

CITY
PUBLIC COMPANY LIMITED

รายงานประจำปี
2561

Energised to Succeed















สารบัญ

1.บทนำ

1.1	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	4-5
1.2	สรุปการเปลี่ยนแปลงและเหตุการณ์สำคัญของบริษัท	6-8
1.3	สารจากประธานคณะกรรมการ	10-11
1.4	สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	12-13
1.5	สินทรัพย์ใหม่	14-15

2.ข้อมูลภาพรวมบริษัท

2.1	คณะกรรมการบริษัท	17-18
2.2	คณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร	19
2.3	โครงสร้างองค์กร	20
2.4	ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท	21
2.5	โครงสร้างธุรกิจ	22-38
2.6	โครงสร้างเงินทุน	39-45
2.7	ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่	47-48
2.8	นโยบายการจ่ายเงินปันผล	49

3.ภาพรวมธุรกิจ

3.1	วิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร	51
3.2	ลักษณะการประกอบธุรกิจและนโยบายการดำเนินงาน	52-65
3.3	ภาพรวมอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจ	67-72
3.4	การประเมินเป้าหมายธุรกิจ	73
3.5	การวิเคราะห์ตลาดทุน	74-
3.6	แนวโน้มธุรกิจปี 2562	81-83
3.7	ปัจจัยความเสี่ยงของบริษัท	84-86
3.8	ข้อพิพาททางกฎหมาย	87

4. รายงานการกำกับดูแลกิจการ

4.1	โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	89-98
4.2	การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	99-100
4.3	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	101-118
4.4	การสรรหา แต่งตั้ง และการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	119-123
4.5	การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง	124-126
4.6	รายการระหว่างกัน	127-128
4.7	ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี	130
4.8	นโยบายด้านบุคลากร	131-134
4.9	นโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคม	135-137

5. รายงานงบการเงิน

5.1	รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน	139
5.2	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	140-141
5.3	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	142-146
5.4	การวิเคราะห์และการอธิบายของฝ่ายจัดการ	147-154
5.5	งบการเงิน	155-165
5.6	หมายเหตุประกอบงบการเงิน	166-223

ภาคผนวก

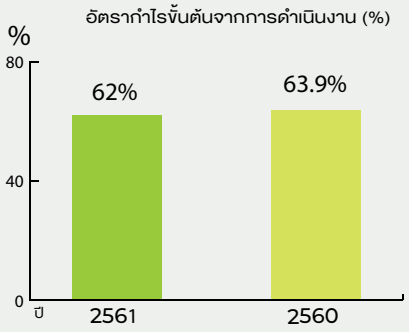
- รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการผู้บริหารและเลขานุการ 225-232
- การดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 233-245
- ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ 246-253

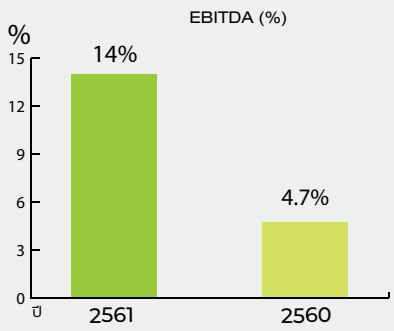


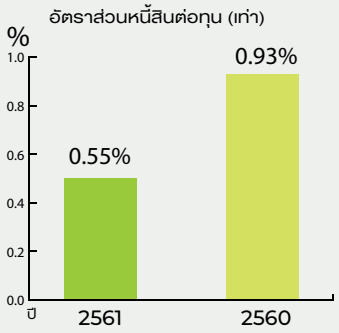
1 บทนำ

1.1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
1.2 สรุปการเปลี่ยนแปลงและเหตุการณ์สำคัญของบริษัท
1.3 สารจากประธานคณะกรรมการ
1.4 สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
1.5 สินทรัพย์ใหม่

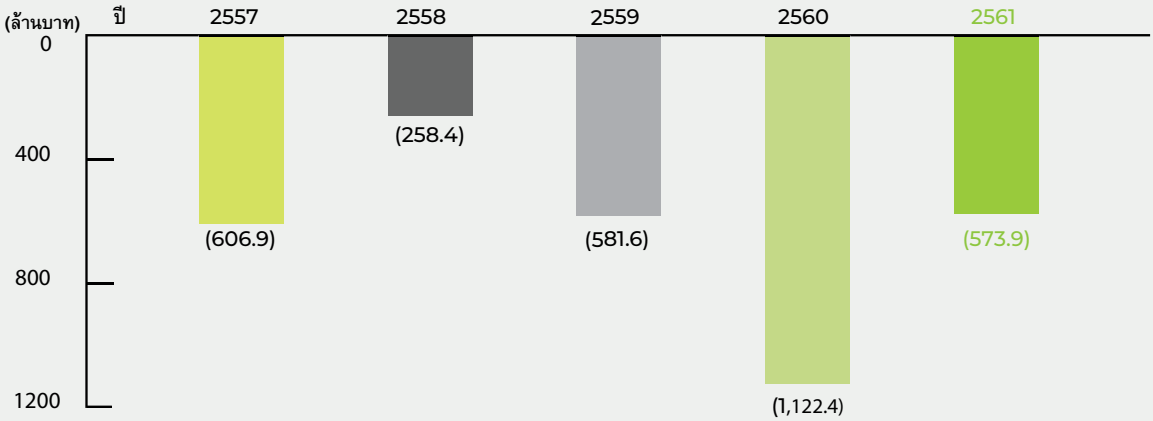
อัตราส่วนที่สำคัญ



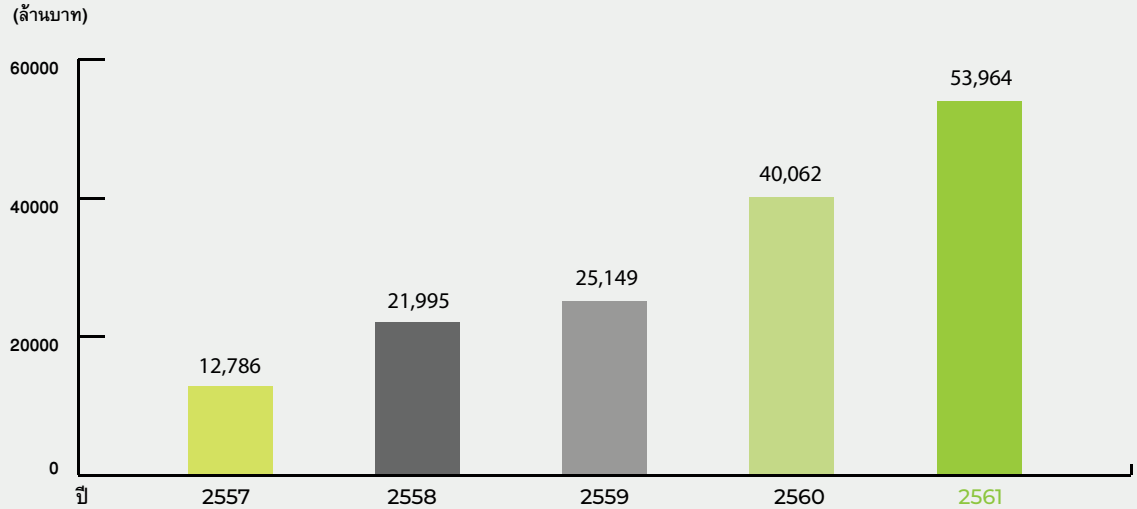




กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ล้านบาท)



สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)



1.1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ล้านบาท)	2557	2558	2559	2560	2561
รายได้ จากการดำเนินงาน	265.9	965.2	1,089.9	4,029.7	6,396.2
รายได้รวม	338.6	1,258.2	1,164.8	4,454.0	6,976.2
กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน	69.5	581.5	723.3	2,563.4	3,965.1
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	(413.1)	48.1	54.3	209.1	976.5
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	(527.8)	(148.5)	(150.6)	(244.6)	323.9
กำไรสุทธิจากรายการที่เกิดขึ้นเป็นประจำ	(328.8)	34.3	(321.6)	(62.1)	(250.4)
กำไรสุทธิ	(607.7)	(277.1)	(321.6)	(983.2)	(628.9)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสุทธิ	(606.9)	(258.4)	(581.6)	(1,122.4)	(573.9)
งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)					
สินทรัพย์รวม	12,785.9	21,995.2	25,148.6	40,062.3	53,964.1
หนี้สินสุทธิ	1,135.7	(2,717.1)	4,104.6	16,539.5	16,004.6
ส่วนของผู้ถือหุ้น	10,229.1	19,437.4	18,855.7	17,858.4	29,151.6
กระแสเงินสด (ล้านบาท)					
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,272.0)	630.7	(1,393.2)	110.1	(501.8)
รายจ่ายฝ่ายทุน	305.4	1,120.7	1,511.2	824.6	1,473.4
ข้อมูลต่อหุ้น(บาท/หุ้น)					
กำไรต่อหุ้น	(0.00288)	(0.00055)	(0.00057)	(0.17365)	(0.25880)
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	0.04841	0.03875	0.03359	0.03181	3.11639
อัตราส่วนสำคัญ					
อัตรากำไรขั้นต้น จากการดำเนินงาน (%)	26.2%	60.2%	66.4%	63.6%	62.0%
กำไร EBITDA (%)	(122.0%)	3.8%	4.7%	4.7%	14.0%
กำไร EBIT (%)	(155.9%)	(11.8%)	(12.9%)	(5.5%)	4.6%
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน(เท่า)	0.11	(0.14)	0.22	0.93	0.55
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (%)	(6.6%)	(0.9%)	(0.6%)	(0.8%)	0.7%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(8.3%)	(1.9%)	(1.7%)	(5.3%)	(2.7%)
ข้อมูลหุ้น (ณ วันทำการสุดท้ายของปี)					
ราคาพาร์ (บาท/หุ้น)	1.0	1.0	1.0	1.0	3.20
ราคาหุ้น (บาท)	0.05	0.03	0.03	0.03	2.56
จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	361,275.4	561,362.3	561,362.3	561,362.3	5,613.7
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	18,063.8	16,840.9	16,840.9	16,840.9	14,371.1

1.2 สรุปการเปลี่ยนแปลงและเหตุการณ์สำคัญของบริษัท

4 มกราคม 2561:

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในวาระการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (ยู ซิตี้ หรือ บริษัทฯ) และการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (UE): ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้

(i) ยูซิตี้รับโอนกิจการทั้งหมดของ UE ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (บีทีเอส)

(ii) มีการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของยู ซิตี้ ให้แก่บุคคลในวงจำกัดและผู้ถือหุ้นเดิม และ

(iii) จำหน่ายสินทรัพย์บางส่วนที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลัก

22 มกราคม 2561:

การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัดเป็นส่วนหนึ่งของการเพิ่มทุนจดทะเบียน: บริษัทฯ ได้จัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัด แก่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ธนาคารกรุงเทพ) จำนวน 26,384 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขาย 0.034 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 897 ล้านบาท

28 กุมภาพันธ์ 2561:

เข้าซื้อกิจการโรงแรม ซึ่งเดิมอยู่ภายใต้การบริหารของเวียนนา เฮ้าส์: VHE Bratislava Real Estate s.r.o. (VBRE) บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ทั้งหมด ได้ทำการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในกิจการโรงแรม Vienna House Easy Chopin Bratislava จำนวน 176 ห้อง ในราคา 8.9 ล้านยูโร (หรือประมาณ 347 ล้านบาท) ซึ่งเดิมบริหารโดย เวียนนา เฮ้าส์ จากบริษัท Hotel AVION s.r.o. ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2561 ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ความเสี่ยง ภาระผูกพันและสิทธิต่าง ๆ ได้ถูกโอนไปยัง VBRE เป็นที่เรียบร้อย ต่อมากรรมสิทธิ์ทางกฎหมายในกิจการโรงแรมมีการโอนเสร็จสมบูรณ์ในวันที่ 19 เมษายน 2561

16 มีนาคม 2561:

การเพิ่มทุนจดทะเบียนและการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE สำเร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว: บริษัทฯ ได้ดำเนินการ (i) ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 63,882.4 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.034 บาท คิดเป็นมูลค่า 2,172.0 ล้านบาท ควบคู่กับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของยู ซิตี้ รุ่นที่ 3 (ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3) จำนวน 31,941 ล้านหน่วย โดยไม่คิดมูลค่า ให้แก่ UE ทั้งนี้ ธุรกรรมดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของขั้นตอนการรับโอนกิจการทั้งหมด (ii) ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 283,791 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นมูลค่า 8,798 ล้านบาท (iii) ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 โดยไม่คิดมูลค่า ให้แก่ธนาคารกรุงเทพ จำนวน 13,192 ล้านหน่วย (iv) ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิจะซื้อหุ้นสามัญของยู ซิตี้ รุ่นที่ 4 (ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4) จำนวน 141,896 ล้านหน่วย โดยไม่คิดมูลค่า ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อตามสัดส่วนการถือหุ้น และ (v) รับโอนกิจการทั้งหมดของ UE

27 มีนาคม 2561:

จำหน่ายสินทรัพย์บางส่วนที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลัก: บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินบริเวณถนนจรัญสนิทวงศ์ ในราคา 510 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ดินดังกล่าวเป็นหนึ่งในรายการที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติให้จำหน่ายตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561

30 มีนาคม 2561:

จำหน่ายสินทรัพย์บางส่วนที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลัก: บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ (โครงการพาร์ค อรัญ บูเลอวาร์ด) ตำบลป่าไร่ อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว ในราคา 155 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นหนึ่งในรายการที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติให้จำหน่ายตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561

27 เมษายน 2561:

ศึกษาความเป็นไปได้ของโอกาสในการขยายธุรกิจ: Vienna International Hotelmanagement AG (เวียนนา เฮ้าส์) ได้เข้าลงนามในหนังสือแสดงเจตจำนงค์ กับ Nakheel PJSC ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่สุดในสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ เพื่อแสดงเจตจำนงค์ในการเจรจาถึงความเป็นไปได้ในการร่วมลงทุนโครงการรีสอร์ทแห่งใหม่ภายใต้แบรนด์ของ เวียนนา เฮ้าส์ ณ เกาะเดียร่า นครดูไบ โดยคาดว่าโครงการจะมีมูลค่าประมาณ 5,000 ล้านบาท ทั้งนี้ หาก VI มีความประสงค์ที่จะเข้าร่วมลงทุน บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี)

30 เมษายน 2561:

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น: บริษัทฯ จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ในที่ประชุมดังกล่าวทุกมติได้รับการรับรองอย่างเป็นเอกฉันท์

10 พฤษภาคม 2561:

วางรากฐานสำหรับการขยายธุรกิจเวียนนา เฮ้าส์ ในประเทศไทย: เวียนนา เฮ้าส์ ได้เข้าซื้อหุ้นของ บริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง เวียนนา เฮ้าส์ และบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด (AHS) ในสัดส่วน 30 : 70 เพื่อรองรับการขยายกิจการบริหารโรงแรมของเวียนนา เฮ้าส์ในประเทศไทย

30 พฤษภาคม 2561:

วางรากฐานสำหรับการขยายธุรกิจเวียนนา เฮ้าส์ ในเอเชีย: เวียนนา เฮ้าส์ ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (เอเชีย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างเวียนนา เฮ้าส์ และบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส ฮ่องกง จำกัด ในสัดส่วน 30 : 70 เพื่อรับรองการขยายกิจการบริหารโรงแรมของเวียนนา เฮ้าส์ในทวีปเอเชีย (ไม่รวมการบริหารโรงแรมประเทศไทย)

1 มิถุนายน 2561:

จัดตั้ง 4 บริษัทใหม่ ภายใต้โครงการ Sansiri JV: บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญใน 4 บริษัทย่อยภายใต้บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (แสนสิริ) ได้แก่ (i) บริษัท สิริพัฒน์ วัน จำกัด (ii) บริษัท สิริพัฒน์ ทู จำกัด (iii) บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด และ (iv) บริษัท กรุงเทพ สกาย สุขุมวิท 34 จำกัด ในสัดส่วน 50% มูลค่าลงทุนรวม 75.5 ล้านบาท ทั้งนี้ หลังธุรกรรมดังกล่าว ทั้ง 4 บริษัทฯ มีฐานะเป็นบริษัทร่วมค้าของบริษัทฯ และแสนสิริ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

27 มิถุนายน 2561:

โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร ภายใต้บริษัทใหม่: บริษัทฯ จัดตั้งบริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยใหม่ของบริษัทฯ เพื่อเข้าถือครองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ แทนบริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด (บีทีเอส แอสเสทส์) ทั้งนี้ บีทีเอส แอสเสทส์ ยังคงเป็นผู้ถือครองที่ดินบริเวณหมอชิต

6 กรกฎาคม 2561:

เปิดตัวโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ แห่งใหม่: โรงแรม Vienna House Easy Leipzig จำนวน 205 ห้อง ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของเวียนนา เฮ้าส์ ได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการแล้ว

4 กันยายน 2561:

เวียนนา เฮ้าส์ ร่วมเป็นพันธมิตรกับผู้พัฒนาโรงแรมชั้นนำ: เวียนนา เฮ้าส์ได้เข้าซื้อหุ้นของ บริษัท UBM+VH Hotels GmbH (UBM JV) ในสัดส่วน 50% คิดเป็นมูลค่า 2.65 ล้านยูโร หรือเท่ากับ 101.6 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมกันดำเนินการรับบริหารจัดการโรงแรม

13 กันยายน 2561:

เวียนนา เฮ้าส์ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่และลงนามในสัญญาเช่าดำเนินงานของโรงแรมแห่งใหม่: เวียนนา เฮ้าส์ จัดตั้งบริษัท REVO München Hotelbetriebs GmbH ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 25,000 ยูโร หรือเท่ากับ 0.96 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สิน และได้ลงนามในสัญญาเช่าดำเนินงานระยะเวลา 20 ปี สำหรับโรงแรมภายใต้แบรนด์ใหม่ R.evo จำนวน 607 ห้อง ในกรุงมิวนิค ประเทศเยอรมนี

22 กันยายน 2561:

Sansiri JV เปิดตัวโครงการเดอะ เบส สะพานใหม่: โครงการเดอะ เบส สะพานใหม่ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้ Sansiri JV ลำดับที่ 2 ของปีนี้ต่อจากโครงการเดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง ได้เปิดตัวด้วยมูลค่าโครงการ 2.7 พันล้านบาท โดยมีจำนวนห้องทั้งหมด 820 ห้อง ราคาขายเฉลี่ยต่อห้องอยู่ที่ 3.3 ล้านบาท

12 ตุลาคม 2561:

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการปรับโครงสร้างส่วนทุนของบริษัทฯ: ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้ (i) เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ โดยการรวมหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ ในอัตราส่วน 100:1, (ii) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ผ่านการจัดสรรหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัดเพื่อไม่ให้เกิดเศษหุ้นภายหลังจากการรวมหุ้น และ (iii) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อล้างขาดทุนสะสมและส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นในงบการเงินเฉพาะกิจการ

5 พฤศจิกายน 2561:

หุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ ด้วยมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ใหม่: การรวมหุ้นมีผลเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 โดยมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นทั้ง 2 ประเภทจาก 1 บาทต่อหุ้น เป็น 100 บาทต่อหุ้น รวมถึงมีการปรับราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิของ ยู ซิตี้ ครั้งที่ 1 (U-W1) และ ครั้งที่ 4 (U-W4) ใหม่เป็น 6 บาทต่อ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ และอัตราการใช้สิทธิที่ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 0.01 หุ้นสามัญ (จากราคาใช้สิทธิเดิมที่ 0.06 บาทต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ และอัตราการใช้สิทธิเดิมที่ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญ)

17 พฤศจิกายน 2561:

Sansiri JV เปิดขายพรีเซลโครงการเดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค: โครงการเดอะ ไลน์ พหลโยธิน พาร์ค ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้ Sansiri JV ลำดับที่ 3 ของปีนี้ ได้เปิดตัวด้วยมูลค่าโครงการ 4.9 พันล้านบาท โดยมีจำนวนห้องทั้งหมด 880 ห้อง ราคาขายเฉลี่ยต่อห้องอยู่ที่ 5.6 ล้านบาท

1 ธันวาคม 2561:

เปิดตัวอีสติน ธนาซิตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท: โรงแรมอีสติน ธนาซิตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท จำนวน 194 ห้อง ตั้งอยู่ภายในธนาซิตี้ คันทรี คลับ ได้เปิดให้บริการแล้ว ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวถือเป็นอีสติน รีสอร์ทแห่งแรกในประเทศไทย

18 ธันวาคม 2561:

การจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการปรับโครงสร้างธุรกิจโรงแรม: บริษัทฯ จัดตั้งบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ทั้งหมด ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 300 ล้านบาท เพื่อรองรับการปรับโครงสร้างการถือหุ้นในธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ

26 ธันวาคม 2561:

ลดทุนจดทะเบียนและมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ: บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เป็นที่เรียบร้อย ทั้งนี้ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ ลดลงเป็น 3.20 บาทต่อหุ้น จากเดิมที่ 100 บาทต่อหุ้น

18 มกราคม 2562:

ลงนามในสัญญาบริหารโรงแรมแห่งแรก Vienna House Vung Tau ภายใต้ VH-AHS JV: เวียนนา เฮ้าส์ เอเชีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างเวียนนา เฮ้าส์และแอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส ฮ่องกง ในสัดส่วน 30:70 ได้เข้าลงนามในข้อตกลงการบริหารโรงแรม Vienna House Vung Tau จำนวน 775 ห้อง ในประเทศเวียดนาม





1.3 สารจากประธานคณะกรรมการ

กว่า 1 ปีที่ผมได้เข้ามารับตำแหน่งประธานคณะกรรมการของ ยู ซิตี้ ผมได้เคยกล่าวไว้ว่ามีความตั้งใจที่จะเข้ามาฟื้นฟูบริษัทนี้ในปี 2561 ที่ผ่านมา เราได้เห็นการเปลี่ยนแปลงหลาย ๆ อย่างที่เกิดขึ้นกับ ยู ซิตี้ เช่น บริษัทได้ปรับนโยบาย โครงสร้างในการลงทุนและการดำเนินธุรกิจใหม่ให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น มีการจัดการทรัพย์สินหลังจากที่เราได้เข้าไปซื้อกิจการโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ ในยุโรป ซึ่งเราไม่ได้มาแค่เพียงโรงแรม แต่เรายังได้แบรนด์ หรือธุรกิจบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management Platform) ที่เมื่อนำมาผสานกับแบรนด์ หรือธุรกิจบริหารจัดการโรงแรมที่เรามีอยู่ในเอเชีย นำมาขยายเครือข่ายต่อยอดให้ธุรกิจของเราเติบโตได้รวดเร็วยิ่งขึ้น นอกจากนี้ เรายังรับโอนพอร์ตกิจการอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด รวมถึงล่าสุด การปรับโครงสร้างทุนของบริษัทเพื่อล้างขาดทุนสะสมเพื่อให้บริษัทสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ ซึ่งการดำเนินการที่ได้กล่าวข้างต้นนี้เป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ธุรกิจของเราแข็งแกร่งและมีการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

ในก้าวต่อไป บริษัทมีความพร้อมที่จะลงทุนในกิจการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในต่างประเทศและการมองหาแบรนด์ หรือธุรกิจบริหารจัดการโรงแรมใหม่ ๆ เพื่อต่อยอดการลงทุน โดยปัจจุบันบริษัทได้สร้างทีมบริหารมืออาชีพทั้งในและต่างประเทศที่พร้อมลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในทุกภูมิภาค รวมทั้งการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจบนที่ดินที่บริษัทถือครองอยู่ ทั้งพัฒนาเอง หรือร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจ อย่างเช่น การร่วมทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายกับ บมจ. แสนสิริ ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการและการขายที่อยู่อาศัย เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับการสนับสนุนที่ดีจากพันธมิตรทางธุรกิจและแหล่งเงินทุนที่จะทำให้ ยู ซิตี้ เติบโตได้อย่างยั่งยืนและมีความพร้อมสำหรับโอกาสทางธุรกิจที่จะเข้ามาในอนาคต ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของยู ซิตี้

ควบคู่ไปกับการสร้างผลตอบแทน บริษัทมีความมุ่งมั่นและตั้งใจในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกราย ไม่ว่าจะเป็นพนักงาน คู่ค้า ผู้ถือหุ้น สังคมและชุมชน คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ส่งเสริมการสร้างธรรมาภิบาลในองค์กร มีความโปร่งใส ตรวจสอบได้ ซึ่งจะทำให้บริษัทมีความพร้อมในการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัท ผมใคร่ขอถือโอกาสนี้ขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น พันธมิตรทางธุรกิจ สถาบันการเงิน หน่วยงานภาครัฐต่าง ๆ ที่ให้ความไว้วางใจ การสนับสนุนและความเชื่อมั่นในตัวผมและยู ซิตี้ ขอขอบคุณสำหรับความทุ่มเทและความเสียสละของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านที่มีส่วนร่วมในความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจของพวกเราทุกคน



นาย คีรี กาญจนพาสน์
ประธานคณะกรรมการ
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)



1.4 สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ปี 2561 ที่ผ่านมาถือเป็นปีแห่งการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) จากการสนับสนุนที่ดีเสมอมาของผู้ถือหุ้นทุกท่าน ทำให้เราสามารถเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ผ่านการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมเพื่อรับโอนสินทรัพย์ภายใต้การรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการเพิ่มมูลค่าการลงทุนผ่านการขยายธุรกิจโรงแรมอย่างต่อเนื่อง ทั้งในรูปแบบของโรงแรมที่บริษัทฯ รับบริหารและโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน นอกจากนี้ ในส่วนของงานก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยผ่านโครงการร่วมทุนกับแสนสิริในปีที่ผ่านมาได้ดำเนินการแล้วเสร็จไปแล้ว 4 โครงการ ซึ่งเร็วกว่าที่คาดการณ์ไว้ จะเห็นได้ว่าในช่วงหลายปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการกำหนดเป้าหมายที่ชัดเจน มีกลยุทธ์ระยะยาวสำหรับบริษัทฯ และยังให้ความสำคัญกับพนักงานของเรา ทั้งหมดนี้ เป็นเพียงจุดเริ่มต้นของเส้นทางสู่การเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกท่านในระยะยาวต่อไป

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ของบริษัทฯ เติบโตร้อยละ 34.7 เป็น 54.0 พันล้านบาท ในส่วนของรายได้รวมของบริษัทฯ เติบโตร้อยละ 56.6 เป็น 6,976 ล้านบาท และมีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่ายในปี 2561 เท่ากับ 977 ล้านบาท ซึ่งเป็นสถิติใหม่ที่สูงที่สุดของบริษัทฯ และในขณะเดียวกัน เราอยู่ในช่วงของการก้าวไปสู่การเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน ดังจะเห็นได้จากการมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิอยู่ที่ 0.55 เท่าและมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 2,797 ล้านบาท

สำหรับธุรกิจโรงแรมและบริการ ถือเป็นธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้กับบริษัทฯ ในปีที่ผ่านมามีรายได้อยู่ที่ 6,009 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 86.1 ของรายได้รวม หากมองในมุมของจำนวนห้องในพอร์ตธุรกิจโรงแรมและบริการนั้น จำนวนห้องเพิ่มขึ้นจาก 8,275 ห้องเป็น 26,997 ห้อง โดยปัจจุบันมีจำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 9,875 ห้อง และยังมีอีก 17,122 ห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคตซึ่งจะสามารถสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ ได้อีกเป็นจำนวนมาก เป็นที่เห็นได้ชัดว่าบริษัทฯ มีการเติบโตในหน่วยธุรกิจนี้โดดเด่นเรื่อยมาทั้งในอดีตจนถึงปัจจุบันและคาดว่าจะเห็นการเติบโตต่อไปในอนาคต เรายังคงแสวงหาวิธีการและช่องทางใหม่ ๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อธุรกิจโรงแรมและบริการของเรา ซึ่งขณะนี้บางวิธีการอยู่ในระหว่างดำเนินการ อาทิเช่น การบริหารเงินสดและการแก้ปัญหาด้านภาษี เพื่อลดความเสี่ยงและความผันผวนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ และเพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพทางภาษีให้ดียิ่งขึ้นด้วย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ร่วมกันจัดตั้งพันธมิตรใหม่ ระหว่างเวียนนา เฮ้าส์ และบริษัทร่วมของเราอย่างแอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส (AHS) เพื่อรองรับการขยายกิจการของธุรกิจโรงแรมและเป็นการผนึกกำลังทางธุรกิจในการเข้าถึงตลาดเอเชียมากยิ่งขึ้น อีกทั้ง เวียนนา เฮ้าส์ ยังได้ร่วมเป็นพันธมิตรกับ UBM ซึ่งเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ในภูมิภาคเพื่อรองรับการขยายธุรกิจโรงแรมของเราในอนาคต

ในส่วนของธุรกิจอาคารสำนักงาน เรายังคงรับรู้รายได้อย่างสม่ำเสมอจากอาคารสำนักงานของเราในประเทศอังกฤษและในประเทศไทย ซึ่งสร้างรายได้รวมกัน มูลค่า 282 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อละ 4.0 ของรายได้รวมทั้งหมดของบริษัทฯ ทั้งนี้ เราคาดว่าหากอาคารสำนักงานที่ Underwood Street ในประเทศอังกฤษ ปรับปรุงแล้วเสร็จเป็นที่เรียบร้อย จะเป็นอีกปัจจัยหนุนหลักให้ผลประกอบการของหน่วยธุรกิจนี้ปรับตัวดีขึ้นในอนาคต เนื่องจากอาคารสำนักงานดังกล่าวตั้งอยู่ในพื้นที่เขตพัฒนาด้านเทคโนโลยีและเป็นศูนย์รวมของบริษัทสตาร์ทอัพต่าง ๆ

ในส่วนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ (Sansiri JV) มีรายได้รอการโอนจำนวน 17,981 ล้านบาท ที่รอรับรู้ในอนาคต โดยในปีที่ผ่านมาโครงการร่วมทุนดังกล่าวมีการเปิดตัวโครงการรวมทั้งสิ้น 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 12.7 พันล้านบาท ทั้งนี้ โครงการร่วมทุนกับแสนสิริยังมีรายได้รอการโอนที่จะรับรู้ในอนาคตอีกจำนวนมาก นอกจากนี้ ยังมีโครงการใหม่ ๆ ที่จะพัฒนาขึ้นตามแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชนในกรุงเทพมหานครอีกหลายโครงการ

ในส่วนของโครงการอื่น ๆ ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา อาทิเช่น อาคารใช้สอยรวมบริเวณพญาไทและโรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ่ยังคงเป็นไปตามแผนที่วางไว้ ณ ขณะที่เขียนอยู่นี้ ทั้งสองโครงการดังกล่าวได้ดำเนินการไปแล้วเสร็จกว่าร้อยละ 8 และ 25 ตามลำดับ

สุดท้ายนี้ในนามของทีมผู้บริหาร ดิฉันต้องขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่าน พันธมิตรทางธุรกิจ สถาบันการเงินต่าง ๆ ลูกค้าและพนักงานทุกท่าน จากความไว้วางใจและการสนับสนุนจากทุกท่าน จะเป็นส่วนสำคัญและผลักดันให้เกิดความสำเร็จและบรรลุเป้าหมายอื่น ๆ ในอนาคตอีกด้วย



นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

1.5 สินทรัพย์ใหม่







THE LINE



มีนาคม 2561

JOINT VENTURE BTS-SIRI
25 โครงการ

TST TOWER BANGKOK

VERSO INTERNATIONAL SCHOO
BANGKOK

U INCHANTREE KANCHANABURI




U SATHORN BANGKOK



U CHIANGMAI







กรกฎาคม 2561

VIENNA HOUSE LEIPZIG
GERMANY

ตุลาคม 2561

EASTIN THANA CITY GOLF
RESORT BANGKOK

กุมภาพันธ์ 2562

VIENNA HOUSE MOKOTOW
WARSAW POLAND





2

ข้อมูลภาพรวมบริษัท

2.1 คณะกรรมการบริษัท
2.2 คณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร
2.3 โครงสร้างองค์กร
2.4 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท
2.5 โครงสร้างธุรกิจ
2.6 โครงสร้างเงินทุน
2.7 ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
2.8 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

2.1 คณะกรรมการบริษัท



1 นายคีรี กาญจนพาสน์
ประธานคณะกรรมการ

2 นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์
กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ
และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

3 นายชัยวัฒน์ อัศวินทรางกูร
กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหา
และกำหนดค่าตอบแทน
และกรรมการตรวจสอบ

4 นายพลากร หวั่งหลี
กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

5 นายไพศาล ธรสารสมบัติ
กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน



8 7 6 9 10

6 นายกวิน กาญจนพาสน์
กรรมการ

7 นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์
กรรมการ กรรมการบริหาร
และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

8 นายสุรจิตร ก้องวัฒนา
กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร

9 นายคง ชิ เคือง
กรรมการ

10 นายสยาม สีวราภรณ์สกุล
กรรมการ กรรมการบริหาร
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย
และเลขานุการบริษัท

2.2 คณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร



นายสุรจิตร ก้องวัฒนา
ประธานกรรมการบริหาร



นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ
กรรมการบริหาร



นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ
ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน และ
กรรมการบริหาร



นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม
ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานปฏิบัติการ และ
กรรมการบริหาร



