981,030)	(147,263,126)	(177,592,352)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	128,675,172	124,632,315	50,722,940	242,380
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	6,087,080	151,601,728	(237,422,365)	(44,054,451)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(99,615,326)	60,851,939	(206,773)	83,347,429
สินค้าคงเหลือ	1,022,582	3,045,825	-	-
โครงการรอส่งหาบริษัทระหว่างการพัฒนา	(1,274,704,474)	(322,013,779)	(15,578,622)	(109,994,278)
เงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	-	972,503,493	-	1,470,391,993
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,591,715	8,994,847	7,865,593	417,159
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,409,673	(2,709,106)	597,927	6,774,254
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	63,264,541	(42,497,914)	42,500,265	16,935,886
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	44,331,188	(79,731,122)	(3,896,074)	(91,883,731)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10,556,986	(1,751,182)	(1,404,023)	(646,256)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	(838,789)	4,096,583	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(933,040)	(553,960)	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,245,989,075)	746,901,980	(203,447,489)	1,331,288,005
จ่ายดอกเบี้ย	(127,748,676)	(77,184,729)	(50,286,834)	(242,380)
จ่ายภาษีเงินได้	(22,402,682)	(39,025,039)	(2,149,192)	(7,403,034)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	2,954,938	-	2,954,938	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,393,185,495)	630,692,212	(252,928,577)	1,323,642,591

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง	922,315,962	1,772,438,410	1,117,319,463	1,870,335,863
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(426,752)	62,476,531	80,417	(6,192)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	(2,563,221,513)	(1,925,025,707)
ดอกเบี้ยรับ	7,293,770	40,116,124	217,264,033	40,898,341
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(3,439,084,979)	-	(3,562,299,999)	(85,000,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	48,320,790	-	2,506,360
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	33,856,280	237,739,980	33,856,280	237,739,980
เงินสดจ่ายซื้อที่ดินและโครงการรอพัฒนา	(1,410,463,586)	(1,071,914,449)	(247,320,000)	(686,670,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินและโครงการรอพัฒนา	64,002,159	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(72,234,356)	(8,925,191)	-	(581,625)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	119,092,752	-	119,092,752
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(28,539,543)	(39,860,859)	(593,452)	(1,695,431)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,232,912	3,266,256	1,226,488	3,266,256
เงินสดรับจากการจำหน่ายสิทธิการเช่า	-	28,165,046	-	28,165,046
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,502,909)	(259,721)	(403,345)	(222,151)
เงินปันผลรับ	22,185,655	33,618,352	22,185,654	33,618,352
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใน กิจกรรมลงทุน	(3,902,365,387)	1,224,274,021	(4,981,905,974)	(363,578,156)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,537,300,000	-	3,537,300,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	45,917,000	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(10,161,782)	(8,099,715)	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,975,920)	(4,066,942)	(1,352,400)	(2,660,012)
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(904,837,862)	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใน กิจกรรมจัดหาเงิน	3,525,162,298	(871,087,519)	3,535,947,600	(2,660,012)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินลดลง	(1,296,498)	(2,173,061)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,771,685,082)	981,705,653	(1,698,886,951)	957,404,423
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	2,082,152,454	999,309,428	1,842,476,116	885,071,693
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันซื้อกิจการ	-	101,137,373	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	310,467,372	2,082,152,454	143,589,165	1,842,476,116
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
โอนเงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนระยะยาวอื่น	619,633,526	-	619,633,526	-
หักกลบลูกหนี้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกับเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	13,522,899	-	13,522,899
หักกลบลูกหนี้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกับหนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	4,152,349	-	4,152,349
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	9,468,845,000	-	9,468,845,000
แปลงสภาพเงินให้กู้ยืมระยะยาวเป็นหุ้นสามัญ	-	-	1,991,900,000	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	41,303,902	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นที่ดินและโครงการรอพัฒนา	-	6,026,916	-	2,509,200
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	3,399,486	-	-
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	275,880,000	620,888,500	-	123,000,000
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	275,880,000	-
โอนเงินมัดจำจ่ายค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นที่ดินรอพัฒนา	12,000,000	-	-	-
โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	1,552,464	-	1,552,464
โอนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	185,228	771,544	-	541,286
โอนที่ดินและโครงการรอพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	730,495,089	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานของ ประมาณการหนี้สินระยะยาว	61,508,060	9,762,784	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงของผู้ถือหุ้น

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวม												(หน่วย: บาท)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ												
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น												
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น												
ผลต่างจาก												
การแปลงค่า												
งบการเงินที่เป็น												
เงินตราต่างประเทศ												
มูลค่าเงินลงทุน												
รวม												
องค์ประกอบอื่น												
ของส่วนของผู้ถือหุ้น												
รวม												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ของบริษัทฯ												
รวม												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ที่ไม่มีอำนาจควบคุม												
ของบริษัทฯ												
รวม												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ทุนเรือนหุ้น	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน	
ที่ออก	การแปลงค่า	งบการเงินที่เป็น	เงินตราต่างประเทศ	มูลค่าเงินลงทุน	รวม	องค์ประกอบอื่น	ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ของบริษัทฯ	รวม	
และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า	มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่า	มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่า	มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่า	มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่า	มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่า	
361,275,421,764	(342,783,346,373)	(8,267,653,559)	2,890,061	(369,383)	2,520,678	10,226,942,510	2,173,659	10,229,116,169	(277,143,486)	18,724,241	(258,419,245)	
-	-	(276,874,658)	-	-	-	(276,874,658)	(268,828)	(277,143,486)	-	18,724,241	(258,419,245)	
-	-	18,016,839	(2,173,061)	2,880,463	707,402	18,724,241	-	18,724,241	-	18,724,241	(258,419,245)	
-	-	(258,857,819)	(2,173,061)	2,880,463	707,402	(258,857,819)	(268,828)	(258,419,245)	-	18,724,241	(258,419,245)	
200,086,877,212	(190,618,032,212)	-	-	-	-	9,468,845,000	-	9,468,845,000	-	18,724,241	(258,419,245)	
-	-	-	(717,000)	-	(717,000)	(717,000)	(1,464,524)	(2,181,524)	-	18,724,241	(258,419,245)	
561,362,298,976	(533,401,378,585)	(8,526,511,378)	-	2,511,080	2,511,080	19,436,920,093	440,307	19,437,360,400	-	18,724,241	(258,419,245)	
561,362,298,976	(533,401,378,585)	(8,526,511,378)	-	2,511,080	2,511,080	19,436,920,093	440,307	19,437,360,400	-	18,724,241	(258,419,245)	
-	-	(314,759,686)	-	-	-	(314,759,686)	(56,977)	(314,816,663)	-	18,724,241	(258,419,245)	
-	-	-	(168,483,948)	(91,620,597)	(260,104,545)	(260,104,545)	-	(260,104,545)	-	18,724,241	(258,419,245)	
-	-	(314,759,686)	(168,483,948)	(91,620,597)	(260,104,545)	(260,104,545)	(56,977)	(314,816,663)	-	18,724,241	(258,419,245)	
561,362,298,976	(533,401,378,585)	(8,841,271,064)	(168,483,948)	(89,109,517)	(257,593,465)	18,862,055,862	383,330	18,862,439,192	-	18,724,241	(258,419,245)	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