นายสยาม สีวราภรณ์สกุล
ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานกฎหมาย และ
กรรมการบริหาร

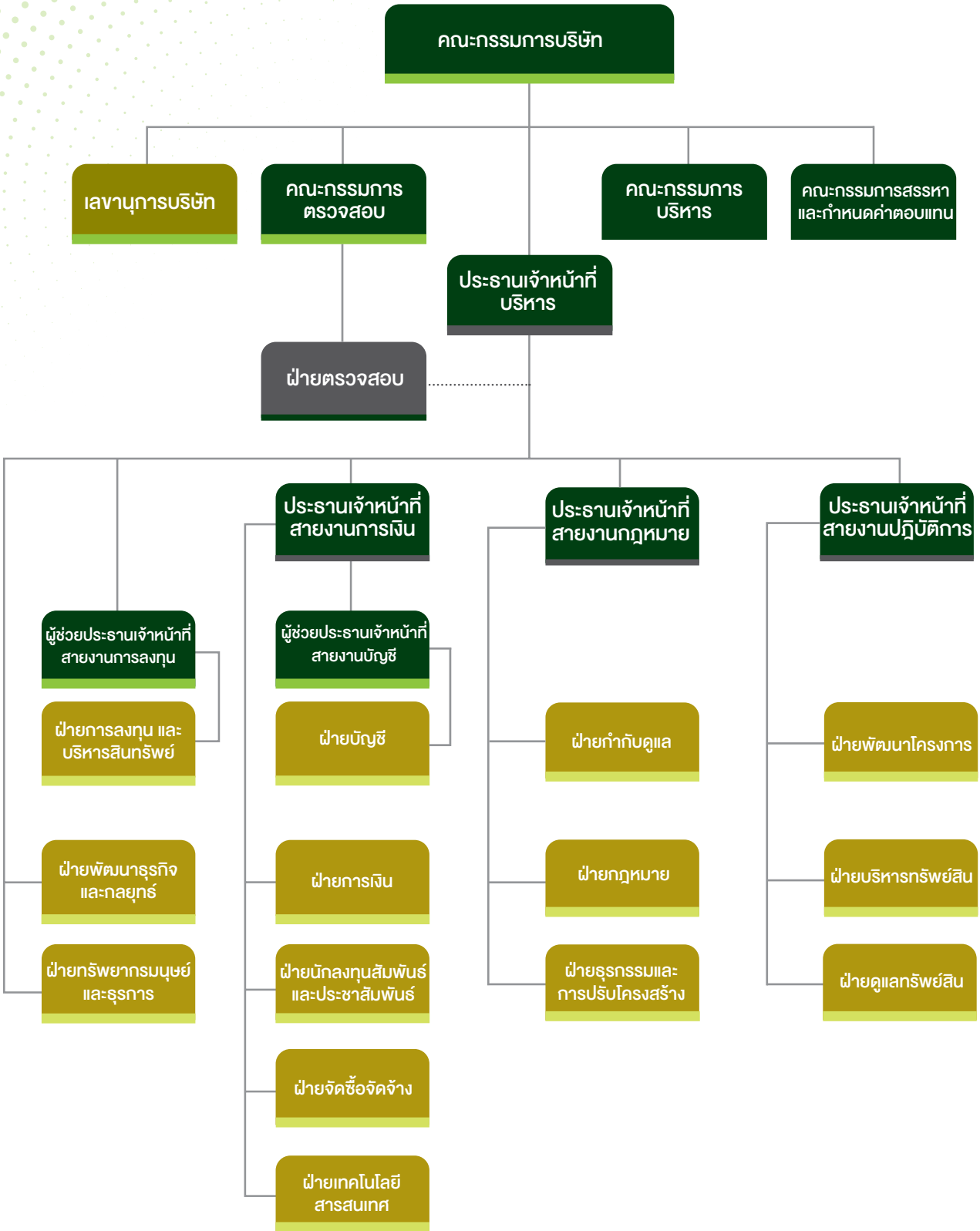


นางสาวณัฐพรรณ จิระเมธากุล
ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ สายงานบัญชี



นางลาภิกา ศศะนาวิน
ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการลงทุน

2.3 โครงสร้างองค์กร



2.4 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท

บริษัท	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
ทะเบียนเลขที่	0107537000459
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการให้เช่า บริการ และเพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	0-2273-8838
โทรสาร	0-2273-8858
เว็บไซต์	www.ucity.co.th
ทุนจดทะเบียน	44,900,151,132.80 บาท
ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว	29,933,734,790.40 บาท
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	9,354,292,122 หุ้น
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกทั้งหมด	5,613,716,960 หุ้น
จำนวนหุ้นบุริมสิทธิที่ออก	3,740,575,162 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	3.20 บาทต่อหุ้น
หลักทรัพย์ในส่วนอื่น ๆ	ใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 (U-W1) จำนวนไม่เกิน 180,628,313,882 หน่วย
	ใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 2 (U-W2) จำนวนไม่เกิน 100,043,438,606 หน่วย
	ใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 3 (U-W3) จำนวนไม่เกิน 45,133,272,059 หน่วย
	ใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 4 (U-W4) จำนวนไม่เกิน 141,895,485,954 หน่วย

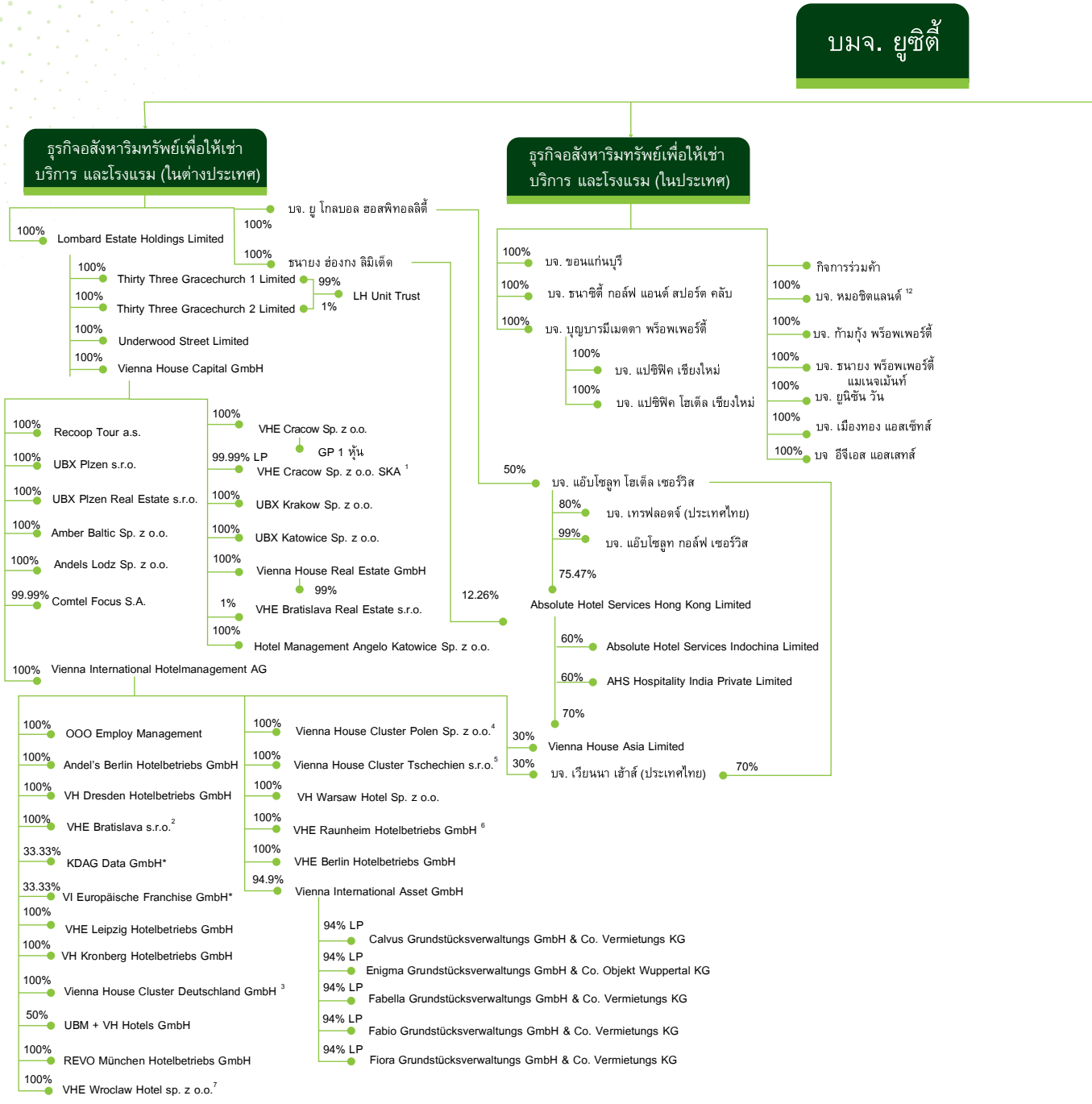
ผู้สอบบัญชีของบริษัทงบการเงินปี 2561

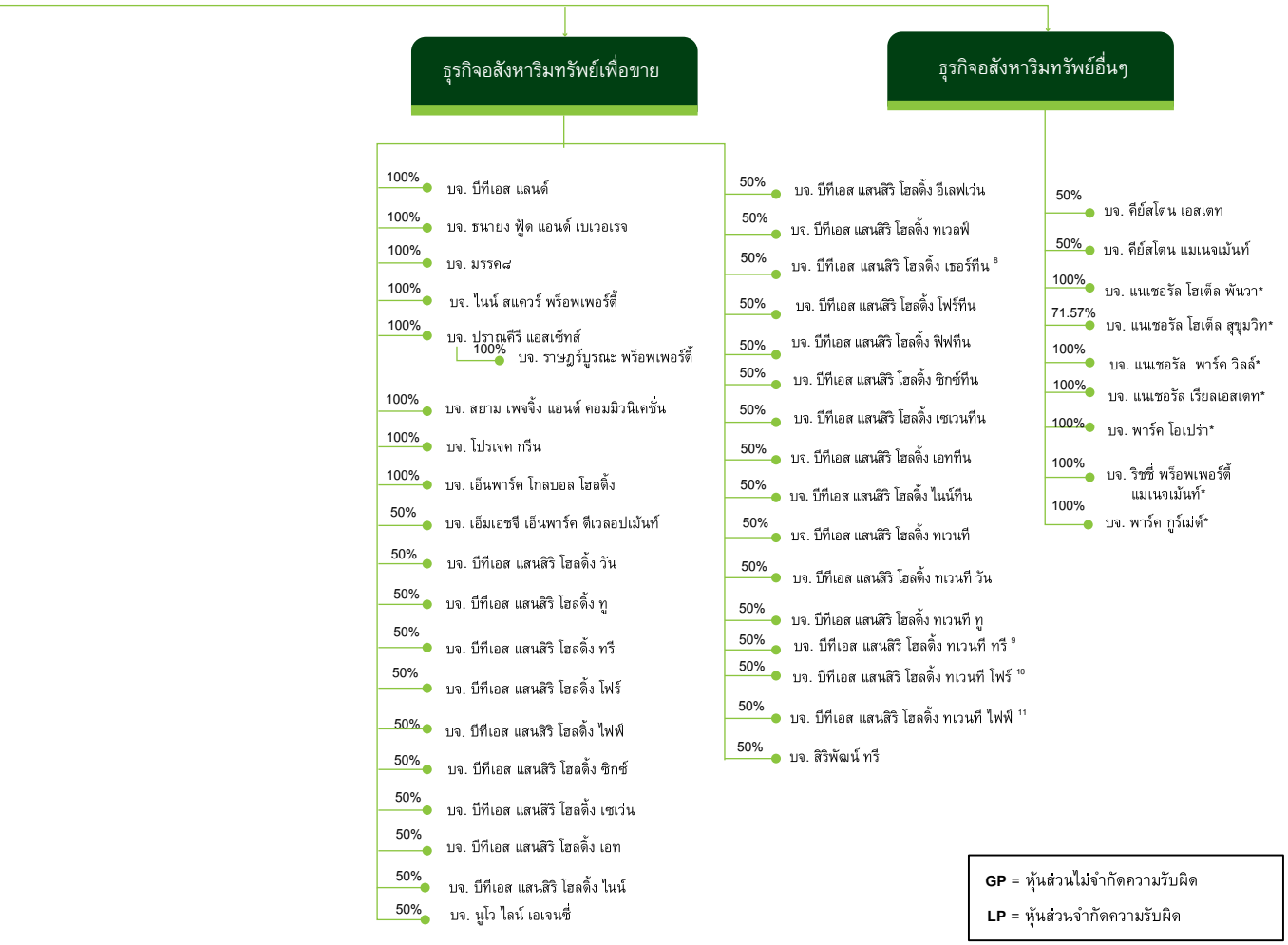
ชื่อผู้สอบบัญชี	นางสาว ศิราภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 และ/หรือ นาง ชลรส สันติอัศวราภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4523 และ/หรือ นาย ฉัตรชัย เกษมศรีธนาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5813
ชื่อสำนักงาน	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่ตั้ง	อาคารเลครัชดา เลขที่ 193/136-137 ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110.
โทรศัพท์	0-2264-0777
โทรสาร	0-2264-0789-90

ที่ปรึกษาทางกฎหมายปี 2561

ชื่อสำนักงาน	บริษัท สำนักงานกฎหมาย แคปปิตอล จำกัด
ที่ตั้ง	44 อาคารสมูทไลฟ์ ชั้น 18 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	0-2633-9088
โทรสาร	0-2633-9089

2.5 โครงสร้างธุรกิจ





*บริษัทย่อยที่ไม่ได้ประกอบกิจการ

หมายเหตุ

1. VHE Cracow Sp. z o.o. SKA = เดิมชื่อ WX Krakow Sp. z o.o. SKA
2. VHE Bratislava s.r.o. = เดิมชื่อ VI Bratislava s.r.o.
3. Vienna House Cluster Deutschland GmbH = เดิมชื่อ Vienna International Deutschland GmbH
4. Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o. = เดิมชื่อ Employee Management Sp. z o.o.
5. Vienna House Cluster Tschechien s.r.o. = เดิมชื่อ VI Travel Management s.r.o.
6. VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH = เดิมชื่อ VHE Darmstadt Hotelbetriebs GmbH
7. VHE Wroclaw Hotel sp. z o.o. = เดิมชื่อ Glamford Investments sp. z o.o.
8 บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน = เดิมชื่อ บจ. ไพรม์ แอเรีย 38
9 บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี = เดิมชื่อ บจ กรุงเทพ สกาย สุขุมวิท 34
10. บจ. บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ = เดิมชื่อ บจ. สิริพัฒน์ วัน
11. บจ. บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ = เดิมชื่อ บจ. สิริพัฒน์ ทู
12 บจ. หมอชิตแลนด์ = เดิมชื่อ บจ. บีทีเอส แอสเสทส

ข้อมูลบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมทุน ที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม

(ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ต่างประเทศ)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	Lombard Estate Holdings Limited ("LEH")	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	Room 501, The Lucky Building, 39, Wellington Street, Central, Hong Kong	100.00	76,500,001 ปอนด์ และ 27,400,000 ยูโร	76,500,001 ปอนด์ และ 27,400,000 ยูโร	103,900,001	สามัญ
2	Thirty Three Gracechurch 1 Limited ("TTG1")	ลงทุนในกองทรัสต์	26 New Street, St. Helier, Jersey, JE2 3RA, Jersey โทร. +44 (0)1534 507000 โทรสาร. +44 (0)1534 507001	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	15,140,001 ปอนด์	15,150,000 ปอนด์	15,140,001	สามัญ
3	Underwood Street Limited	อาคารสำนักงานให้เช่า	26 New Street, St. Helier, Jersey, JE2 3RA, Jersey โทร. +44 (0)1534 507000 โทรสาร. +44 (0)1534 507001	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	3,300,001 ปอนด์	3,300,001 ปอนด์	3,300,001	สามัญ
4	Vienna House Capital GmbH ("VHC")	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	Dresdner Strae 87, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1333 73 73-0 โทรสาร.+43 1333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	35,000 ยูโร	35,000 ยูโร	-	สามัญ
5	Vienna House Real Estate GmbH ("VHRE")	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	17,500 ยูโร	35,000 ยูโร	-	สามัญ
6	Vienna International Hotelmanage-ment AG ("VI")	บริหารจัดการโรงแรม	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1333 73 73-0 โทรสาร.+43 1333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	3,375,000 ยูโร	3,375,000 ยูโร	22,500	สามัญ
7	KDAG Data GmbH	ไม่ได้ประกอบกิจการ	Dresdner Straße 87/5 Stock, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	33.33 (ถือหุ้นโดย VI) (ส่วนที่เหลือร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย Amber Privatstiftung และอีกร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย Bocca Privatstiftung)	3,140,000.01 ยูโร	3,140,000.01 ยูโร	-	สามัญ
8	VI Europäische Franchise GmbH	ไม่ได้ประกอบกิจการ	Dresdner Straße 87/5 Stock, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	33.33 (ถือหุ้นโดย VI) (ส่วนที่เหลือร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย Dr.Franz Jurkowitsch และอีกร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย Dkfm. Georg Folian)	80,000 ยูโร	80,000 ยูโร	-	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
9	Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin, Germany โทร. +49 30 453 053 2000 โทรสาร. +49 30 453 053 2099	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
10	VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin, Germany โทร. +49 30 666 4440 โทรสาร. +49 30 666 444 999	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
11	VH Dresden Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin, Germany โทร. +49 351 563 3090 โทรสาร. +49 351 563 309911	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
12	VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Goethestraße 11, 04109 Leipzig, Tel. +49 341 991 5390 Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
13	VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	c/o Hermann & Kollegen Rechtsanwälte PartG mbH, Hr. RA Dr. Wolfgang Hermann, Maximilianstr. 2, 80539 Munich, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
14	VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH[1]	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	c/o Hermann & Kollegen Rechtsanwälte PartG mbH -Herr RA Dr. Wolfgang Hermann - Maximilianstraße 2, 80539 Munich, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
15	REVO München Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Maximilianstr. 2, c/o Hermann & Kollegen Rechtanwälte PartG mbB, 80539 Munich, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
16	UBM + VH Hotels GmbH	บริหารกิจการโรงแรม	Albert-Roßhaupter Straße 43, 81369 Munich, Germany	50.00 (ถือหุ้นโดย VI) (ส่วนที่เหลือร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย UBM hotels München GmbH)	4,700,000 ยูโร	4,700,000 ยูโร	4,700,000	สามัญ
17	Vienna International Asset GmbH ("VI Asset")	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่นและประกอบธุรกิจโรงแรม	Leuchtenbergring 20 c/o Angelo Designhotel Munich, 81677 Munich, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.90 (ถือหุ้นโดย VI) (ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 5.10 ถือหุ้นโดย Asia Hong Kong Engineering Limited)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
18	CalvusGrundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วนจำกัดความรับผิด)(ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิด)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	-	สามัญ
19	Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal KG	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วนจำกัดความรับผิด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิด)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	-	สามัญ
20	Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วนจำกัดความรับผิด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิด)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	-	สามัญ
21	Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วนจำกัดความรับผิด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิด)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	-	สามัญ
22	Fiora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วนจำกัดความรับผิด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Fiora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิด)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	-	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
23	Vienna House Cluster Deutschland GmbH [2]	ธุรกิจให้บริการอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการโรงแรม	Leuchtenbergring 20, c/o Holiday Inn Munich-Leuchtenbergring, 81677 Munich, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
24	Recoop Tour a.s.	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Evropská 370/15, Dejvice, 160 00 Praha 6, Czech Republic โทร. +420 296 559 111 โทรสาร. +420 296 559 207	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	24,000,000 โครูนาเช็ก	24,000,000 โครูนาเช็ก	160	สามัญ
25	UBX Plzen s.r.o.	ประกอบธุรกิจโรงแรม	U Prazdroje 2720/6, Východní Predmestí, 301 00 Plzen, Czech Republic โทร. +420 378 016 111 โทรสาร. +420 378 016 016	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	200,000 โครูนาเช็ก	200,000 โครูนาเช็ก	-	สามัญ
26	UBX Plzen Real Estate s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	U Prazdroje 2720/6, Východní Predmestí, 301 00 Plzen, Czech Republic โทร. +420 378 016 111 โทรสาร. +420 378 016 016	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	200,000 โครูนาเช็ก	200,000 โครูนาเช็ก	-	สามัญ
27	Vienna House Cluster Tschechien s.r.o. [3]	ธุรกิจให้บริการอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการโรงแรม	Praha 6 - Dejvice, Evropská 370/15, PSC 16041, Czech Republic โทร. +420 2963530 โทรสาร. +420 296353488	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	200,000 โครูนาเช็ก	200,000 โครูนาเช็ก	-	สามัญ
28	Amber Baltic Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Promenada Gwiazd, nr 1, 72-500, Miedzyzdroje, Poland โทร. +48 91 3228 760 โทรสาร. +48 91 328 1022	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	38,325,000 ซลอตี โปแลนด์	38,325,000 ซลอตี โปแลนด์	76,650	สามัญ
29	Andels Lodz Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Ogrodowa, nr 17, 91-065, Lodz, Poland โทร. +48 4227 91000 โทรสาร. +48 4227 91001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	5,208,000 ซลอตี โปแลนด์	5,208,000 ซลอตี โปแลนด์	5,208	สามัญ
30	UBX Krakow Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Pawia, nr 3, 31-154, Krakow, โทร. +48 12 6600100 Poland โทรสาร. +48 12 6600001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	50,000 ซลอตี โปแลนด์	50,000 ซลอตี โปแลนด์	50	
31	UBX Katowice Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สิน	ul. Sokolska, nr 24, 40-086, Poland Katowice, โทร. +48 3278 38100 โทรสาร. +48 3278 38103	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	50,000ซลอตี โปแลนด์	50,000 ซลอตี โปแลนด์	50	

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
32	Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o.	ประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Sokolska, nr 24, 40-086, Katowice, Polandโทร. +48 3278 38100โทรสาร. +48 3278 38103	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	202,400 ซลอตี โปแลนด์	202,400 ซลอตี โปแลนด์	4,048	สามัญ
33	VHE Cracow Sp. z o.o. (VHE Cracow)	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	ul. Przy Rondzie, 31-547, Krakow, Poland โทร. +48 12299 0000 โทรสาร. +48 12 2990 001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	5,000 ซลอตี โปแลนด์	5,000 ซลอตี โปแลนด์	100	สามัญ
34	VHE Cracow Sp. z o.o. SKA [4]	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Przy Rondzie, nr 2, 31-547, Krakow, Poland โทร. +48 12299 0000 โทรสาร. +48 12 2990 001	100.00 (ร้อยละ 99.99 ถือหุ้นโดย VHC ในฐานะหุ้นส่วนจำกัดความรับผิด และ 1 หุ้นถือโดย VHE Cracow ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิด)	11,206,950 ซลอตี โปแลนด์	11,206,950 ซลอตี โปแลนด์	224,139	สามัญ
35	VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Postepu 4, 02-676 Warsaw, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	5,000 ซลอตี โปแลนด์	5,000 ซลอตี โปแลนด์	100	สามัญ
36	VHE Wroclaw Hotel sp. z o.o. [5]	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Al. Jerozolimskie, nr 56C, 00-803 Warsaw, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	5,000 ซลอตี โปแลนด์	5,000 ซลอตี โปแลนด์	100	สามัญ
37	Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o. [6]	ธุรกิจให้บริการอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการโรงแรม	ul. ALEJE JEROZOLIMSKIE, nr 65/79, lok., 00-697 Warsaw, Polandโทร. +43 1 333 73 73-0โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	40,000 ซลอตี โปแลนด์	40,000 ซลอตี โปแลนด์	400	สามัญ
38	Comtel Focus S.A.	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Calea BUCURESTILOR, Nr. 283, Ilfov County, 075100 Otopeni, Romania	99.99 (ถือหุ้นโดย VHC) (ส่วนที่เหลือร้อยละ 0.0025 ถือหุ้นโดย SC.Nur Focus Adventing Products Ltd.)	42,703,016 ลิวโรมาเนีย	42,703,016 ลิวโรมาเนีย	111,788,000	สามัญ
39	VHE Bratislava s.r.o. [7]	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Galvaniho 28 821 04, Bratislava, Slovakia โทร. +421 232299100 โทรสาร. +421 232299530	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	6,638.78 ยูโร	6,638.78 ยูโร	-	สามัญ
40	VHE Bratislava Real Estate s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	Galvaniho 28 821 04, Bratislava, Slovakia โทร. +421 232299100 โทรสาร. +421 232299530	100.00 (ร้อยละ 85.00 ถือหุ้นโดย VHRE และ ร้อยละ 15.00 ถือหุ้นโดย VHC)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	2	สามัญ
41	OOO Employ Management	ธุรกิจให้บริการอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการโรงแรม	2A, 2. Ulitsa Maryinoy Roschi, 129594, Moscow, Russia โทร.+7 495 646 2077	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	231,948 รูเบิลรัสเซีย	231,948 รูเบิลรัสเซีย	-	สามัญ
42	ธนายง ฮ่องกง ลิมิเต็ด	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	11th Floor, Malahon Centre, 10-12 Stanley Street Central, Hong Kong โทร. +852 9188 3886 โทรสาร. +852 2868 3626	100.00	10,000 ดอลล่าร์ ฮ่องกง	10,000 ดอลล่าร์ ฮ่องกง	10,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
43	Absolute Hotel Services Hong Kong Limited	บริหารจัดการโรงแรม	Flat/RM 908 Dominion Centre, 43-59 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong	87.73 (ร้อยละ 75.47 ถือหุ้นโดย บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด, และร้อยละ 12.26 ถือหุ้นโดย ธนายง ฮ่องกง ลิมิเต็ด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 9.82 ถือหุ้นโดยนาย โจนาธาน แม็กซ์เวล วิกลีย์ และร้อยละ 2.45 ถือหุ้นโดย นายจอห์น มาร์ค เวสโตบี้)	6,930,687 ดอลล่าร์ฮ่องกง	6,930,687 ดอลล่าร์ฮ่องกง	6,930,687	สามัญ
44	Vienna House Asia Limited	บริหารจัดการโรงแรม	Suite D, 16/F., On Hing Bldg., 1-9 On Hing Terrace, Central Hong Kong	100.00 (ร้อยละ 30.00 ถือหุ้นโดย Vienna International Hotelmanagement AG และร้อยละ 70.00 ถือหุ้นโดย Absolute Hotel Services Hong Kong Limited)	156,000 ดอลล่าร์ฮ่องกง	156,000 ดอลล่าร์ฮ่องกง	156,000	สามัญ
45	Absolute Hotel Services Indochina Limited	บริหารจัดการโรงแรม	Flat/RM 908 Dominion Centre, 43-59 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong	60.00 (ถือหุ้นโดย Absolute Hotel Hong Kong Limited) (ที่เหลืออีกร้อยละ 40.00 ถือหุ้นโดย Phany Hotel & Restaurants Service Co., Ltd.)	780,000 ดอลล่าร์ฮ่องกง	780,000 ดอลล่าร์ฮ่องกง	780,000	สามัญ
46	AHS Hospitality India Private Limited	บริหารจัดการโรงแรม	309, Atlanta Estate, Dr. Ambedkar Chowk, Off. W.E. Highway, Goregaon (East), Mumbai 400 063 India	58.43 (ถือหุ้นโดย Absolute Hotel Hong Kong Limited ที่เหลืออีกร้อยละ 20.00 ถือหุ้นโดยMr. Sameer Dharkar & Family และร้อยละ 20.00 ถือหุ้นโดย Mr. Subodh Dharkar และร้อยละ 1.96 ถือหุ้นโดย นาย โจนาธาน แม็กซ์เวล วิกลีย์)	43,052,400 รูปีอินเดีย	43,052,400 รูปีอินเดีย	4,305,240	สามัญ

หมายเหตุ

1. VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH เดิมชื่อ VHE Darmstadt Hotelbetriebs GmbH
2. Vienna House Cluster Deutschland GmbH เดิมชื่อ Vienna International Deutschland GmbH
3. Vienna House Cluster Tschechien s.r.o. เดิมชื่อ VI Travel Management s.r.o.
4. VHE Cracow Sp. z o.o. SKA เดิมชื่อ WX Krakow Sp. z o.o. SKA
5. VHE Wroclaw Hotel sp. z o.o. เดิมชื่อ Glamford Investments Sp. z o.o.
6. Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o. เดิมชื่อ Employee Management Sp. z o.o.
7. VHE Bratislava s.r.o. เดิมชื่อ VI Bratislava s.r.o.

ข) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศ)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด/1	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	999 หมู่ที่ 4 ถนนประชาสโมสร ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น	100.00	800,000,000	800,000,000	8,000,000	สามัญ
2	บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด/1	ดำเนินธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วงถนน วิภาวดี-รังสิต แขวง จอมพลเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร.0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	700,000,000	700,000,000	7,000,000	สามัญ
3	บริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด /1	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนน วิภาวดี-รังสิตแขวง จอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00 ถือหุ้นโดยบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	200,000,000	200,000,000	2,000,000	สามัญ
4	บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด /1	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนน วิภาวดี-รังสิตแขวง จอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร.0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00 ถือหุ้นโดยบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	600,000,000	600,000,000	6,000,000	สามัญ
5	บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาฯ อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนน วิภาวดี-รังสิต แขวง จอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8522-25 โทรสาร 0-2273-8526	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 49 ถือหุ้นโดย โกลด์ ไดมอนด์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด และอีกร้อยละ 1 ถือหุ้นโดย นายประเสริฐ อารยะการกุล)	1,874,000,000	1,874,000,000	18,740,000	สามัญ
6	บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วงถนน วิภาวดี-รังสิต แขวง จอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร.0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	1,100,000,000	1,100,000,000	11,000,000	สามัญ
7	บริษัท ยูนิชัน วัน จำกัด	อาคารสำนักงานให้เช่า	21 ซอยเฉยพ่วงถนน วิภาวดี-รังสิต แขวง จอมพลเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8833 โทรสาร 0-2273-8832	100.00	340,000,000	340,000,000	3,400,000	สามัญ
8	บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์	100-100/1 หมู่ที่ 4 ถนนบางนา-ตราด กม. 14 ตำบลบางโฉลงอำเภอบางพลีจังหวัดสมุทรปราการ โทร. 0-2273-8833 โทรสาร 0-2273-8832	100.00	1,000,000	1,000,000	10,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
9	บริษัท ธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	บริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา	100-100/1 หมู่ที่ 4 กม. 14 ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โทร. 0-2336-2968-72 โทรสาร 0-2336-2980	100.00	20,000,000	20,000,000	200,000	สามัญ
10	บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร.0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท ยูโกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (ที่เหลืออีกร้อยละ 35.00ถือหุ้นโดยนายโจนาธาน แม็กซ์เวล วิกลีย์, ร้อยละ 5.00 ถือหุ้นโดย นาย จอห์น มาร์ค เวสโตบี้, ร้อยละ 5.00 ถือหุ้นโดย นาง ทิติยา เวสโตบี้ และร้อยละ 5.00 ถือหุ้นโดย)	8,000,000	25,000,000	2,500,000	สามัญ
11	บริษัท เทรฟลอดจ์ (ประเทศไทย)จำกัด	พัฒนาและบริหารโรงแรม	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	80.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด (ที่เหลืออีกร้อยละ 20.00 ถือหุ้นโดยบริษัท เทรฟลอดจ์ โฮเต็ล (เอเชีย) จำกัด)	500,000	2,000,000	400,000	สามัญ
12	บริษัท แอ็บโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานครโทร. 0-2255-9925โทรสาร 0-2255-9929	99.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด(ที่เหลืออีกร้อยละ 0.99 ถือหุ้นโดยนายโจนาธาน แม็กซ์เวล วิกลีย์ และร้อยละ 0.01 ถือหุ้นโดยนางสาว นพรัตน์ พงศ์วัฒนกุลศิริ)	4,000,000	4,000,000	200,000	- สามัญ จำนวน 98,800 หุ้น - บุริมสิทธิ จำนวน 102,000 หุ้น
13	บริษัท อีจีเอล แอสเสทส์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วงถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพลเขตจตุจักร กรุงเทพมหานครโทร. 0-2273-8838โทรสาร 0-2273-8858	100.00	2,200,000,000	2,200,000,000	22,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
14	บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	300,000,000	300,000,000	3,000,000	สามัญ
15	บริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม	1091/343 ชั้นที่ 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	30.00 ถือหุ้นโดยVienna International Hotelman-agement AG (ที่เหลืออีกร้อยละ 69 ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด และอีกร้อยละ 1 ถือโดยนายโจนาธาน แม็กซ์เวล วิกลีย์)	500,000	2,000,000	10,000	สามัญ
16	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	125,000,000	125,000,000	1,250,000	สามัญ
17	บริษัท มรรค ๘ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	151,000,000	151,000,000	1,510,000	สามัญ
18	บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
19	บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
กิจการร่วมค้า								

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	กิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสเซส ลิมิเต็ด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด	ลงทุนและพัฒนาที่ดินเพื่อก่อสร้างโรงแรมและสิ่งปลูกสร้างอื่น	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	-	-	-	-	-

ค) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วงถนน วิภาวดี-รังสิต แขวง จอมพลเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
2	บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด[1]	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วงถนน วิภาวดี-รังสิต แขวง จอมพลเขตจตุจักร กรุงเทพมหานครโทร. 0-2273-8838โทรสาร 0-2273-8858	100.00	1,000,000	1,000,000	10,000	สามัญ
3	บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100-100/1 หมู่ที่ 4 กม. 14ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลีจังหวัด สมุทรปราการโทร. 0-2273-8838โทรสาร 0-2273-8858	100.00	1,000,000	1,000,000	10,000	สามัญ
4	บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วงถนน วิภาวดี-รังสิต แขวง จอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานครโทร. 0-2273-8838โทรสาร 0-2273-8858	100.00(ถือหุ้นโดย บริษัท ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด)	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
5	บริษัท ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21ซอยเฉยพ่วงถนน วิภาวดีรังสิตแขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	311,000,000	311,000,000	3,110,000	สามัญ
6	บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21ซอยเฉยพ่วงถนน วิภาวดี-รังสิต แขวง จอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานครโทร. 0-2273-8838โทรสาร 0-2273-8858	100.00	5,000,000	5,000,000	50,000	สามัญ
7	บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99 อาคารเบอร์ลี่ยุคเกอร์ ชั้นที่ 16 ซอยรูเบีย ถนน สุขุมวิท 42 แขวง พระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท หัวหิน รีซอร์ท จำกัด)	100,000,000	100,000,000	10,000,000	สามัญ
8	บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด/2	อาคารสำนักงานให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวง จอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	805,237,500	805,237,500	29,550,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
9	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
10	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
11	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
12	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
13	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
14	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
15	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
16	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
17	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
18	บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
19	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
20	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
21	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด [/3]	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
22	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
23	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
24	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
25	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
26	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
27	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
28	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
29	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
30	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด /4	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
31	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด /5	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
32	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด /6	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
33	บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริภิญโญชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ

หมายเหตุ

/1 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ

/2 เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2561 บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท หมอชิต แลนด์ จำกัด

/3 เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด จำนวน 50,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ให้แก่บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้ย้ายที่ตั้งสำนักงานเป็นเลขที่ 475 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร และเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2561 ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด

/4 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2561 บริษัท กรุงเทพ สกาย สุขุมวิท 34 จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด

/5 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2561 บริษัท สิริพัฒน์ วัน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด

/6 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2561 บริษัท สิริพัฒน์ ทู จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด

ง) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารและดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8522-25 โทรสาร 0-2273-8526	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 49 ถือหุ้นโดย ฟอร์จูน แฮนด์ เวนเจอร์ ลิมิเต็ดและอีกร้อยละ 1 ถือหุ้นโดย นายประเสริฐ อารยะการกุล)	500,000,000	500,000,000	5,000,000	สามัญ

นอกจากนี้ ยังมีบริษัทย่อยอื่นที่บริษัทฯ ถือหุ้นแต่ไม่ได้ประกอบกิจการ
โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	บริษัท แนเชอรัล โฮเต็ล พันวา จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	5/3 หมู่ที่8 ถนนอ่าวยน-เขาขาด ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	143,000,000	143,000,000	1,430,000	สามัญ
2	บริษัท แนเชอรัล โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	555/5 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	71.57	41,352,750	1,500,000,000	1,500,000	สามัญ
3	บริษัท แนเชอรัล พาร์ค วิลล์ จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพลเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	43,000,000	43,000,000	430,000	สามัญ
4	บริษัท แนเชอรัล เรียล เอสเตท จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพลเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	33,000,000	33,000,000	330,000	สามัญ
5	บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพลเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	22,555,000	50,000,000	5,000,000	สามัญ
6	บริษัท ริชชี่ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพลเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	1,000,000	1,000,000	10,000	สามัญ
7	บริษัท พาร์ค กูร์เม่ต์ จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพลเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	25,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ

ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-

2.6 โครงสร้างเงินทุน

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

หลักทรัพย์ของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีรายละเอียดทุนจดทะเบียนดังนี้

ทุนจดทะเบียน	44,900,151,132.80	บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	29,933,734,790.40	บาท
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	9,354,292,122	หุ้น
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก	5,613,716,960	หุ้น
จำนวนหุ้นบุริมสิทธิที่ออก	3,740,575,162	หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	3.20	บาทต่อหุ้น

ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นสามัญรายใหญ่ 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดของบริษัทฯ ดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	% เมื่อเทียบกับทุนเรียกชำระแล้ว
1.	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	200,086,877,212	36.17
2.	TROPHY CAPITAL GROWTH FUND	605,228,108	10.78
3.	นายวิชิต ชินวงศ์วรกุล	94,650,000	1.69
4.	นางสุกัลยา ทองพันธ์	91,513,757	1.63
5.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	86,269,787	1.54
6.	นายโกมล จึงรุ่งเรืองกิจ	84,295,427	1.50
7.	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	61,906,624	1.10
8.	นายไชยยันต์ ชาครกุล	49,004,896	0.87
9.	นายสมเกียรติ ฉัตรสกุลวิไล	48,930,916	0.87
10.	นายทองเปลว ศิริพรพิทักษ์	44,958,542	0.80

รายชื่อผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิรายใหญ่ 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดของบริษัทฯ ดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	% เมื่อเทียบกับทุนเรียกชำระแล้ว
1.	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	1,474,296,729	39.4
2.	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	903,841,912	24.2
3.	TROPHY CAPITAL GROWTH FUND	494,182,486	13.2
4.	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	176,000,000	4.7
5.	Miss Ho Liang Lok	96,000,000	2.6
6.	นายโกมล จึงรุ่งเรืองกิจ	63,436,341	1.7
7.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	43,200,000	1.2

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	% เมื่อเทียบกับทุนเรียกชำระแล้ว
8. นายไชยยันต์ ชาครกุล	39,616,005	1.1
9. นายสำเริง มนูญผล	39,203,917	1.0
10. INTELLIGENT ASSOCIATES LIMITED	31,285,400	0.8

การออกหลักทรัพย์อื่น

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

ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 1 (U-W1)
วิธีการเสนอขาย	:	จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ซึ่งมีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ใน วันที่ 25 กันยายน 2557 และให้รวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 26 กันยายน 2557 ที่ได้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ในอัตรา 1 หุ้นสามัญใหม่ต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและจัดสรร	:	ไม่เกิน 180,628,313,882 หน่วย
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ไม่เกิน 1,806,283,139 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนซึ่งผู้ถือหุ้นเดิมได้ใช้สิทธิทั้งหมด จำนวนประมาณ 361,275,421,764 หุ้น
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	:	หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	7 พฤศจิกายน 2557
วันที่เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์	:	1 ธันวาคม 2557
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	5 ปี นับจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ
อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิ1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 0.01 หุ้น (เว้นแต่จะมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ราคาการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	:	หุ้นละ 6.00 บาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท (เว้นแต่จะมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	:	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้ภายหลังจากพ้นกำหนดเวลา 2 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยไม่จำกัดจำนวน จนกว่าจะครบอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ และสามารถใช้สิทธิได้ทุกๆ 3 เดือน ในวันทำการสุดท้ายของเดือน มีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคมของแต่ละปี ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยกำหนดวันที่สามารถใช้สิทธิครั้งแรก

		(“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก”) คือ วันที่ 30 ธันวาคม 2559 และวันสุดท้ายของการใช้สิทธิ (“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย”) คือ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2562 ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในข้อ 3.1 ของข้อกำหนดสิทธิ
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	บริษัทฯ จะนำใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W1 ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	:	บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขายครั้งนี้ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

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

ประเภทหลักทรัพย์ที่ออก	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 2 (U-W2)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ ภายใต้ข้อจำกัดการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิ เพื่อให้คงลักษณะการเสนอขายในวงจำกัดได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ /นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ จะไม่รับจดทะเบียนการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิไม่ว่าในทอดใดๆ หากการโอนดังกล่าวจะทำให้ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้ไม่สามารถคงลักษณะการเสนอขายในวงจำกัดได้
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก	:	ไม่เกิน 100,043,438,606 หน่วย
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ไม่เกิน 1,000,434,387 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท ซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหุ้นรองรับที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิของ U-W1 จะคิดเป็นร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ฯ (ภายหลังจากการออกหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“BTSG”) และจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ ฯ จะเท่ากับ 561,362,298,976 บาท)
วิธีการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	จัดสรรให้แก่ BTSG ในอัตรา 2 หุ้นสามัญใหม่ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ภายหลังจากที่ BTSG ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญของบริษัทฯ เพื่อเป็นค่าตอบแทนในการชำระราคาค่าหุ้นสามัญทั้งหมด ของบริษัทฯ บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด และบริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด แล้ว
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	20 เมษายน 2558
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	:	หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ตรงกับวันครบอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ของบริษัทฯ รุ่นที่ 1 (“U-W1”) โดยอายุของ U-W1 จะครบกำหนดในวันที่ 6 พฤศจิกายน 2562
อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิ1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 0.01 หุ้น (เว้นแต่จะมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)

ราคาการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	:	หุ้นละ 4.70 บาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท (เว้นแต่จะมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ) โดยราคาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทจะต้องปฏิบัติตามและได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) แต่เป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลัง 7 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2557 คือระหว่างวันที่ 23 กันยายน 2557 ถึง 2 ตุลาคม 2557 ซึ่งจะเท่ากับ 0.052 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ใน www.setsmart.com ของตลาดหลักทรัพย์)
ระยะเวลาและกำหนดการใช้สิทธิ	:	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้โดยไม่จำกัดจำนวน โดยวันที่สามารถใช้สิทธิครั้งแรกจะตรงกับวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกของ U-W1 **("วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก")** คือ วันที่ 30 ธันวาคม 2559 และหลังจากนั้นผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจะสามารถใช้สิทธิได้ทุกๆ 3 เดือน ในวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคมของแต่ละปีตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ ในข้อกำหนดสิทธิ โดยวันสุดท้ายของการใช้สิทธิ **("วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย")** จะตรงกับวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายของ U-W1 คือวันที่ 6 พฤศจิกายน 2562
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	บริษัทฯ จะไม่นำใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W2 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	:	บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกครั้งนี้ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (U-W3)

ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (U-W3)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ภายใต้ข้อจำกัดการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยห้ามไม่ให้มีการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	:	ไม่เกิน 45,133,272,059 หน่วย
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ไม่เกิน 451,332,721 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
วิธีการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	จัดสรรให้แก่ BBL จำนวนไม่เกิน 13,192,095,588 หน่วย และ UE จำนวนไม่เกิน 31,941,176,471 หน่วย เมื่อ ได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในอัตราส่วนการจัดสรรที่ 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราการจัดสรรดังกล่าว ให้ปัดเศษนั้นทิ้ง
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	วันที่ 16 มีนาคม 2561
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	:	หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งนี้ ภายหลังการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทฯ จะไม่ขยายอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิจะครบกำหนดใน วันที่ 16 มีนาคม 2566
อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิ1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 0.01 หุ้น (เว้นแต่จะมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิในข้อ 4)
ราคาการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	:	หุ้นละ 5.00 บาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท (เว้นแต่จะมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิในข้อ 4) โดยราคาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทจะต้องปฏิบัติตามและได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลัง 7 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เพื่อขออนุมัติให้เสนอขายหุ้นสามัญ คือระหว่าง วันที่ 17 ตุลาคม 2560 ถึง 27 ตุลาคม 2560 ซึ่งจะเท่ากับ 0.03 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ใน www.setsmart.com ของตลาดหลักทรัพย์)

ระยะเวลาและกำหนดการใช้สิทธิ	:	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุกๆ ไตรมาสของแต่ละปีปฏิทิน (กล่าวคือ วันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม) ภายหลังจากวันครบกำหนด 1 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ **("วันกำหนดการใช้สิทธิ")** โดยวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก คือ วันที่ 29 มีนาคม 2562 **("วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก")** และวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย คือ วันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปีนับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ คือ วันที่ 16 มีนาคม 2566 **("วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย")** โดยหากวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไป
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	บริษัทฯ จะไม่ยื่นคำขอนำใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	:	บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขายครั้งนี้ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (U-W4)

ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (U-W4)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ภายใต้ข้อจำกัดการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยห้ามไม่ให้มีการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	:	ไม่เกิน 141,895,485,954 หน่วย
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ไม่เกิน 1,418,954,860 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ฯ
วิธีการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ ฯ โดยไม่มีค่าตอบแทน ในอัตราจัดสรร 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราจัดสรร ให้ปัดเศษนั้นทิ้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีใบสำคัญแสดงสิทธิเหลือจากการจัดสรรตามอัตราดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลือจากการจัดสรรดังกล่าวทั้งจำนวน
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	วันที่ 16 มีนาคม 2561
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	:	หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)

อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2561 ถึงวันที่ 15 มีนาคม 2566) ทั้งนี้ ภายหลังการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทฯ จะไม่ขยายอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิจะครบกำหนดในวันที่ 15 มีนาคม 2566 ทั้งนี้ ใบสำคัญแสดงสิทธิจะพ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในวันถัดไป
อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 0.01 หุ้น เว้นแต่จะมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิในข้อ 4
ราคาการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ		หุ้นละ 6.00 บาท เว้นแต่จะมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิในข้อ 4. อนึ่ง ราคาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสะสม บริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ ได้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ทั้งนี้ “ราคาตลาด” หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 7 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เพื่อขออนุมัติให้เสนอขายหุ้นสามัญ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 17 ตุลาคม 2560 ถึง 27 ตุลาคม 2560 ซึ่งจะเท่ากับ 0.03 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ใน www.setsmart.com ของตลาดหลักทรัพย์ฯ)
ระยะเวลาและกำหนดการใช้สิทธิ	:	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุกๆ ไตรมาสของแต่ละปีปฏิทิน (กล่าวคือ วันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม) ภายหลังจากวันครบกำหนด 1 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ **(“วันกำหนดการใช้สิทธิ”)** โดยวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก คือ วันที่ 29 มีนาคม 2562 **(“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก”)** และวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย คือ วันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปีนับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ คือ วันที่ 15 มีนาคม 2566 **(“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย”)** โดยหากวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายไม่ตรง กับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไป ทั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่เรียกให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิแปลงสภาพก่อนระยะเวลาที่กำหนด
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	:	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด



2.7 ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

BTSG เข้าถือหุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 37.38 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561 ซึ่ง BTSG เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัทฯ โดยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งโดยทางตรงและทางอ้อมผ่านบริษัทย่อยหลายบริษัท

ดังนั้น เพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทฯ และ BTSG บริษัทฯ จึงดำเนินการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ของ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ BTSG ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด และประกอบธุรกิจถือหุ้นในนิติบุคคลอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 36 บริษัท ตามมติประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561

อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด BTSG จะยังคงถือครองอสังหาริมทรัพย์บางส่วนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเองและผ่านบริษัทย่อยของ BTSG ดังนั้น BTSG จึงตกลงออกหนังสือข้อตกลง (Letter of Undertaking) ให้แก่บริษัทฯ ในวันที่โอนกิจการ โดยตกลงว่าเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ BTSG ตลอดระยะเวลาที่ BTSG ถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม รวมกันในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ BTSG ตกลงให้สิทธิแก่บริษัทฯ ใน 3 ประการดังนี้

ก. สิทธิในการซื้อหรือเช่าที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของ BTSG และ/หรือ บริษัทย่อยของ BTSG และสิทธิในการซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ก่อนบุคคลภายนอก (Right of First Refusal: “ROFR”)

ในกรณีที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG มีความประสงค์จะ (ก) ขายหรือให้เช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) ขายหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่ ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน หรือที่จะได้มาในอนาคตให้แก่บุคคลภายนอก BTSG ตกลงให้ หรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องให้สิทธิแก่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ซื้อหรือเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือซื้อหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ภายใต้เงื่อนไขและราคาที่ไม่ด้อยไปกว่าข้อเสนอที่ BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะเสนอให้แก่บุคคลภายนอก

อนึ่ง ให้ ROFR สำหรับ (ก) ที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) ซื้อหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (แต่ไม่ได้จำหน่ายให้แก่บริษัทฯ ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด)

ข. สิทธิในการซื้อหรือเช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง และสิทธิในการซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างในลักษณะ Call Option (“Call Option”)