งบการเงินเฉพาะกิจการ							(หน่วย: บาท)
ทุนเรือนหุ้น ที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ขาดทุนสะสม	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น	
			กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จก่อน		รวม องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น		
			ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่าเงินลงทุน	มูลค่าเงินลงทุน			
361,275,421,764	(342,783,346,373)	(7,473,633,808)	(369,383)	(369,383)		11,018,072,200	
-	-	(80,761,079)	-	-	-	(80,761,079)	
-	-	3,684,805	2,537,698	2,537,698	2,537,698	6,222,503	
-	-	(77,076,274)	2,537,698	2,537,698	2,537,698	(74,538,576)	
200,086,877,212	(190,618,032,212)	-	-	-	-	9,468,845,000	
561,362,298,976	(533,401,378,585)	(7,550,710,082)	2,168,315	2,168,315	2,168,315	20,412,378,624	
561,362,298,976	(533,401,378,585)	(7,550,710,082)	2,168,315	2,168,315	2,168,315	-	
-	-	(212,903,031)	-	-	-	20,412,378,624	
-	-	-	(91,475,071)	(91,475,071)	(91,475,071)	(212,903,031)	
-	-	(212,903,031)	(91,475,071)	(91,475,071)	(91,475,071)	(91,475,071)	
-	-	(7,763,613,113)	(89,306,756)	(89,306,756)	(89,306,756)	(304,378,102)	
561,362,298,976	(533,401,378,585)	(7,763,613,113)	(89,306,756)	(89,306,756)	(89,306,756)	20,108,000,522	

(หน่วย: บาท)

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558

ขาดทุนสำหรับปี

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จก่อนสำหรับปี

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี

ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559

ขาดทุนสำหรับปี

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จก่อนสำหรับปี

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

5.5 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ดินที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ เลขที่ 21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2559 ร้อยละ	2558 ร้อยละ
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นโดยตรง				
บริษัท พาร์ค โฮมส์ จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แนนเซอร์ รีเอสเตคท์ จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค วิลล์ จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	99.9	99.9
บริษัท แนนเซอร์ โปรเจ็ค เจ้าพระยา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.9	99.9
บริษัท แนนเซอร์ โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	64.9	64.9
บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แนนเซอร์ โฮเต็ล พันนา จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แนนเซอร์ โฮเต็ล เจ้าพระยา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.3	99.3
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน), บริษัท อามันส์โฮเทล เซอร์วิสเชส ลิมิเต็ด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮเต็ลส์ ลิมิเต็ด	โรงแรม	ไทย	-	-
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอลโฮเต็ลส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	ไทย	100.0	100.0

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2559 ร้อยละ	2558 ร้อยละ
บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด	โรงแรม/พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
Lombard Estate Holdings Limited	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	ฮ่องกง	100.0	-

บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม

ถือหุ้นโดยบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

บริษัท แปซิฟิก เซี่ยงไห่ จำกัด	ให้เช่าที่ดินและอาคาร	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แปซิฟิก โฮเต็ล เซี่ยงไห่ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0

ถือหุ้นโดย Lombard Estate Holdings Limited

Thirty Three Gracechurch 1 Limited	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	เจอร์ซีย์	100.0	-
Thirty Three Gracechurch 2 Limited	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	เจอร์ซีย์	100.0	-
LH Unit Trust	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เจอร์ซีย์	100.0	-

- ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทนํางบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท
- จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถ่วงเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- ฉ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สรุปได้ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ

มาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้กำหนดทางเลือกเพิ่มเติมสำหรับการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในการร่วมค้า และเงินลงทุนในบริษัทร่วม ในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยเลือกบันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย ตามที่อธิบายไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า ทั้งนี้ กิจการต้องใช้วิธีการบันทึกบัญชีเดียวกันสำหรับเงินลงทุนแต่ละประเภทและหากกิจการเลือกบันทึกเงินลงทุนดังกล่าวตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินเฉพาะกิจการ กิจการต้องปรับปรุงรายการดังกล่าวโดยวิธีปรับย้อนหลัง

มาตรฐานฉบับดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท เนื่องจากฝ่ายบริหารได้พิจารณาแล้วว่าจะเลือกบันทึกเงินลงทุนดังกล่าวตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่นจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าสินค้าที่ได้ส่งมอบและค่าบริการที่ได้ให้แล้วหลังจากหักค่าบริการที่บวกเพิ่ม (service charge) และส่วนลด

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอาคารพาณิชย์ รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า อัตราค่าเช่าเป็นไปตามขนาดของพื้นที่เช่า อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ และระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา

รายได้อื่น

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามเกณฑ์ราคาทุนถัวเฉลี่ยหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

4.5 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ และค่าก่อสร้าง

4.6 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรขาดทุน
- ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกเป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้น และจะบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในส่วนของกำไรขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป
- ค) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)
- ง) เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- จ) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง กลุ่มบริษัทจะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุน

4.7 ที่ดินและโครงการรอพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาในอนาคตแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ที่ดินและโครงการรอพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มา

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 50 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการไถ่หรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอาคารในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคาร	5 - 50 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	3 - 20 ปี
อุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานโรงแรม	ตามจำนวนคงเหลือจากการตรวจนับ
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของการไถ่หรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.10 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนของสิทธิการเช่าโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ชี ดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์อย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ 5 - 10 ปี และจะประเมินการด้อยค่าของซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรขาดทุน

4.12 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าได้ในอนาคต

4.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือถูกกลุ่มบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

4.14 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของการขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.15 เงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทแสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทรายการต่างๆของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.16 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า และจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นรายปี กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.17 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

4.18 สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

กลุ่มบริษัทจัดประเภทกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายหากมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย มิใช่มาจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป และจะต้องมีไว้เพื่อขายในทันทีในสภาพปัจจุบันและการขายต้องมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก การขายดังกล่าวต้องคาดว่าจะเข้าเงื่อนไขในการรับรู้รายการเป็นการขายที่เสร็จสมบูรณ์ภายใน 1 ปี นับจากวันที่จัดประเภทสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่ากลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

ผลกำไรขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิกแยกแสดงเป็นรายการต่างหากจากการดำเนินงานต่อเนื่องในส่วนของการกำไรขาดทุน

4.19 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.20 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขายและเงินลงทุนทั่วไปเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าความนิยม

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยม ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยสมมติฐานต่างๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ประมาณการหนี้สิน

บริษัท ย่อยใช้สมมติฐานในการคำนวณประมาณการหนี้สิน โดยอาศัยข้อมูลและสมมติฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับประมาณการหนี้สินในแต่ละเรื่อง บริษัท ย่อยจะทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ เมื่อสถานการณ์และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องเปลี่ยนแปลงไป

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งปฏิบัติตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

					(หน่วย: ล้านบาท)
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2559	2558	2559	2558	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	143	121	อัตราร้อยละ 0.58 ถึง 7.00 ต่อปี
ค่าบริการจ่าย	-	-	1	1	ราคาตลาด
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม</u>					
ดอกเบี้ยรับ	3	3	3	3	อัตราร้อยละ 5.01 ถึง 5.50 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	5	3	-	-	ราคาตลาด
รายได้อื่น	8	3	-	-	ตามสัญญา
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	4	5	-	-	ราคาตลาด
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	5	2	5	2	ตามสัญญา
ค่าบริการจัดการจ่าย	42	36	-	-	ตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2	1	-	-	ตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	1	-	1	-	ราคาตลาด

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ยอดคงเหลือระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
<u>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)</u>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	8,426	2,046	219	128
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,426	2,046	219	128
<u>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 21)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	157	157
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	11,321	3,323	40	172
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	11,321	3,323	197	329

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 และการเคลื่อนไหวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	ลักษณะความสัมพันธ์	31 ธันวาคม 2558	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	31 ธันวาคม 2559
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค					
ดีเวลอปเมนต์ จำกัด	บริษัทร่วม	50,223	2,553	(2,357)	50,419
รวม		50,223	2,553	(2,357)	50,419

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
		31 ธันวาคม 2558			31 ธันวาคม 2559
บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	บริษัทย่อย	232,603	100	-	232,703
บริษัท แนนเซอร์ล เรียดเอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	3,165	67	-	3,232
บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค วิลล์ จำกัด	บริษัทย่อย	79,000	-	-	79,000
บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	15,715	100	-	15,815
บริษัท แนนเซอร์ล โปรเจ็ค เจ้าพระยา จำกัด	บริษัทย่อย	1,229,182	25,427	(1,254,609)	-
บริษัท แนนเซอร์ล ไฮเต็ล เจ้าพระยา จำกัด	บริษัทย่อย	730,074	7,298	(736,970)	402
บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด	บริษัทย่อย	852	136	-	988
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด	บริษัทย่อย	1,471,311	35,227	-	1,506,538
กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน), บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสেস ลิมิเตด และ บริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเตด	บริษัทย่อย	557,139	26,049	-	583,188
บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	7,332	179	-	7,511
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทย่อย	703,271	16,927	-	720,198
บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	12,539	72,347	-	84,886
บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด	บริษัทย่อย	-	1,205,328	(166,703)	1,038,625
บริษัท ไพร้ม เอเรีย 38 จำกัด	บริษัทย่อย	-	1,547,305	-	1,547,305
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทร่วม	50,223	2,553	(2,357)	50,419
		5,092,406	2,939,043	(2,160,639)	5,870,810
หัก: ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ		(332,258)	(781)	1,300	(331,739)
รวม		4,760,148	2,938,262	(2,159,339)	5,539,071

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ผลประโยชน์ระยะสั้น	26,477	22,114
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,875	5,508
รวม	28,352	27,622

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินสด	1,933	2,201	211	201
เงินฝากธนาคาร	308,534	2,079,951	143,378	1,842,275
รวม	310,467	2,082,152	143,598	1,842,476

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินฝากออมทรัพย์ มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.13 ถึง 1.25 ต่อปี (2558: ร้อยละ 0.13 ถึง 1.35 ต่อปี) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.13 ถึง 1.25 ต่อปี 2558 : ร้อยละ 0.13 ถึง 1.35 ต่อปี)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

8. เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินฝากประจำ				
เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือน	13,681	13,567	13,681	13,567
	13,681	13,567	13,681	13,567
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า				
ราคาทุน	-	861,375	-	861,375
ค่าเผื่อการปรับมูลค่าเงินลงทุน ในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	(241,742)	-	(241,742)
มูลค่ายุติธรรม	-	619,633	-	619,633
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย				
กองทุนรวม - ราคาทุน	295,886	1,198,000	-	1,100,000
ส่วนเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิ	247	3,130	-	2,701
มูลค่ายุติธรรม	296,133	1,201,130	-	1,102,701
รวมเงินลงทุนชั่วคราว	309,814	1,834,330	13,681	1,735,901

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินลงทุนชั่วคราว มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.90 ถึง 1.45 ต่อปี (2558: ร้อยละ 1.35 ถึง 1.55 ต่อปี) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.90 ถึง 1.35 ต่อปี 2558: ร้อยละ 1.35 ถึง 1.55 ต่อปี)

ในระหว่างปีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้ามีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2559 - สุทธิ	619,633
โอนเปลี่ยนแปลงเป็นเงินลงทุนระยะยาวอื่น - มูลค่ายุติธรรม ณ วันโอนเปลี่ยนแปลงเงินลงทุน	(619,633)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - สุทธิ	-

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีมูลค่าขาดทุนจากการซื้อขายหลักทรัพย์เพื่อค้าที่เกิดขึ้นแล้ว และมูลค่าขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	7,450
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนใน หลักทรัพย์เพื่อค้า	-	241,742
รวม	-	249,192

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)				
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,446	1,381	-	-
3 - 6 เดือน	-	165	-	-
มากกว่า 12 เดือน	73,008	73,008	73,008	73,008
รวม	74,454	74,554	73,008	73,008
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(72,880)	(72,880)	(72,880)	(72,880)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	1,574	1,674	128	128
ลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	49,452	44,018	-	-
3 - 6 เดือน	-	3,377	-	-
มากกว่า 12 เดือน	25,669	25,669	19,894	19,894
รวม	75,121	73,064	19,894	19,894
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(22,893)	(22,893)	(19,518)	(19,518)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	52,228	50,171	376	376
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	53,802	51,845	504	504
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	6,852	372	91	-
ลูกหนี้อื่น - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	92,003	267	743	90
เงินทดรองจ่าย	164	362	164	362
ดอกเบี้ยค้างรับ	88	1,293	22	1,226
เงินปันผลค้างรับ	-	340	-	340
รวมลูกหนี้อื่น	99,107	2,634	1,020	2,018
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	152,909	54,479	1,524	2,522

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

10. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ที่ดิน	3,526,716	2,140,419	700,016	700,016
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดิน	(5,987)	(5,987)	(5,987)	(5,987)
	3,520,729	2,134,432	694,029	694,029
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	1,199	1,199	1,199	1,199
ค่าก่อสร้าง	405,683	241,875	215,670	200,571
อื่นๆ	10,498	10,019	10,499	10,019
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง				
การพัฒนา - สุทธิ	<u>3,938,109</u>	<u>2,387,525</u>	<u>921,397</u>	<u>905,818</u>

11. เงินฝากที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินฝากที่มีภาระผูกพัน มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.90 ถึง 1.50 ต่อปี (2558: ร้อยละ 0.90 ถึง 2.80 ต่อปี)

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากสถาบันการเงินบางส่วนไปวางเป็นหลักประกันเพื่อการออกหนังสือค้ำประกัน โดยสถาบันการเงิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31.3

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว		ร้อยละของเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท)	
					วิธีราคาทุน	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท พาร์ค โอเปรา จำกัด	22,555	22,555	100.0	100.0	22,555	22,555
บริษัท แนนเซอร์ล เรียลเอสเตท จำกัด	33,000	33,000	100.0	100.0	33,000	33,000
บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค วิลล์ จำกัด	43,000	43,000	100.0	100.0	243,340	243,340
บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	99.9	99.9	999	999
บริษัท แนนเซอร์ล โปรเจ็ค เจ้าพระยา จำกัด	1,256,000	1,000	99.9	99.9	1,255,999	999
บริษัท แนนเซอร์ล โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด	41,353	41,353	64.9	64.9	26,841	26,841
บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด	25,000	25,000	100.0	100.0	25,000	25,000
บริษัท แนนเซอร์ล โฮเต็ล พันนา จำกัด	143,000	143,000	100.0	100.0	143,000	143,000
บริษัท แนนเซอร์ล โฮเต็ล เจ้าพระยา จำกัด	737,000	100	99.3	99.3	736,999	99
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด	800,000	800,000	100.0	100.0	800,000	800,000
กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน), บริษัท อามันริสอร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเตด	-	-	-	-	-	-
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอลโฮลดิ้ง จำกัด	1,000	1,000	100.0	100.0	1,000	1,000
บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	700,000	700,000	100.0	100.0	290,000	290,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด	2,955,000	2,955,000	100.0	100.0	6,762,997	6,762,997
บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1,100,000	1,100,000	100.0	100.0	2,705,848	2,705,848
บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด	100,000	75,000	100.0	100.0	100,000	75,000
บริษัท ไพรม แอเรีย 38 จำกัด	10,000	10,000	100.0	100.0	10,000	10,000
Lombard Estate Holdings Limited (ทุนชำระแล้ว 77 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง)	3,537,300	- ⁽¹⁾	100.0	-	3,537,300	-
รวม					16,694,878	11,140,678
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุน					(1,104,893)	(993,877)
สุทธิ					15,589,985	10,146,801