ในกรณีที่ บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ประสงค์จะ (ก) ซื้อหรือเช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) ซื้อหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน หรือที่จะได้มาในอนาคต BTSG ตกลงขายหรือให้เช่า หรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องขายหรือให้เช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือขายหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ในราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งอยู่ในรายชื่อที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ที่บริษัทฯ และ BTSG ร่วมกันแต่งตั้ง และในกรณีที่ บริษัทฯ และ BTSG ไม่สามารถตกลงร่วมกันแต่งตั้งผู้ประเมินอิสระได้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้ใช้สิทธิ Call Option ให้บริษัทฯ และ BTSG แต่งตั้งผู้ประเมินอิสระซึ่งอยู่ในรายชื่อที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ฝ่ายละ 1 รายเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินราคายุติธรรม โดยให้ราคายุติธรรมเท่ากับราคาเฉลี่ยของราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ดังกล่าว ทั้งนี้ การใช้สิทธิ Call Option ของบริษัทฯ นั้นจะต้องเกิดขึ้นก่อนที่ BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะได้รับข้อเสนอซื้อ หรือเช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง หรือข้อเสนอซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลภายนอก เช่น หาก BTSG ได้รับข้อเสนอซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอกในราคาเสนอซื้อที่สูงกว่าราคาประเมินและได้มีหนังสือเพื่อสอบถามบริษัทฯ ว่ามีความประสงค์จะใช้ ROFR ตามข้อ ก. ข้างต้นหรือไม่ ในกรณีดังกล่าวบริษัทฯ จะสามารถใช้สิทธิซื้อที่ดินดังกล่าวได้ตาม ROFR เท่านั้น โดยไม่สามารถใช้ Call Option เพื่อซื้อที่ดินที่เสนอขายในราคาประเมินในกรณีดังกล่าวได้

อนึ่ง ให้ Call Option สำหรับ (ก) ที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) ซื้อหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (แต่ไม่ได้จำหน่ายให้แก่บริษัทฯ ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด)

ค. สิทธิในการได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินภายใต้สัญญาจ้างบริหารทรัพย์สิน (Property Management Agreement) และสิทธิในการได้รับแต่งตั้งเป็นตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Agency Agreement)

(1) สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (และไม่ได้จำหน่ายให้แก่บริษัทฯ ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด) BTSG ตกลงจะแต่งตั้งหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องแต่งตั้งให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ดังรายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่างนี้ โดย BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะเข้าทำสัญญาจ้างบริหารกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (Arm's Length Basis)

(2) สำหรับที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ซึ่งถือครองอยู่ ณ ปัจจุบันหรือที่จะได้มาในอนาคต รวมทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (และไม่ได้จำหน่ายให้แก่บริษัทฯ ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด) ซึ่งมีไว้เพื่อขายหรือปล่อยเช่า BTSG ตกลงจะแต่งตั้ง หรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องแต่งตั้งให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดย BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะเข้าทำสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์กับ บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (Arm's Length Basis)

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ (ก) บริษัทฯ ปฏิเสธการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น หรือ (ข) บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาจ้างบริหาร หรือสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) อันเป็นเหตุให้ BTSG เลิกสัญญาดังกล่าว BTSG มีสิทธิในการบริหาร และ/หรือ ขาย หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตนเอง และ/หรือ แต่งตั้งให้บุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารทรัพย์สิน หรือเป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของตนได้ (แล้วแต่กรณี)

นอกจากนี้ BTSG ยังได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของตน โดยตลอดระยะเวลาที่ BTSG ถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมรวมกันในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ BTSG และ/หรือ บริษัทย่อยของ BTSG จะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แข่งขันหรือทับซ้อน หรือน่าจะแข่งขันหรือทับซ้อนกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ BTSG และ/หรือ บริษัทย่อยของ BTSG ยังคงสามารถประกอบธุรกิจดังต่อไปนี้ได้

(ก) ธุรกิจค้าที่ดินและเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตราบเท่าที่การดำเนินการดังกล่าวมิใช่เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

(ข) การเข้าลงทุนในหลักทรัพย์ของนิติบุคคลอื่นที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และ BTSG ไม่มีอำนาจควบคุมในนิติบุคคลนั้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการถือหุ้นในนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของ BTSG ก่อนวันที่โอนกิจการ

อนึ่ง ในกรณีที่ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน BTSG และบริษัทฯ สนใจซื้อ หรือลงทุนในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ตัวแทนของ BTSG ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จะไม่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในเรื่องดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยในการพิจารณาการซื้อ หรือลงทุนในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ จะเป็นผู้พิจารณาในเบื้องต้นถึงความเหมาะสมของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ จะซื้อ หรือลงทุนก่อนที่จะเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยในการเรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท เลขานุการบริษัทจะระบุกรรมการที่มีส่วนได้เสียในแต่ละวาระในหนังสือเชิญประชุม โดยกรรมการรายดังกล่าวจะไม่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

2.8 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ หลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองอื่นๆ ตามที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดทั้งนี้การจ่ายปันผลอาจเปลี่ยนแปลงได้และต้องนำปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่นผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ และการจ่ายเงินปันผลข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัท

อย่างไรก็ดี ในระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากบริษัทฯ มีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท บริษัทฯ จะต้องจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิก่อนผู้ถือหุ้นสามัญ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่บริษัทจ่ายเงินปันผล ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลในแต่ละรอบปีปฏิทินก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตรา 0.22 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน โดยในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว หากมูลค่าของเงินปันผลรวมที่ผู้ถือหุ้นรายใดจะได้รับมีเศษน้อยกว่า 1 สตางค์ ให้ปัดเศษดังกล่าวนั้นทิ้ง

(ข) ในกรณีที่ในระหว่างรอบปีปฏิทินใดระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากบริษัทฯ ไม่มีการจ่ายเงินปันผล หรือมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่หุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลในรอบปีปฏิทินใด ๆ นั้น ในอัตราดังนี้

1 อัตรา 0.22 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน ในกรณีบริษัทฯ ไม่จ่ายเงินปันผลในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ หรือ

2 อัตราเท่ากับส่วนต่างของเงินปันผลที่ได้รับจริงต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ กับอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ในกรณีที่บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก)

ทั้งนี้ ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิในการได้รับเงินปันผลสะสมสำหรับรอบปีปฏิทินระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามข้อ (ข) นี้ยังคงอยู่จนกว่าจะมีการจ่ายเงินปันผลสะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนแล้ว แม้ว่าการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ดังกล่าวจะเกิดขึ้นหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ก็ตาม

(ค) ในรอบปีปฏิทินใดก็ตาม หากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนเกินกว่าจำนวนเงินปันผลตามข้อ (ก) และเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข) (ถ้ามี) ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญมีสิทธิได้รับเงินปันผลส่วนเกินดังกล่าวในอัตราเดียวกันต่อหนึ่งหุ้น

(ง) ในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว ให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนก่อน แล้วจึงจ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) ให้แก่ ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ

หากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) จนครบถ้วนแล้ว ให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญตามข้อ (ค) ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากบริษัทฯ จะจ่ายเงินปันให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทนั้น ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ เว้นแต่ กรณีที่บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลสะสมตามข้อ (ข)(1) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข)(จ) จนครบถ้วนก่อน



3

ภาพรวมธุรกิจ

3.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร
3.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจและนโยบายการดำเนินงาน
3.3 ภาพรวมอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจ
3.4 การประเมินเป้าหมายธุรกิจ
3.5 การวิเคราะห์ตลาดทุน
3.6 แนวโน้มธุรกิจปี 2562
3.7 ปัจจัยความเสี่ยงของบริษัท
3.8 ข้อพิพาททางกฎหมาย

3.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร

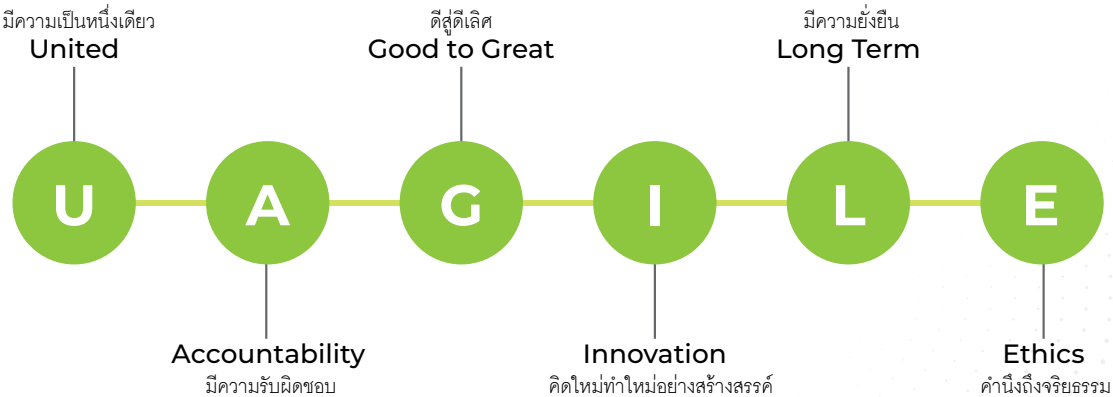
วิสัยทัศน์

"เป็นผู้ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงรุกอย่างสร้างสรรค์และยั่งยืน"

พันธกิจ

"สร้างสรรค์และมุ่งมั่นในการก้าวสู่การเป็นผู้นำ ในการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน เพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป และเติบโตไปพร้อมชุมชนและสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง"

ค่านิยมองค์กร



3.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ และนโยบายการดำเนินงาน

กลยุทธ์และเป้าหมาย

บริษัทฯ มุ่งหมายที่จะดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ถูกต้องและโปร่งใส โดยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทุกรูปแบบ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้วางแนวทางการสร้างธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนไว้ 5 แนวทางคือ

1. การลงทุน

• ลงทุนในทรัพย์สินหรือธุรกิจที่สร้างรายได้แล้ว และพัฒนาโครงการจากที่ดินเปล่า

• กระจายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ ในทำเลที่หลากหลาย จับกลุ่มลูกค้าหลายระดับ เพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุน

• เพิ่มศักยภาพและมูลค่าของทรัพย์สิน/เงินลงทุนด้วยการปรับปรุง พัฒนา และหาวิธีบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และเพิ่มความสามารถในการแข่งขันจากการเกื้อหนุนกันของธุรกิจในกลุ่ม (Synergy)

2. การใช้เงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

• การหมุนเวียนเงินทุน ระดมทุนจากกิจการ/ทรัพย์สิน เช่น การแปลงสภาพสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์เพื่อการลงทุน นำกิจการเข้าตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น และนำเงินทุนที่ได้ไปใช้ในการลงทุนใหม่ต่อไปในรูปแบบที่หลากหลาย

3. การสร้างความยั่งยืนระยะยาว

• การปรับตัวเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตผู้บริโภค ที่ก้าวไปสู่สังคมยุคดิจิตอลและสังคมผู้สูงวัย ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และบริการจะต้องปรับเปลี่ยนอยู่เสมอเพื่อให้ตอบสนองต่อผู้บริโภคได้ในระยะยาว

• การตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการดำเนินงานด้วยความใส่ใจและดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง

• การเติบโตไปพร้อมกับชุมชน ในรูปแบบของการเกื้อหนุนและพึ่งพาซึ่งกันและกัน

• การสร้างมูลค่าเพิ่มให้ขององค์กรและสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

4. การก้าวไปกับพันธมิตร

• การมีพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความเชี่ยวชาญจะเป็นโอกาสให้บริษัทฯ ได้เรียนรู้ ต่อยอด และเข้าถึงโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ ได้ ลดความเสี่ยงด้านการพัฒนาและการลงทุนในระยะยาว ธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องเหล่านี้จะเสริมสร้างให้ธุรกิจหลักมีความแข็งแกร่งและเป็นการเพิ่มมูลค่าทางธุรกิจในระยะยาว

5. การเชื่อมโยงสินทรัพย์ให้เติบโตไปกับเส้นทางระบบขนส่งมวลชน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นพัฒนาบุคลากรและเตรียมความพร้อมอยู่ตลอดเวลา เพื่อรองรับกระแสการความเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างมีเสถียรภาพ และสามารถสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงได้ในระยะยาว

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประกอบธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศ โดยสามารถแบ่งการประกอบธุรกิจได้เป็น 4 ประเภทดังนี้

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในต่างประเทศ) ซึ่งประกอบด้วย ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในต่างประเทศ
2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศ) ซึ่งประกอบด้วย ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจสำนักงานให้เช่า ธุรกิจบริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ ธุรกิจบริหารทรัพย์สิน ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-Use Development) สำนักงานให้เช่า และโรงแรม
3. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
4. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น โรงเรียนนานาชาติ

โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในต่างประเทศ)

(ก) ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศผ่านบริษัทย่อยหลายบริษัท (ซึ่งได้แก่ บริษัทย่อย/บริษัทร่วมของ Vienna House Capital GmbH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโรงแรมไปในหลายประเทศในทวีปยุโรป ได้แก่ ประเทศเยอรมันนี ประเทศสาธารณรัฐเช็ก ประเทศโรมาเนีย และประเทศโปแลนด์ ประกอบด้วยโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โรงแรมที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินและโรงแรมที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน โดยแบ่งออกเป็นโรงแรมที่เปิดทำการแล้ว 24 แห่ง จำนวน 4,216 ห้อง และที่รอเปิดในอนาคตอีก 4 แห่ง จำนวน 1,067 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	Vienna House Diplomat Prague	Prague สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮ้าส์	398	บริษัทฯเป็นเจ้าของ
2	Vienna House Easy Pilsen	Pilsen สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	144	บริษัทฯเป็นเจ้าของ
3	Vienna House Easy Katowice	Katowice ประเทศโปแลนด์	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	203	บริษัทฯเป็นเจ้าของ
4	Vienna House Easy Airport Bucharest	Bucharest ประเทศโรมาเนีย	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	176	บริษัทฯเป็นเจ้าของ
5	Vienna House Easy Amberg	Amberg ประเทศเยอรมันนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	110	บริษัทฯเป็นเจ้าของ
6	Vienna House Easy Bad Oeynhausen	Bad Oeynhausen ประเทศเยอรมันนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	146	บริษัทฯเป็นเจ้าของ
7	Vienna House Easy Braunschweig	Braunschweig ประเทศเยอรมันนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	176	บริษัทฯเป็นเจ้าของ
8	Vienna House Easy Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel ประเทศเยอรมันนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	84	บริษัทฯเป็นเจ้าของ
9	Vienna House Easy Coburg	Coburg ประเทศเยอรมันนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	123	บริษัทฯเป็นเจ้าของ
10	Vienna House Easy Günzburg	Günzburg ประเทศเยอรมันนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	100	บริษัทฯเป็นเจ้าของ
11	Vienna House Easy Bratislava	Bratislava ประเทศสโลวาเกีย	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	167	บริษัทฯเป็นเจ้าของ
12	Vienna House Amber Baltic Miedzyzdroje	Miedzyzdroje ประเทศโปแลนด์	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	192	สัญญาเช่าทางการเงิน
13	Vienna House Easy Cracow	Cracow ประเทศโปแลนด์	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	220	บริษัทฯเป็นเจ้าของ
14	Vienna House Andel's Lodz	Lodz ประเทศโปแลนด์	เวียนนา เฮ้าส์	277	สัญญาเช่าทางการเงิน
15	Vienna House Easy Landsberg	Landsberg ประเทศเยอรมันนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	103	สัญญาเช่าทางการเงิน
16	Vienna House Easy Limburg	Limburg ประเทศเยอรมันนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	99	สัญญาเช่าทางการเงิน
17	Vienna House Easy Neckarsulm	Neckarsulm ประเทศเยอรมันนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	95	สัญญาเช่าทางการเงิน
18	Vienna House Easy Trier	Trier ประเทศเยอรมันนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	105	สัญญาเช่าทางการเงิน
19	Vienna House Easy Wuppertal	Wuppertal ประเทศเยอรมันนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	130	สัญญาเช่าทางการเงิน

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
20	Vienna House Andel's Cracow	Cracow ประเทศโปแลนด์	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	159	สัญญาเช่าดำเนินงาน
21	Vienna House Easy laipzig	Laipzig ประเทศเยอรมันนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	205	สัญญาเช่าดำเนินงาน
22	Vienna House Andel's Berlin	Berlin ประเทศเยอรมันนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	557	สัญญาเช่าดำเนินงาน
23	Vienna House Easy Berlin	Berlin ประเทศเยอรมันนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	152	สัญญาเช่าดำเนินงาน
24	Vienna House QF Dresden	Dresden ประเทศเยอรมันนี	เวียนนา เฮ้าส์	95	สัญญาเช่าดำเนินงาน

(ข) ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

การรับจ้างบริหารโรงแรมเป็นธุรกิจที่ช่วยให้บริษัทฯ สามารถขยายแบรนด์ของบริษัทฯ ได้โดยไม่ต้องลงทุนเอง ส่งผลให้บริษัทฯ มีความสามารถในการทำกำไรที่สูงขึ้น และเป็นการสร้างการเติบโตของแบรนด์ในตลาดต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ รับจ้างบริหารโรงแรมในต่างประเทศผ่านบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังนี้