⁽¹⁾ ชื่อเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

Lombard Estate Holdings Limited และบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) อนุมัติให้จัดตั้ง Lombard Estate Holdings Limited (“LEH”) ในฮ่องกงเพื่อประกอบธุรกิจลงทุนในสินทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ปอนด์สเตอร์ลิง (หุ้นสามัญ 1 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง) เรียกชำระร้อยละ 100 และบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100
- ข) อนุมัติให้จัดตั้ง Thirty Three Gracechurch 1 Limited (“TTG1”) ในเจอร์ซีย์เพื่อประกอบธุรกิจลงทุนในสินทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ปอนด์สเตอร์ลิง (หุ้นสามัญ 1 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง) เรียกชำระร้อยละ 100 และ LEH มีสัดส่วนการถือหุ้นใน TTG1 ร้อยละ 100
- ค) อนุมัติให้จัดตั้ง Thirty Three Gracechurch 2 Limited (“TTG2”) ในเจอร์ซีย์เพื่อประกอบธุรกิจลงทุนในสินทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ปอนด์สเตอร์ลิง (หุ้นสามัญ 1 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง) เรียกชำระร้อยละ 100 และ LEH มีสัดส่วนการถือหุ้นใน TTG2 ร้อยละ 100
- ง) อนุมัติให้ TTG1 และ TTG2 เข้าลงทุนในหน่วยลงทุนของ LH Unit Trust (“LHUT”) ซึ่งเป็นกองทุนประเภท Jersey Property Unit Trust ที่จัดตั้งในเจอร์ซีย์ รวมจำนวน 49,294 หน่วย (มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 ปอนด์สเตอร์ลิง) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ด้วยจำนวนเงินไม่เกิน 3,600 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) อนุมัติให้ LEH เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 76,500,000 ปอนด์สเตอร์ลิง โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 76,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ LEH ตามสัดส่วนเดิม ทำให้สัดส่วนการลงทุนของบริษัทใน LEH คงเดิมที่ร้อยละ 100 บริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว
- ข) อนุมัติให้ TTG1 เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 15,149,999 ปอนด์สเตอร์ลิง โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 15,149,999 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง LEH ได้ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ TTG1 ตามสัดส่วนเดิม ทำให้สัดส่วนการลงทุนของ LEH ใน TTG1 คงเดิมที่ร้อยละ 100 LEH ได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว
- ค) อนุมัติให้ TTG2 เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 163,999 ปอนด์สเตอร์ลิง โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 163,999 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง LEH ได้ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ TTG2 ตามสัดส่วนเดิม ทำให้สัดส่วนการลงทุนของ LEH ใน TTG2 คงเดิมที่ร้อยละ 100 LEH ได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ต่อมาเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2559 TTG1 และ TTG2 ได้เข้าลงทุนในหน่วยลงทุนของ LHUT เป็นจำนวนเงิน 74,298,593 ปอนด์สเตอร์ลิง และบริษัทฯ ได้รวมงบการเงินของ LHUT ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2559

จากการประเมินรายการดังกล่าว ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ารายการเข้าลงทุนใน LHUT ถือเป็นการรวมธุรกิจ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาประกอบกันขึ้นเป็นธุรกิจ และกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมใน LHUT ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง การรวมธุรกิจ

รายละเอียดการซื้อกิจการมีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันปอนด์สเตอร์ลิง)

ต้นทุนการซื้อกิจการ	74,299
ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	(74,977)
ประมาณการของส่วนได้เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน	(678)

ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับของ LHUT ณ วันที่ 8 กันยายน 2559 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันปอนด์สเตอร์ลิง)

ประมาณการมูลค่าทางบัญชี
ของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ

สินทรัพย์

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	23
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	35,500
สิทธิการเช่า	39,600

รวมสินทรัพย์

75,123

หนี้สิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	146
-------------------------------	-----

รวมหนี้สิน

146

สินทรัพย์สุทธิ

74,977

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของธุรกิจโดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาเป็นมูลค่าประมาณการ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ และอาจมีการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2558) เรื่องการรวมธุรกิจ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทต้องประมาณการมูลค่ายุติธรรมของธุรกิจที่ซื้อ ณ วันที่ซื้อ ในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่าซึ่งต้องไม่เกินกว่าหนึ่งปีนับจากวันที่ซื้อ กลุ่มบริษัทต้องปรับย้อนหลังประมาณการที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อเพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ ทั้งนี้การกำหนดมูลค่ายุติธรรมที่สุดของธุรกิจที่ซื้อในระหว่างงวดนั้นขึ้นอยู่กับผลของการปันส่วนราคาซื้อ ซึ่งขณะนี้ยังไม่แล้วเสร็จ ผลต่างจำนวน 0.7 ล้านบาทปอนด์สเตอร์ลิง จึงได้บันทึกเป็น “ประมาณการของส่วนได้เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน” และแสดงไว้เป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวม

บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด

เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2559 บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญส่วนที่เหลือ (ร้อยละ 25) เป็นจำนวน 25 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) บริษัทฯได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

บริษัท แนเชอรัล โปรเจ็ค เจ้าพระยา จำกัด

เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท แนเชอรัล โปรเจ็ค เจ้าพระยา จำกัด ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 1,255 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1 ล้านบาท เป็นจำนวน 1,256 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 12,550,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทย่อยตามสัดส่วนเดิม ทำให้สัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯในบริษัทย่อยคงเดิมที่ร้อยละ 100 บริษัทฯได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวโดยหักกลบกับยอดชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเรียบร้อยแล้ว

บริษัท แนเชอรัล ไฮเต็ล เจ้าพระยา จำกัด

เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท แนเชอรัล ไฮเต็ล เจ้าพระยา จำกัด ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 736.9 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 0.1 ล้านบาท เป็นจำนวน 737 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 7,369,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทฯได้ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทย่อยตามสัดส่วนเดิม ทำให้สัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯในบริษัทย่อยคงเดิมที่ร้อยละ 100 บริษัทฯได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวโดยหักกลบกับยอดชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเรียบร้อยแล้ว

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

มูลค่าของเงินลงทุนส่วนที่เกินกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินสุทธิที่ได้รับของบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“บุญบารมี”) ณ วันลงทุนในปี 2557 มีจำนวน 174 ล้านบาท แสดงเป็นค่าความนิยมในงบแสดงฐานะการเงินรวม

บริษัทฯ พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดจากมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ โดยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับอ้างอิงจากประมาณการทางการเงินครอบคลุมระยะเวลา 5 ปี ซึ่งได้รับอนุมัติจากฝ่ายบริหาร และมีข้อสมมติที่สำคัญเกี่ยวกับอัตราการเติบโตของรายได้และอัตราคิดลด

หุ้นสามัญบางส่วนของบริษัทและบริษัทย่อยสองแห่งถูกนำไปจำนำไว้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22

บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด

มูลค่าของเงินลงทุนส่วนที่เกินกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินสุทธิที่ได้รับของบริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด (“บีทีเอสเอ”) ณ วันลงทุนในปี 2558 มีจำนวน 984 ล้านบาท แสดงเป็นค่าความนิยมในงบแสดงฐานะการเงินรวม

บริษัทฯ พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดจากมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ โดยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับอ้างอิงจากประมาณการทางการเงินครอบคลุมระยะเวลา 5 ปี ซึ่งได้รับอนุมัติจากฝ่ายบริหาร และมีข้อสมมติที่สำคัญเกี่ยวกับอัตราการเติบโตของรายได้และอัตราคิดลด

13. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

13.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

								(หน่วย: พันบาท)	
ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
			วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน				
			2559 (ร้อยละ)	2558 (ร้อยละ)	2559	2558	2559	2558	
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค	พัฒนา								
ดีเวลอปเมนต์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50	50	54,863	45,596	50,000	50,000	
รวม					54,863	45,596	50,000	50,000	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวม ดังนี้
(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	2559	2558
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	9,267	(2,562)
รวม	9,267	(2,562)

13.3 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	
	2559	2558
สินทรัพย์หมุนเวียน	378,071	32,610
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	519	455,198
หนี้สินหมุนเวียน	(157,760)	(92,616)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(111,103)	(304,000)
สินทรัพย์ - สุทธิ	109,727	91,192
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50	50
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในบริษัทร่วม	54,863	45,596

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	
	2559	2558
รายได้	337,823	95
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	18,534	(5,124)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

14. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย		
ตราสารทุนในความต้องการของตลาด - ราคาทุน	64	209
ตราสารทุนในความต้องการของตลาด - มูลค่ายุติธรรม		
ณ วันโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	591,180	-
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน		
ในหลักทรัพย์เพื่อขาย	(89,307)	9
มูลค่ายุติธรรม	501,937	218

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนระยะยาวอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2559 - สุทธิ	218
โอนเปลี่ยนประเภทจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า - มูลค่ายุติธรรม	
ณ วันโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	619,633
จำหน่ายระหว่างปี - สุทธิ	(28,607)
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนระยะยาวอื่น	(89,307)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - สุทธิ	501,937

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

15. ที่ดินและโครงการรอพัฒนา

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดินและโครงการรอพัฒนาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะ	
	งบการเงินรวม	กิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	1,299,368	689,179
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	1,410,464	247,320
จำหน่ายระหว่างปี	(64,002)	-
โอนเข้า	12,000	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	2,657,830	936,499

16. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม		
	อาคารและ		
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงอาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559:			
ราคาทุน	5,662,789	1,643,201	7,305,990
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(9,927)	(9,927)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(79,855)	(79,855)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	5,662,789	1,553,419	7,216,208

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม		
	อาคารและ		
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงอาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558:			
ราคาทุน	5,529,036	96	5,529,132
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(86)	(86)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	5,529,036	10	5,529,046

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

การกระทบบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	5,529,046
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	1,643,202
ซื้อสินทรัพย์	72,234
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานของ	
ประมาณการหนี้สินระยะยาว (หมายเหตุ 24)	61,508
ค่าเสื่อมราคา	(9,927)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(79,855)
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	7,216,208

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2559	2558
ที่ดิน	6,225,615	5,529,046
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร (รวมสิทธิการเช่า)	3,307,074	-

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินและใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารดังกล่าวประกอบด้วยระยะเวลาสัญญาเช่า ผลกำไรจากการเช่าและอัตราผลตอบแทน

บริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2,667 ล้านบาท (2558: ไม่มี) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

17. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง ที่ดินและ อาคาร	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์	อุปกรณ์ที่ใช้ ในการ ดำเนินงาน โรงแรม	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	1,185,438	2,943,948	235,269	132,843	20,044	133,323	4,650,865
ซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี	1,518,732	2,459,032	83,726	71,522	-	-	4,133,012
ซื้อเพิ่ม	-	20,279	16,027	2,790	-	763	39,859
จำหน่าย	(2,310)	(8,333)	(1,755)	-	(2,272)	-	(14,670)
ตัดจำหน่าย	-	-	-	(26,290)	-	-	(26,290)
โอนเข้า (ออก)	(2,509)	1,552	(4,765)	2,187	-	(44,822)	(48,357)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	2,699,351	5,416,478	328,502	183,052	17,772	89,264	8,734,419
ซื้อเพิ่ม	-	-	6,614	14,539	509	6,877	28,539
จำหน่าย	-	-	(3,985)	(22)	(3,862)	-	(7,869)
ตัดจำหน่าย	-	-	-	(3,547)	-	-	(3,547)
โอนเข้า (ออก)	-	-	-	4,506	-	(4,691)	(185)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	2,699,351	5,416,478	331,131	198,528	14,419	91,450	8,751,357
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	-	759,876	138,613	35,909	10,717	-	945,115
ซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี	-	215,616	29,676	12,720	-	-	258,012
ค่าเสื่อมราคาสสำหรับปี	-	150,254	16,634	20,043	3,221	-	190,152
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(7,621)	(1,474)	(7)	(1,351)	-	(10,453)
โอนเข้า	-	-	50	-	-	-	50
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	1,118,125	183,499	68,665	12,587	-	1,382,876
ค่าเสื่อมราคาสสำหรับปี	-	101,272	51,257	31,529	3,417	-	187,475
ค่าเสื่อมราคาสสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(3,782)	(20)	(3,282)	-	(7,084)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	1,219,397	230,974	100,174	12,722	-	1,563,267
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	-	271,846	-	-	-	-	271,846
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	187	51,096	-	-	-	-	51,283
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	187	322,942	-	-	-	-	323,129
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	187	322,942	-	-	-	-	323,129
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	2,699,164	3,975,411	145,003	114,387	5,185	89,264	7,028,414
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	2,699,164	3,874,139	100,157	98,354	1,697	91,450	6,864,961
ค่าเสื่อมราคาสสำหรับปี							
2558							190,152

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(หน่วย: พันบาท)

ที่ดิน	งบการเงินรวม					
	อาคารและ		อุปกรณ์ที่ใช้		งานระหว่าง	รวม
	ส่วนปรับปรุง ที่ดินและ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ	ในการ ดำเนินงาน	ยานพาหนะ		
อาคาร	อุปกรณ์	โรงแรม		ก่อสร้าง		
2559						187,475

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดิน	อาคารและส่วน ปรับปรุงที่ดิน และอาคาร	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	2,509	81,513	39,353	12,260	135,635
ซื้อเพิ่ม	-	17	1,678	-	1,695
จำหน่าย	-	(8,333)	(1,690)	(2,272)	(12,295)
โอนเข้า (ออก)	(2,509)	1,552	591	-	(366)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	74,749	39,932	9,988	124,669
ซื้อเพิ่ม	-	-	593	-	593
จำหน่าย	-	-	(3,956)	(3,861)	(7,817)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	74,749	36,569	6,127	117,445
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	-	10,994	36,202	5,492	52,688
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,802	1,011	2,208	6,021
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(7,532)	(1,329)	(1,351)	(10,212)
โอนเข้า	-	-	50	-	50
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	6,264	35,934	6,349	48,547
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	966	1,019	1,932	3,917
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(3,759)	(3,280)	(7,039)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	7,230	33,194	5,001	45,425
ค่าเผื่อการด้อยค่า					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	51,096	-	-	51,096
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	51,096	-	-	51,096
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	51,096	-	-	51,096

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อาคารและส่วน ปรับปรุงที่ดิน		เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์		รวม
	ที่ดิน	และอาคาร		ยานพาหนะ	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	17,389	3,998	3,639	25,026
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	16,423	3,375	1,126	20,924
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2558					6,021
2559					3,917

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 165 ล้านบาท (2558: 167 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 32 ล้านบาท 2558: 34 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของยานพาหนะซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 1 ล้านบาท (2558: 5 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 1 ล้านบาท 2558: 4 ล้านบาท)

บริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 5,072 ล้านบาท (2558: 1,362 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและหลักประกันหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 และข้อ 22 ตามลำดับ