(1) รับจ้างบริหารโรงแรมในทวีปยุโรปภายใต้แบรนด์ เวียนนา เฮ้าส์, เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่, แมริออท และไลเนอร์ ผ่าน Vienna International Hotel Management AG ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และภายใต้แบรนด์ ฮอลิเดย์อินน์ ผ่าน UBM + VH Hotels GmbH ซึ่งเป็นบริษัทร่วม โดยมีโรงแรมที่รับจ้างบริหารทั้งหมด 11 แห่ง รวมจำนวน 2,541 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	Vienna House Martinspark Dornbirn	Dornbirn ประเทศออสเตรีย	เวียนนา เฮ้าส์	98	รับจ้างบริหาร
2	angelo by Vienna House Hotel Prague	Prague, สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮ้าส์	168	รับจ้างบริหาร
3	Vienna House Andel's Prague	Prague, สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮ้าส์	290	รับจ้างบริหาร
4	Vienna House Dvořák Hotel Karlovy Vary	Karlovy Vary, สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮ้าส์	126	รับจ้างบริหาร
5	Vienna House Dream Castle Hotel	Paris, ประเทศฝรั่งเศส	เวียนนา เฮ้าส์	397	รับจ้างบริหาร
6	Vienna House Magic Circus Hotel	Paris, ประเทศฝรั่งเศส	เวียนนา เฮ้าส์	396	รับจ้างบริหาร
7	Holiday Inn Munich Leuchten-bergring Hotel	Munich, ประเทศเยอรมันนี	ฮอลิเดย์ อินน์ (white label)	279	รับจ้างบริหารภายใต้กิจการร่วมค้า
8	Holiday Inn Munich Westpark Hotel	Munich, ประเทศเยอรมันนี	ฮอลิเดย์ อินน์ (white label)	207	รับจ้างบริหารภายใต้กิจการร่วมค้า

9	angelo by Vienna House Ekaterinburg	Ekaterinburg, สหพันธรัฐรัสเซีย	เวียนนา เฮ้าส์	211	รับจ้างบริหาร
10	Liner Airporthotel Ekaterinburg	Ekaterinburg, สหพันธรัฐรัสเซีย	ไลเนอร์	152	รับจ้างบริหาร
11	Marriott Minsk	Minsk, ประเทศเบลารุส	แมริออท	217	รับจ้างบริหาร

(2) รับจ้างบริหารโรงแรมในทวีปเอเชีย ภายใต้แบรนด์ ยู อีสติน และทราเวลลอดจ์ ผ่านบริษัทแอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส ("AHS") ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัท (โดยบริษัทฯ รับโอน AHS จากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด) โดยมีโรงแรมที่รับจ้างบริหารทั้งหมด 8 แห่ง รวมจำนวน 832 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	U Janevalla Bandung	บันดุง ประเทศอินโดนีเซีย	ยู	119	รับจ้างบริหาร
2	U Paasha Seminyak Bali	บาหลี ประเทศอินโดนีเซีย	ยู	99	รับจ้างบริหาร
3	U Tropicana Alibaug	อาลีบากห์ ประเทศอินเดีย	ยู	32	รับจ้างบริหาร
4	Eastin Ashta Resort Canguu Bali	บาหลี ประเทศอินโดนีเซีย	อีสติน	130	รับจ้างบริหาร
5	Eastin Residences Muscat	มัสกัต รัฐสุลต่านโอมาน	อีสติน	50	รับจ้างบริหาร
6	Eastin Grand Hotel Saigon	โฮจิมิน ซิตี้ ประเทศเวียดนาม	อีสติน	268	รับจ้างบริหาร
7	Eastin Residences Vadodara	วโฑทรา ประเทศอินเดีย	อีสติน	44	รับจ้างบริหาร
8	Eastin Easy Aishwarya Tale-gaon	เทลกาออน ประเทศอินเดีย	อีสติน	90	รับจ้างบริหาร

(ค) ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงลอนดอนจำนวน 2 อาคาร เพื่อกระจายความเสี่ยงของรายได้ คือ อาคารสำนักงาน 33 Gracechurch และอาคารสำนักงาน Underwood Street โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) อาคารสำนักงาน 33 Gracechurch

ที่ตั้ง	33 ถนน Gracechurch กรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยรวม 8,747 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	อาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ ความสูง 6 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
เจ้าของโครงการ	บริษัท Thirty Three Gracechurch 1 จำกัด ผ่านโดย บริษัท ลอมบาร์ด เอสเตท โฮลดิ้งส์ จำกัด
ระยะเวลาการเช่า	หมดอายุสัญญาเช่าดำเนินงาน วันที่ 18 มกราคม 2705

(2) อาคารสำนักงาน Underwood Street

ที่ตั้ง	6-14 ถนน Underwood กรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยรวม 2,370 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	อาคารสำนักงาน ความสูง 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
เจ้าของโครงการ	บริษัท Underwood Street จำกัด
ระยะเวลาการเช่า	หมดอายุสัญญาเช่าดำเนินงาน วันที่ 25 ธันวาคม 2598

2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศ)

(ก) ธุรกิจโรงแรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยจำนวน 7 โรงแรม โดยเป็นโรงแรมที่บริษัทฯ รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัดจำนวน 4 โรงแรม ได้แก่ โรงแรมอีสติน ธนาซิตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท กรุงเทพฯ โรงแรมยู อินจันทรี กาญจนบุรี โรงแรมยู เชียงใหม่ และโรงแรมยู สาทร กรุงเทพฯ โดยมีรายละเอียดของโรงแรมแต่ละแห่งดังต่อไปนี้

(1) โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์[1]

ที่ตั้ง	999 หมู่4 ถนนประชาสโมสร (เส้น 209) ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น 40000
พื้นที่โครงการ	12-1-36.9 ไร่
รูปแบบโรงแรม	เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว พร้อมห้องประชุมขนาดใหญ่ รองรับการประชุมได้ 4,000 ที่นั่ง โดยตั้งอยู่ในเขตตัวเมืองขอนแก่น
เจ้าของโครงการ	บริษัทฯ ขอนแก่นบุรี จำกัด
บริหารจัดการ	กลุ่มไมเนอร์ โฮเทลส์
จำนวนห้องพัก	195 ห้อง
กรรมสิทธิ์	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

(2) โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ทแอนด์สปา[1]

ที่ตั้ง	123 ถนนเจริญประเทศ ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50100
พื้นที่โครงการ	7-0-91 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมแบบรีสอร์ทแอนด์สปา โอบล้อมสนามหญ้าและสวน หันหน้าเข้าสู่แม่น้ำปิง
เจ้าของโครงการ	บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด
บริหารจัดการ	กลุ่มไมเนอร์ โฮเทลส์
จำนวนห้องพัก	84 ห้อง
กรรมสิทธิ์	บริษัทฯเป็นเจ้าของ

[1] ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ด้วย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ

(3) โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

ที่ตั้ง	33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงทเพมหานคร 10120
พื้นที่โครงการ	2-1-57 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมในรูปแบบของซิตี้โฮเต็ลอาคารสูง 33 ชั้น ให้บริการห้องพักระดับ 5 ดาว
เจ้าของโครงการ	บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด
บริหารจัดการ	แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส
จำนวนห้องพัก	390 ห้อง
กรรมสิทธิ์	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

(4) โรงแรมอีสติน ธนาซิตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท กรุงเทพ

ที่ตั้ง	โครงการธนาซิตี้ ถนนบางตราด กม.14 เขตบางโฉลง แขวงบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	8-0-18 ไร่
รูปแบบโรงแรม	รีสอร์ทระดับ 4 ดาว ตั้งอยู่ใกล้กับธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ตคลับ
เจ้าของโครงการ	บริษัท มรรค8 จำกัด บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด
บริหารจัดการ	แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส
จำนวนห้องพัก	194 ห้อง
กรรมสิทธิ์	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

(5) โรงแรมยู อินจันทรี กาญจนบุรี

ที่ตั้ง	443 ถนนแม่น้ำแคว ตำบลท่ามะขาม อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี 71000
พื้นที่โครงการ	5-1-30 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมระดับ 4 ดาว ริมแม่น้ำแคว
เจ้าของโครงการ	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
บริหารจัดการ	แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส
จำนวนห้องพัก	50 ห้อง
กรรมสิทธิ์	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

(6) โรงแรมยู เชียงใหม่

ที่ตั้ง	70 ถนนราชดำเนิน ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50200
พื้นที่โครงการ	1-1-38 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมบูติค ระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่ใกล้กับเมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่
เจ้าของโครงการ	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
บริหารจัดการ	แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส
จำนวนห้องพัก	41 ห้อง
กรรมสิทธิ์	สัญญาเช่า

(7) โรงแรมยู สาทร กรุงเทพฯ

ที่ตั้ง	105, 105/1 ซอยงามดูพลี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
พื้นที่โครงการ	9-0-40 ไร่
รูปแบบโรงแรม	รีสอร์ทระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่ในใจกลางกรุงเทพมหานคร
เจ้าของโครงการ	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
บริหารจัดการ	แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส
จำนวนห้องพัก	86 ห้อง
กรรมสิทธิ์	สัญญาเช่าดำเนินงาน

(ข) ธุรกิจสำนักงานให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีอาคารสำนักงานในประเทศไทยจำนวน 1 อาคาร ซึ่งได้แก่ อาคารสำนักงาน ทีเอสที ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ที่ตั้ง	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยรวม 16,067 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	อาคารสำนักงาน ความสูง 24 ชั้น พร้อมที่จอดรถ
เจ้าของโครงการ	บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด
กรรมสิทธิ์	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

(ค) ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ รับจ้างบริหารโรงแรมในประเทศไทย ภายใต้แบรนด์ ยู อีสติน และทราเวลลอดจ์ โดย AHS มีโรงแรมที่รับจ้างบริหารทั้งหมด 11 แห่ง รวมจำนวน 1,246 ห้อง

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	Mountain Lodge by U	เขาใหญ่ ประเทศไทย	ยู	7	รับจ้างบริหาร
2	U Sukhumvit	กรุงเทพฯ ประเทศไทย	ยู	82	รับจ้างบริหาร
3	U Zenmaya Phuket	ภูเก็ต ประเทศไทย	ยู	50	รับจ้างบริหาร
4	U Pattaya	บางเสร่ ประเทศไทย	ยู	44	รับจ้างบริหาร
5	U Nimman Chiang Mai	เชียงใหม่ ประเทศไทย	ยู	150	รับจ้างบริหาร
6	U Khao Yai	เขาใหญ่ ประเทศไทย	ยู	63	รับจ้างบริหาร
7	U Jomtien	จอมเทียน ประเทศไทย	ยู	63	รับจ้างบริหาร
8	Eastin Hotel Makkasan	กรุงเทพฯ ประเทศไทย	อีสติน	280	รับจ้างบริหาร
9	Eastin Hotel Tan Chiang Mai	เชียงใหม่ ประเทศไทย	อีสติน	119	รับจ้างบริหาร
10	Travelodge Sukhumvit 11	กรุงเทพฯ ประเทศไทย	ทราเวลลอดจ์	224	รับจ้างบริหารภายใต้กิจการร่วมค้า
11	Travelodge Pattaya Central	พัทยา ประเทศไทย	ทราเวลลอดจ์	164	รับจ้างบริหารภายใต้กิจการร่วมค้า

(ง) ธุรกิจบริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ประกอบธุรกิจบริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ ผ่านบริษัท ธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“TGC”) โดย TGC รับบริหารสนามกอล์ฟ ธนาซิตี้กอล์ฟ แอนด์ คันทรี่คลับ ซึ่งประกอบด้วยสนามกอล์ฟ 18 หลุม ได้รับการออกแบบโดย เกร็ก นอร์แมน โปรกอล์ฟชื่อดัง และสปอร์ตคลับแบบครบวงจร ตั้งอยู่ กม.14 ถนนบางนา-ตราด อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

(จ) ธุรกิจบริหารทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ประกอบธุรกิจบริหารทรัพย์สินผ่านบริษัทธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“TPM”) โดย TPM รับบริหารอาคารเดอะรอยัลเพลส 1 อาคารเดอะรอยัลเพลส 2 อาคารเดอะแกรนด์ และที่ดินเปล่ารวมถึงถนนและสาธารณูปโภคในโครงการธนาซิตี้

(ฉ) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาดังนี้

(1) โครงการเดอะ ยูนิคอร์น พญาไท

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ตั้งอยู่บนจุดตัดของเส้นทางระบบขนส่งมวลชน 3 สาย คือรถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีเขียว รถไฟฟ้า แอร์พอร์ต ลิงค์ และรถไฟฟ้าสายสีแดงบนถนนพญาไทในอนาคต โครงการนี้ตั้งอยู่บนพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร ใกล้สยามสแควร์ ห้างสรรพสินค้าชั้นนำ และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
พื้นที่โครงการ	6-2-31.4 ไร่
รายละเอียดโครงการ	เป็นอาคารประเภทมิกซ์ยูส (Mixed-Use Complex) สูง 51 ชั้น จำนวน 1 อาคารพื้นที่ใช้สอยรวม 53,000 ตารางเมตร ประกอบด้วย • พื้นที่ให้เช่าร้านค้า • พื้นที่ให้เช่าสำนักงานเกรดเอ • โรงแรมระดับ 5 ดาว • พื้นที่จอดรถ
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 120,000 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 9,500 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ
กำหนดการ	คาดว่าจะเปิดตัวโครงการในปี 2565
เจ้าของโครงการ	บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

(2) โครงการหมอชิต แลนด์

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ติดกับเส้นทางระบบขนส่งมวลชนสำคัญ คือ รถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวทิศเหนือ ด้านหน้าติดถนนพหลโยธิน และมีทางเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีหมอชิต
พื้นที่โครงการ	11-0-44.8 ไร่
รายละเอียดโครงการ	เป็นอาคารประเภทมิกซ์ยูส (Mixed-Use Complex) สูง 36 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวม 75,289 ตารางเมตร ประกอบด้วย • พื้นที่ให้เช่าร้านค้า • พื้นที่ให้เช่าสำนักงาน • พื้นที่จอดรถ
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 170,000 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 9,500 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ในระหว่างการพัฒนางานออกแบบ
กำหนดการ	คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างปลายปี 2562
เจ้าของโครงการ	บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด

(3) โครงการร้อยชักสาม

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ติดแม่น้ำเจ้าพระยา ตรงข้ามกับห้างสรรพสินค้า ไอคอน สยาม เข้าได้จากซอยเจริญกรุง 36 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	5-0-60 ไร่
รายละเอียดโครงการ	เป็นอาคารโรงแรมบูติคระดับ 5 ดาว ออกแบบโดยยึดหลักแนวคิดการพัฒนาเชิงอนุรักษ์โบราณสถาน (Heritage Restoration) เน้นความกลมกลืนของอาคารอนุรักษ์ซึ่งเป็นสถาปัตยกรรมในยุคนีโอ-คลาสสิค ที่มีประวัติยาวนานกว่า 130 ปี กับกลุ่มอาคารใหม่ ที่จะก่อสร้างเพิ่มเติม แนวทางการออกแบบเป็นการสร้างพื้นที่ใช้สอยเพิ่มเติมและปรับพื้นที่ของอาคารอนุรักษ์ โดยไม่ทำลายคุณค่าความสง่างามของอาคารโบราณสถาน
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 16,000 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 3,000 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ระหว่างการเจรจาข้อเสนอและการแก้ไขสัญญากับกรมธนารักษ์
กำหนดการ	คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2563

3. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(ก) โครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุนกับบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ”)

บริษัทฯ มุ่งเน้นไปที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ผ่านการร่วมทุนในสัดส่วน 50:50 กับ แสนสิริ ที่จะพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่ที่ติดไปกับระบบขนส่งมวลชน การร่วมทุนกับแสนสิริ จะเป็นการสร้างรายได้ในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนให้กับบริษัทฯ ปัจจุบันอยู่ในแผนทั้งหมด 26 โครงการ เป็นโครงการที่โอนเสร็จแล้ว 2 โครงการ อยู่ในระหว่างการโอน 4 โครงการ อยู่ในระหว่างก่อสร้าง 10 โครงการ และรอการพัฒนาอีก 10 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น	สถานะ
1	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
2	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	50%	รอการพัฒนา
3	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
4	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
5	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	50%	รอการพัฒนา
6	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกส์ จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
7	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
8	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
9	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
10	บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
11	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
12	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	50%	รอการพัฒนา
13	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
14	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
15	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง

16	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
17	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	50%	รอการพัฒนา
18	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	50%	รอการพัฒนา
19	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
20	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด	50%	รอการพัฒนา
21	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	50%	รอการพัฒนา
22	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
23	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
24	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด	50%	รอการพัฒนา
25	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด	50%	รอการพัฒนา
26	บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	50%	รอการพัฒนา

(ข) โครงการพาร์ค รามอินทรา[2)]