18. สิทธิการเช่า

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
1 มกราคม 2558	147,504	22,504
จำหน่าย	(22,504)	(22,504)
31 ธันวาคม 2558	125,000	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	1,832,979	-
31 ธันวาคม 2559	1,957,979	-
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
1 มกราคม 2558	41,837	1,646
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	8,263	4,099

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับส่วนที่จำหน่าย

31 ธันวาคม 2558

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี

31 ธันวาคม 2559

ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

31 ธันวาคม 2558

31 ธันวาคม 2559

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี

2558

2559

(5,745)

(5,745)

44,355

-

7,985

-

52,340

-

(89,137)

-

80,645

-

1,816,502

-

8,263

4,099

7,985

-

19. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

ราคาทุน

1 มกราคม 2558

เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ซื้อเพิ่ม

จำหน่าย

โอนออก

31 ธันวาคม 2558

ซื้อเพิ่ม

โอนเข้า

31 ธันวาคม 2559

งบการเงินรวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ

18,306

8,935

1,796

-

260

222

(15)

(15)

(821)

(591)

19,526

8,551

2,503

403

185

-

22,214

8,954

ค่าตัดจำหน่ายสะสม

1 มกราคม 2558

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับส่วนที่จำหน่าย

โอนออก

31 ธันวาคม 2558

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี

3,829

28

2,071

366

(1)

(1)

(50)

(50)

5,849

343

2,038

441

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

31 ธันวาคม 2559	7,887	784
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
31 ธันวาคม 2558	13,677	8,208
31 ธันวาคม 2559	14,327	8,170
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		
2558	2,071	366
2559	2,038	441

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

20. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและดอกเบี้ยค้างจ่าย

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ กิจการ	
		2559	2558
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			
และดอกเบี้ยค้างจ่าย	4.50	3,537,736	-
รวม		3,537,736	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทเป็นเงินกู้ยืมในรูปตัวสัญญาใช้เงิน ซึ่งคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ ตามที่ระบุไว้ในตัวสัญญาใช้เงินกู้ยืมดังกล่าว ค่าประกันโดยการจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 และข้อ 17

21. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)				
6)	645	437	197	329
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	68,124	51,857	12,048	16,144
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	10,676	2,886	-	-
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	12,906	21,624	5,016	5,916
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	122,023	67,572	58,431	10,803
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	214,374	144,376	75,692	33,192

22. หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2559	2558
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	1,186,910	1,197,072
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(18,929)	(10,162)
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ - สุทธิจากส่วน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,167,981	1,186,910

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	1,197,072
หัก: จ่ายคืน	(10,162)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	1,186,910

ในปี 2557 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ลงนามในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงิน ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว เจ้าหนี้ได้ตกลงขยายระยะเวลาชำระหนี้ให้กับบริษัทย่อยดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. เงินต้น 1,200 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเป็นงวดเดือน เริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 31 สิงหาคม 2557 และชำระให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 12 ปี (ครบกำหนดวันที่ 31 กรกฎาคม 2569)
2. ปีแรกและปีที่สองจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4 ต่อปี ปีที่สาม จ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี หลังจากนั้น จ่ายดอกเบี้ยในอัตรา SPRL ต่อปี (อัตรากำไรและส่วนลดสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทสินเชื่อแบบมีกำหนดระยะเวลา)
3. ดอกเบี้ยคงค้างเดิมจำนวน 142 ล้านบาท ชำระภายในเดือนกันยายน 2557 จำนวน 90 ล้านบาท ส่วนที่เหลือ 52 ล้านบาท สถาบันการเงินตกลงยกดอกเบี้ยให้ทั้งจำนวนเมื่อปฏิบัติได้ตามสัญญา

หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ค้ำประกันโดยการจำนำหุ้นสามัญของบริษัทย่อยสามบริษัท ในสัดส่วนแต่ละบริษัทไม่น้อยกว่าร้อยละ 76 ของหุ้นทั้งหมด จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 และข้อ 17 และให้บริษัทย่อยสองบริษัทเป็นผู้ค้ำประกัน โดยตกลงยินยอมรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมต่อสถาบันการเงิน

ภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้บริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างเคร่งครัด เช่น ไม่ลดทุน จดทะเบียน หรือเข้าควบกับนิติบุคคลอื่น หรือจ่ายเงินปันผล เป็นต้น

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

23. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ต้นปี	24,247	19,913	9,968	11,614
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	11,630	-	-
รับโอนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	4,097	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	5,908	10,450	2,175	1,568
ต้นทุนดอกเบี้ย	792	1,109	316	470
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	(1,283)	-	580
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	(880)	-	997
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	(15,854)	-	(5,261)
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	-	(838)	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	30,947	24,247	16,556	9,968

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ต้นทุนกิจการโรงแรม	-	5,507	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6,700	6,052	2,491	2,038
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	6,700	11,559	2,491	2,038

กลุ่มบริษัทคาดว่าไม่มีการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปี (2558: จำนวน 3 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี 2558: จำนวน 1 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 9 - 17 ปี (เฉพาะบริษัทฯ: 15 ปี)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
อัตราคิดลด	2.5 - 3.1	2.5 - 3.1	3.0	3.0
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ขึ้นกับช่วงอายุ)	3.5 - 9.0	3.5 - 9.0	5.0 - 7.0	5.0 - 7.0
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0.0 - 30.0	0.0 - 30.0	0.0 - 25.0	0.0 - 25.0

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(2,718)	3,151	(801)	906
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3,043	(2,685)	875	(791)

24. ประมาณการหนี้สินระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
	ค่าก่อสร้างอาคารที่จอดรถ และทางเชื่อม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	245,000
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน	61,508
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงประมาณการหนี้สิน	14,930
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(933)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	320,505

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากภาระผูกพันตามข้อตกลงในการก่อสร้างอาคารที่จอดรถและทางเชื่อมกับธนาคารแห่งหนึ่ง ฝ่ายบริหารของบริษัท ยู ซีดี จำกัด เชื่อว่า สมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมในสถานการณ์ปัจจุบัน

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

25. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติอนุมัติกำหนดวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 1 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W1”) ที่ออกและจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวโดยไม่คิดค่าตอบแทนในอัตราส่วนหุ้นสามัญเดิม 1 หุ้นต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ รายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิมีดังนี้

วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	7 พฤศจิกายน 2557
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ	180,637,710,882 หน่วย
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	5 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
ราคาใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหุ้นละ 0.06 บาท

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติอนุมัติกำหนดวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W2”) ที่ออกและจัดสรรให้กับบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“บีทีเอสจี”) โดยไม่คิดค่าตอบแทน เพื่อให้สอดคล้องกับการทำรายการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ย่อยสองแห่งจากบีทีเอสจี โดยรายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิมีดังนี้

วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	20 เมษายน 2558
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ	100,043,438,606 หน่วย
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ตรงกับวันครบอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W1 โดยอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W1 จะครบกำหนดในวันที่ 6 พฤศจิกายน 2562
ราคาใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหุ้นละ 0.047 บาท

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	324,800	244,932	81,467	62,317
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	207,425	194,006	4,359	10,426
ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการทางวิชาชีพ	202,239	43,173	118,517	24,112
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	111,015	85,475
ค่านายหน้า	66,668	44,263	-	-
ค่าบริหารจัดการ	47,695	38,275	-	-
ค่าสาธารณูปโภค	54,765	50,909	1,345	1,238
ค่าเช่า	40,121	13,321	6,489	3,710
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	116,247	92,968	-	-
การเปลี่ยนแปลงในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	(1,550,584)	(935,606)	(15,579)	(550,800)
การเพิ่มขึ้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	1,550,584	1,019,456	15,579	634,650

27. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	(21,252)	(7,003)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว				
และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(2,367)	(3,273)	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จ	(23,619)	(10,276)	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร				
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	579	(628)	542	(542)
	579	(628)	542	(542)

รายการกระทบยอดระหว่างขาดทุนทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(291,197)	(273,117)	(212,903)	(87,113)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	6,249	-	6,352
	(291,197)	(266,868)	(212,903)	(80,761)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(58,236)	(53,374)	(42,581)	(16,152)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกบัญชี	4,434	12,734	7,538	-
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกบัญชีแต่นำมาใช้ประโยชน์	-	(12,050)	-	(12,050)
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	29,783	22,706	24,945	34,336
ผลขาดทุนสำหรับปีที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชี	5,466	47,614	14,677	-
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(4,345)	(9,282)	(4,345)	(6,724)
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(234)	(55)	(234)	(55)
อื่นๆ	(484)	1,983	-	645
รวม	34,620	63,650	42,581	16,152
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(23,619)	10,276	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ส่วนประกอบของหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	49	628	-	542
ส่วนปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ณ วันรวมธุรกิจ	851,556	849,189	-	-
รวม	851,605	849,817	-	542

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 3,467 ล้านบาท (2558: 3,641 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ 3,064 ล้านบาท 2558: 2,832 ล้านบาท) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวนเงิน 2,183 ล้านบาท (2558: 2,155 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ 828 ล้านบาท 2558: 819 ล้านบาท) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2564

28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

กำไรต่อหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

	งบการเงินรวม					
	จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย					
	ขาดทุน		ถ่วงน้ำหนัก		ขาดทุนต่อหุ้น	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(314,760)	(276,875)	561,362,299	501,610,327	(0.000561)	(0.000552)
กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(314,760)	(283,236)	561,362,299	501,610,327	(0.000561)	(0.000565)
งบการเงินเฉพาะกิจการ						
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย						
ขาดทุน		ถ่วงน้ำหนัก		ขาดทุนต่อหุ้น		
2559	2558	2559	2558	2559	2558	
(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)	
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(212,903)	(80,761)	561,362,299	501,610,327	(0.000379)	(0.000161)
กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(212,903)	(87,113)	561,362,299	501,610,327	(0.000379)	(0.000174)

เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W1 และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W2 มีราคาใช้สิทธิสูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ดังนั้น บริษัทฯจึงไม่นำผลของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อกำไรต่อหุ้นปรับลด

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจโรงแรม
- ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบถามผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจ									
	ธุรกิจโรงแรม		อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้เช่า		รายการตัดบัญชี		งบการเงินรวม	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558
รายได้จากภายนอก	1,027	806	-	159	63	-	-	-	1,090	965
รายได้ระหว่างส่วนงาน	1	1	-	-	-	-	(1)	(1)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	1,028	807	-	159	63	-	(1)	(1)	1,090	965
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	663	508	-	75	60	-	-	-	723	582
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน:										
เงินปันผลรับ									22	34
ดอกเบี้ยรับ									6	58
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์									1	152
รายได้อื่น									46	49
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ									(113)	(85)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(648)	(430)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย									(207)	(194)
ขาดทุนจากการจำหน่ายและเปลี่ยนแปลง										
มูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว									-	(249)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์									-	(62)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม									9	(3)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน									(131)	(125)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(23)	(10)
กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก									-	6
ขาดทุนสำหรับปี/ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ									(315)	(277)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

รายได้จากลูกค้าภายนอกกำหนดขึ้นตามสถานที่ตั้งของลูกค้า

(หน่วย: ล้านบาท)

	2559	2558
รายได้จากลูกค้าภายนอก		
ประเทศไทย	1,027	965
ต่างประเทศ	63	-
รวม	1,090	965

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2559 และ 2558 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

30 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสินสภาพร ซึ่งจดทะเบียนแล้ว และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัทในระหว่างปี 2559 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 13 ล้านบาท (2558: 6 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 3 ล้านบาท 2558: 1 ล้านบาท)

31. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

31.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันค่าออกแบบอาคารและค่าที่ปรึกษาโครงการที่ยังไม่แล้วเสร็จคงเหลือตามสัญญาจำนวน 199 ล้านบาท 1 ล้านยูโรและ 1 ล้านเหรียญสิงคโปร์ (2558: 115 ล้านบาท และ 1 ล้านยูโร) (เฉพาะบริษัทฯ: 21 ล้านบาท 2558: 25 ล้านบาท)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

31.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการ

- ก) กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันอันเกี่ยวเนื่องกับการทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสัญญาบริการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ โดยอายุของสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องจ่าย ในอนาคตทั้งสิ้น ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	52	12	26	8
1 ปี ถึง 5 ปี	17	3	2	3

- ข) ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมีค่าบริการเกี่ยวกับการใช้สิทธิ และบริหารจัดการเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรมตามที่ระบุไว้ในสัญญาการบริหารจัดการโรงแรมเป็นจำนวนเงิน ประมาณ 48 ล้านบาท (2558: 45 ล้านบาท)

	ประเภทสัญญา	คู่สัญญา	อัตราค่าบริการ
1)	สัญญาการบริหารจัดการ โรงแรม	บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน แห่งหนึ่ง	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
2)	สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน แห่งหนึ่ง	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
3)	สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน แห่งหนึ่ง	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2551 บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด (“ขอนแก่นบุรี”) ได้เข้าทำสัญญาการจัดการกับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง โดยบริษัทดังกล่าวรับเป็นผู้ดำเนินงานและบริหารงานโรงแรมของขอนแก่นบุรี รวมถึงการบริการด้านการตลาดของโรงแรมและการให้สิทธิแก่ขอนแก่นบุรีในการใช้เครื่องหมายการค้า

ต่อมาในเดือนเมษายน 2559 ขอนแก่นบุรีได้ทำสัญญาเพื่อยกเลิกสัญญาการจัดการตามที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ขอนแก่นบุรีได้ชำระค่ายกเลิกสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 7 ล้านบาทแล้วทั้งจำนวน

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2559 ขอนแก่นบุรีได้เข้าทำสัญญาการจัดการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยบริษัทดังกล่าวรับเป็นผู้ดำเนินงานและบริหารงานโรงแรมของขอนแก่นบุรี รวมถึงการบริการด้านการตลาดของโรงแรมและการให้สิทธิแก่ขอนแก่นบุรีในการใช้เครื่องหมายการค้า ทั้งนี้ ขอนแก่นบุรีมีภาระผูกพันที่จะจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ในอัตราและจำนวนเงินตามที่ระบุไว้ในสัญญา

- ค) บริษัทย่อย (กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเตด) มีภาระผูกพันดังนี้

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง โดยบริษัทย่อยจะลงทุนพัฒนาที่ดิน เพื่อก่อสร้างโรงแรมและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ แล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่หน่วยงานราชการ ทั้งนี้บริษัทย่อยจะได้สิทธิบริหารจัดการโรงแรมที่ก่อสร้างโดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา โดยชำระค่าตอบแทนแก่กรมธนารักษ์เป็นเงินค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ จำนวน 125 ล้านบาท

ในวันทำสัญญาและมีค่าเช่ารายปีที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาดังนี้

ปีที่	อัตราค่าเช่าต่อปี (ล้านบาท)
ปีที่ 1 ถึงปีที่ 11	3
ปีที่ 12 ถึงปีที่ 16	30
ปีที่ 17 ถึงปีที่ 20	40
ปีที่ 21 ถึงปีที่ 30	100

บริษัทย่อยได้ปฏิบัติตามข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง มาเป็นลำดับ อย่างไรก็ตาม กรมธนารักษ์ยังไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ทั้งหมดตามสัญญาให้กับบริษัทย่อยได้ เนื่องจากหน่วยงานดับเพลิงบางรักยังไม่ออกจากพื้นที่โครงการ (อันไม่ใช่ความผิดของบริษัทย่อย) ส่งผลให้บริษัทย่อยไม่สามารถเข้าพัฒนาโครงการได้ตามกำหนดเวลา รวมถึงส่งผลให้เกิดข้อพิพาทข้อโต้แย้งทางสัญญาหลายประการ ดังนั้น เพื่อบรรเทาความเสียหายและเพื่อความเป็นธรรมแก่บริษัทย่อย บริษัทย่อยจึงได้แจ้งข้อเรียกร้องต่อกรมธนารักษ์หลายประการ ซึ่งรวมถึง การขอให้กรมธนารักษ์พิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2548

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ต่อมา เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยได้ยื่นฟ้องกรมธนารักษ์ ผู้ถูกฟ้องที่ 1 และคณะกรรมการกำกับดูแลโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลศรีรัชชสาม ผู้ถูกฟ้องที่ 2 ต่อศาลปกครองกลาง โดยขอให้ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ 26 สิงหาคม 2546 โดยให้กำหนดระยะเวลาก่อสร้างโครงการทั้งหมด 36 เดือน และระยะเวลาในการดำเนินโครงการให้บริษัทย่อยใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี หลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จและให้กรมธนารักษ์ใช้อำนาจหน้าที่ตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.2535 ข้อ 34 วรรคหนึ่ง (7) และวรรคสี่ ของกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ.2545 และมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2556 โดยให้กรุงเทพมหานครส่งคืนที่ราชพัสดุและโยกย้ายสถานีดับเพลิงบางรัก และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงออกจากที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงพยาบาลศรีรัชชสามและปักแนวเขตให้บริษัทย่อยดำเนินการก่อสร้างตามโครงการได้ทั้งหมด ทั้งนี้ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความดังกล่าวตามที่บันทึกไว้ในงบการเงินของบริษัทย่อยมีดังนี้ สิทธิการเช่าจำนวนประมาณ 76 ล้านบาท งานระหว่างก่อสร้างจำนวนประมาณ 89 ล้านบาท และค่าเช่าค้างจ่ายประมาณ 40 ล้านบาท ผู้บริหารของบริษัทย่อยเชื่อว่าสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแสดงมูลค่าที่เพียงพอและเหมาะสมในสถานการณ์ปัจจุบัน และได้พิจารณาแล้วว่าผลประโยชน์ที่จะได้รับจากสินทรัพย์ดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี

31.3 การค้ำประกัน

กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยสถาบันการเงินจำนวน 50 ล้านบาท (2558: 46 ล้านบาท) โดยกลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากสถาบันการเงินบางส่วนไปวางเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าวตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

31.4 คดีความ

เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2559 บริษัทฯได้ยื่นคำร้องต่อศาลจังหวัดมีนบุรี เพื่อร้องขอในคดีพิพาทเรื่องการยกเลิกการจดทะเบียนที่ดินที่เป็นสาธารณะประโยชน์ ซึ่งบริษัทฯมีส่วนได้เสียในที่ดินดังกล่าว ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลจังหวัดมีนบุรี อย่างไรก็ตาม บริษัทฯได้รับใบอนุญาตให้เปิดใช้อาคารแล้วในเดือนกันยายน 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความดังกล่าวตามที่บันทึกไว้ในงบการเงินของบริษัทย่อยมีดังนี้ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประมาณ 302 ล้านบาท และเงินมัดจำห้องชุดประมาณ 3 ล้านบาท ผู้บริหารของบริษัทฯเชื่อว่าคดีดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงในงบการเงินของบริษัทฯ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ชี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

32. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	501,937	296,133	-	798,070
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
ที่ดิน	-	-	6,225,165	6,225,165
อาคารสำนักงาน (รวมสิทธิการเช่า)	-	-	3,307,074	3,307,074
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	501,937	-	-	501,937

33. เครื่องมือทางการเงิน

33.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัทตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินฝากที่มีภาระผูกพัน เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืม หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ และเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินฝากที่มี ภาระผูกพัน เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืม หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน และหนี้สินภายใต้สัญญาปรับ โครงสร้างหนี้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภท อัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง		ไม่มี		รวม		อัตราดอกเบี้ย	
	ภายใน 1 ปี		1 ถึง 5 ปี		มากกว่า 5 ปี		ตามราคาตลาด		อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558
สินทรัพย์ทางการเงิน												
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	9	-	-	-	-	308	2,071	2	2	2,082	หมายเหตุ 7
เงินลงทุนชั่วคราว	14	14	-	-	-	-	-	-	296	1,820	1,834	หมายเหตุ 8
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	153	54	54	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	53	55	2	-	-	-	-	-	-	-	หมายเหตุ	หมายเหตุ
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและ												
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	50	50	-	-	-	-	-	-	55	11
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	502	-	502	-
	67	78	52	50	-	-	308	2,071	953	1,876	1,380	4,075
หนี้สินทางการเงิน												
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและ												
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	3,538	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,538	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	214	144	214	144
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้												
หนี้สินตามสัญญาทางการเงิน	-	-	-	-	-	-	1,187	1,197	-	-	1,187	1,197
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-	-	-	73	29	73	29
	3,538	-	-	2	-	-	1,187	1,197	287	173	5,012	1,372

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง		ไม่มี		อัตราดอกเบี้ย	
	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี		ตามราคาตลาด		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย
	2559	2559	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558
สินทรัพย์ทางการเงิน										
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	9	-	-	144	1,833	-	-	144	1,842
เงินลงทุนชั่วคราว	14	14	-	-	-	-	-	1,722	14	1,736
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	2	3	2	3
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	50	50	-	-	-	-	5,539	4,760
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-	502	-	502	-
	14	23	50	50	144	1,833	504	1,725	6,201	8,341
หนี้สินทางการเงิน										
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและดอกเบี้ยค้างจ่าย	3,538	-	-	-	-	-	-	-	3,538	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	76	33	76	33
หนี้สินภายใต้สัญญาทางการเงิน	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-	7	11	7	11
	3,538	-	-	2	-	-	83	44	3,621	46

(จดแยกต่างปี)

หมายเหตุ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการซื้อหรือขายสินค้าและบริการเป็นเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

สกุลเงิน	งบการเงินรวม			
	หนี้สินทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยน	
	2559	2558	2559	2558
	(พัน)	(พัน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
เหรียญสหรัฐอเมริกา	88	88	36.0025	36.2538
ยูโร	42	42	38.1362	39.7995
เหรียญสิงคโปร์	158	97	25.0755	25.7905

33.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

34. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.335:1 (2558: 0.132:1) และเฉพาะบริษัทที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.181:1 (2558: 0.003:1)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

35. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

กลุ่มบริษัทได้จัดประเภทรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน โดยไม่มีผลกระทบต่อขาดทุนหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามการจัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้	ตามการจัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
ต้นทุนกิจการโรงแรม	299,837	483,261	-	-
ต้นทุนการขายส่งหาริมทรัพย์	83,850	86,603	83,850	86,603
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	85,182	43,103	1,392	1,392
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	429,758	479,666	145,905	153,578
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัด	194,006	-	10,426	-
จำหน่าย				
รวม	1,092,633	1,092,633	241,573	241,573

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2560



บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

(ทะเบียนเลขที่ 0107537000459)

อาคาร TST Tower เลขที่ 21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์: + 662 273 8838 โทรสาร : + 662 273 8858

www.ucity.co.th