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ถนนรามอินทรา ซอย 47 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	2-1-14.2 ไร่
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวน 206 ห้อง ที่จอดรถ 86 คัน คิดเป็น 41% ของห้องทั้งหมด
รูปแบบของห้อง	เป็นห้องแบบสตูดิโอ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย โดยประมาณ 29.45-36.50 ตารางเมตร ต่อห้อง

4. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ประกอบกิจการโรงเรียนนานาชาติภายใต้ชื่อ โรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ ผ่านบริษัทคีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนในสัดส่วน 50:50 กับกลุ่มบริหารโรงเรียนนานาชาติอเมริกันในประเทศฮ่องกง โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาโรงเรียนนานาชาติแห่งใหม่ ที่มีการเรียนการสอนตั้งแต่ระดับเตรียมอนุบาล จนถึงเกรด 12 ภายใต้หลักสูตรที่มีลักษณะเฉพาะ และจะส่งเสริมให้เด็กมีการพัฒนาเพื่อจะบรรลุเป้าหมายของตนเอง (Personal Mastery Learning)

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ตั้งอยู่ใกล้กับโครงการธนาซิตี้ สนามบินสุวรรณภูมิ โครงการ Central Village
พื้นที่โครงการ	167-3-61 ไร่
รายละเอียดโครงการ	โรงเรียนนานาชาติ ระดับเตรียมอนุบาลถึงเกรด 12
พื้นที่ก่อสร้าง	40,000 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	4,500 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
กำหนดการ	คาดว่าจะเปิดโรงเรียนในปี 2563

[2] ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ด้วย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ

สินทรัพย์ของบริษัทฯ

เราเป็นผู้จัดสรรการลงทุนในทุกภูมิภาคลงทุนในสินทรัพย์ที่หลากหลาย

72%

ของรายได้
มาจากธุรกิจในต่างประเทศ

10 ประเทศในยุโรป

ประกอบด้วย โรงแรม ธุรกิจบริหาร
จัดการโรงแรมและอาคารสำนักงาน

- ออสเตรีย
- เบลารุส
- สาธารณรัฐเช็ก
- ฝรั่งเศส
- เยอรมัน
- โปแลนด์
- โรมาเนีย
- รัสเซีย
- สโลวาเกีย
- สหราชอาณาจักร



Vienna International Hotelmanagement AG

Absolute Hotel Services (AHS)

U HOTELS & RESORTS

EASTIN Easy

Travelodge

EASTIN

EASTIN GRAND HOTELS

28%

ของรายได้
มาจากในประเทศและแถบเอเชีย

ประกอบด้วย โรงแรม อาคารสำนักงาน ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจบริหารจัดการโรงแรม

- ไทย
- เวียดนาม
- อินโดนีเซีย
- อินเดีย
- โอมาน



54.0 พันล้านบาท

สินทรัพย์ของบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)



3.3 ภาพรวมอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจ

ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยในปี 2561

จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC)[1] ระบุว่า ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ปี 2561 เติบโตร้อยละ 4.1 ขยายตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 3.9 ในปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากการบริโภคภาคเอกชนที่ปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 4.6 การขยายตัวของภาคการส่งออกสินค้าและบริการที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 รวมถึงการลงทุนภาคเอกชนที่เติบโตขึ้นร้อยละ 3.9 ทั้งนี้ การขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชนเป็นผลมาจาก (1) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของฐานรายได้และการจ้างงานในระบบเศรษฐกิจ (2) การขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (3) อัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ และ (4) การดำเนินมาตรการดูแลผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐ

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปีนี้ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ระดับร้อยละ 1.1 ในขณะที่ค่าเงินบาทโดยเฉลี่ยของปี 2561 อยู่ที่ 32.32 บาทต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐฯ แข็งค่าขึ้นร้อยละ 4.7 จากปีก่อน ทั้งนี้ การแข็งค่าของเงินบาทเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับประเทศอื่น ๆ ในภูมิภาคที่มีพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่แข็งแกร่ง อาทิเช่น ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ และมาเลเซีย โดยการแข็งค่าขึ้นของเงินบาทมีปัจจัยสนับสนุนมาจากกระแสการไหลเข้าของเงินทุนจากต่างประเทศเข้าตลาดตราสารหนี้ไทยและการเกินดุลบัญชีเดินสะพัด ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 7.4 ของ GDP

[1] สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC)(2561); ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2561 และแนวโน้มปี 2562; จาก https://www.nesdb.go.th/ewt_dl_link.php?nid=8661&filename=QGDP_report

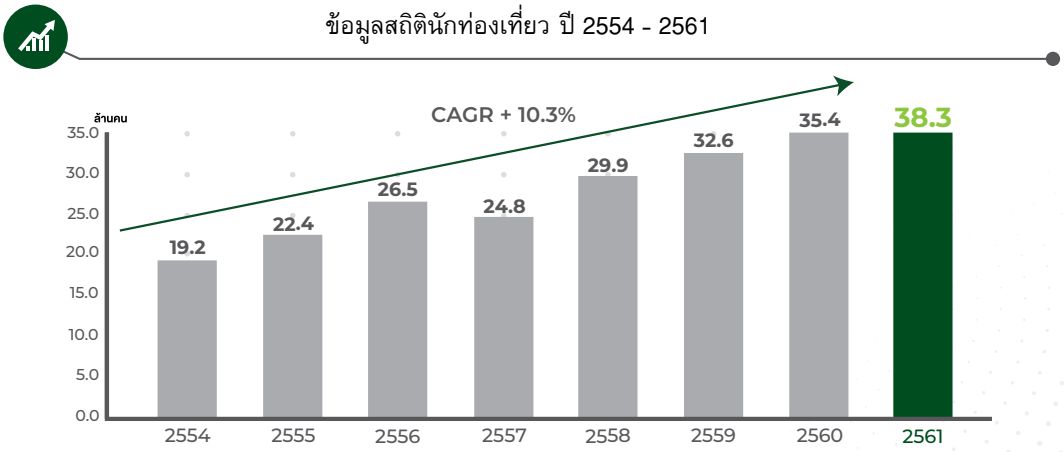
ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย ปี 2561

จากข้อมูลสถิตินักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย ปี 2561[2] ของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาพบว่า ปี 2561 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมทั้งสิ้น 38.3 ล้านคน คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 จากปีก่อน ในขณะที่รายรับจากนักท่องเที่ยวก็เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน โดยเพิ่มขึ้นเป็น 2.0 ล้านล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 จากปีก่อน โดยนักท่องเที่ยว 3 อันดับแรก คือ จีน มาเลเซีย และเกาหลีใต้ จากรายงานบทวิเคราะห์แนวโน้มอุตสาหกรรมของศูนย์วิจัยกสิกรไทยพบว่า การเติบโตของนักท่องเที่ยวชาวจีนในประเทศไทยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากมาตรการของหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชน รวมถึงการออกมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียม Visa-On-Arrival ให้กับนักท่องเที่ยวรวม 20 ประเทศ ซึ่งรวมถึงประเทศจีนด้วย[3] นอกจากนี้ รัฐบาลไทยยังให้การสนับสนุนภาคการท่องเที่ยวในประเทศ ดังจะเห็นได้จากค่าใช้จ่ายการท่องเที่ยวภายในประเทศที่เพิ่มขึ้น 989.6 พันล้านบาท เป็น 1.1 ล้านล้านบาท[4] ในปี 2561 ซึ่งส่งผลดีต่อตัวแทนผู้ให้บริการด้านธุรกิจท่องเที่ยวและผู้ประกอบการโรงแรมที่ได้รับประโยชน์จากการใช้จ่ายเพื่อการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น

[2] กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (2562); สถิตินักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย ปี 2561; จาก https://www.mots.go.th/more_news.php?cid=502&filename=index

[3] ศูนย์วิจัยกสิกรไทย (2562); บทวิเคราะห์แนวโน้มอุตสาหกรรม; จาก https://kasikornresearch.com/en/analysis/k-econ/business/Pages/z2963.aspx

[4] กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (2562); สถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศ รายจังหวัด ปี 2561; จาก https://www.mots.go.th/more_news.php?cid=509&filename=index



อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวยังคงเผชิญกับความท้าทายจากหลาย ๆ ปัจจัย ตามข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยพบว่ามีเพียงประมาณร้อยละ 5 ของจำนวนจังหวัดทั้งหมดในประเทศที่ได้รับความสนใจเป็นที่น่าพัฒนาและเข้าลงทุน แต่การเน้นพัฒนาเช่นนี้ทำให้เกิดความกดดันต่อสภาพแวดล้อม โครงสร้างพื้นฐานในท้องถิ่น ก่อให้เกิดความไม่เสมอภาคและการบิดเบือนสภาวะตลาดในท้องถิ่น และถึงแม้ว่าภาคการท่องเที่ยวจะได้รับการผลักดันจากรัฐบาล สมาคมโรงแรมและกลุ่มผลประโยชน์อื่น ๆ แต่ตลาดที่พักออนไลน์อย่าง Airbnb ก็ยังคงครองอันดับเป็นผู้จัดหาห้องพักรายใหญ่สำหรับตลาดในราคาที่แข่งขันได้ ซึ่งโรงแรมต่าง ๆ ต้องตอบโต้ด้วยการนำเสนอบริการที่เป็นส่วนตัว เทคโนโลยีต่าง ๆ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทบริการจองท่องเที่ยวออนไลน์ (OTA) ยังมีบทบาทสำคัญในการช่วยหา เปรียบเทียบ และจองที่พัก ซึ่งผู้ประกอบการโรงแรมต้องแบกรับค่าคอมมิชชั่นจำนวนมากและมีผลต่ออัตรากำไรของกิจการ ด้วยเหตุนี้ โรงแรมต่าง ๆ จึงต้องใช้ความพยายามอย่างมากและลงทุนไปกับโปรแกรมสร้างความภักดี (Loyalty Programmes) การจองโดยตรงหรือการเพิ่มอำนาจการเจรจาต่อรองเพื่อลดต้นทุนเหล่านี้

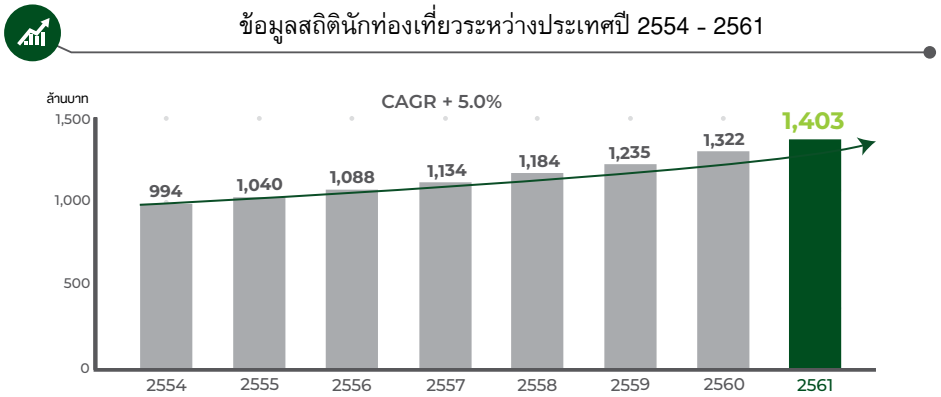
ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป ปี 2561

จากข่าวขององค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO)[5] รายงานว่า ตัวเลขนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศในปี 2561 เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5.6 อยู่ที่ 1,403 ล้านคน การเติบโตของปริมาณนักท่องเที่ยวในทั่วทุกมุมโลกส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ด้านการท่องเที่ยวในจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวหลักและสภาพเศรษฐกิจโลกที่ปรับตัวดีขึ้น โดยนักท่องเที่ยวในทวีปยุโรปขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 ในขณะที่เอเชียแปซิฟิกขยายตัวที่ร้อยละ 6.1 ตะวันออกกลางเติบโตที่ร้อยละ 10.3 และสหรัฐอเมริกาขยายตัวที่ร้อยละ 2.9 ในส่วนของจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศในทางตอนใต้ของยุโรปและเมดิเตอร์เรเนียนเติบโตร้อยละ 7.0 ยุโรปกลางและยุโรปตะวันออกขยายตัวร้อยละ 6.2 ยุโรปตะวันตกขยายตัวร้อยละ 5.6 และยุโรปเหนือเติบโตร้อยละ 0.2

ตามรายงานรายไตรมาสของ European Travel Commission[6] ประเทศเยอรมนีซึ่งเป็นตลาดหลักของบริษัทฯ ในทวีปยุโรป ถือเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวที่พัฒนาแล้ว นอกจากนี้ยังมีประเทศโปแลนด์และสาธารณรัฐเช็ก ที่ถือเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวใหม่ ๆ โดยในปีที่ผ่านมา ทั้งสามประเทศดังกล่าวมีการเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติอยู่ที่ร้อยละ 4.5 ร้อยละ 6.1 และ ร้อยละ 1.9 จากปีก่อน ตามลำดับ

[5] องค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO) (2562); International Tourist Arrivals Reach 1.4 billion Two Years Ahead of Forecasts. จาก http://www2.unwto.org/press-release/2019-01-21/international-tourist-arrivals-reach-14-billion-two-years-ahead-forecasts

[6] European Travel Commission (2562); Quarterly Report of European Tourism 2018 - Trends & Prospects (Q4/2018). จาก http://www.etc-corporate.org/reports/european-tourism-2018-trends-and-prospects-(q4-2018)



ทั้งนี้ ยุโรปเองยังคงต้องเผชิญกับความท้าทายที่จะทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน เนื่องจากอาชญากรรมและการก่อการร้ายที่เพิ่มมากขึ้นตลอดช่วงระยะเวลา 2 - 3 ปีที่ผ่านมา ทำให้นักท่องเที่ยวต่างเกิดความวิตกกังวลเป็นอย่างมาก และยังทำลายภาพลักษณ์เดิมของเมืองหลวงสำคัญของยุโรปหลาย ๆ แห่งในฐานะประเทศที่มีความปลอดภัยและมั่นคง เช่นเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นของการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวจากประเทศอื่น ๆ นอกยุโรปที่มักมีความเข้มงวดของข้อกำหนดการขอวีซ่าที่น้อยกว่า

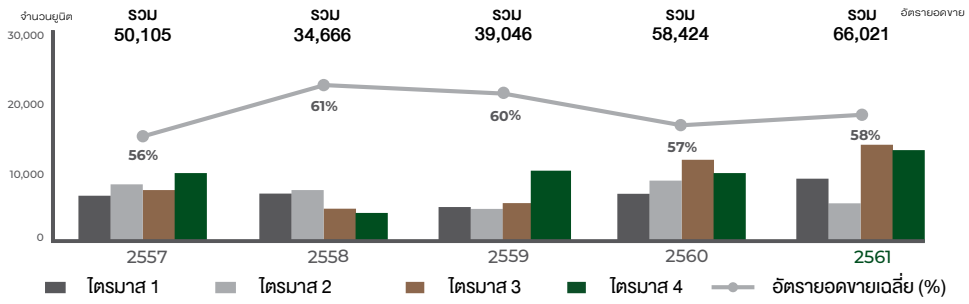
ภาพรวมของธุรกิจคอนโดมิเนียมในปี 2561

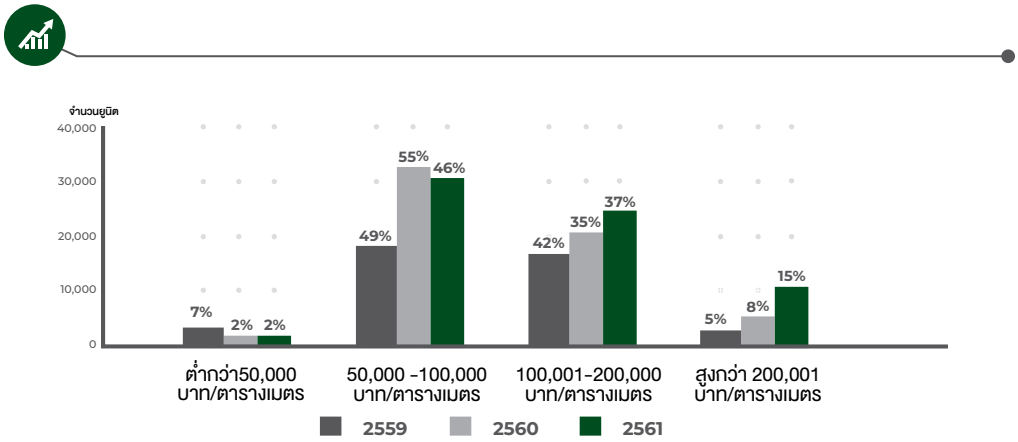
ในรายงานของ คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (Colliers International)[7] ระบุว่าปี 2561 ได้ทำลายสถิติในการเปิดขายคอนโดมิเนียม อยู่ที่ 66,021 ห้อง เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.4 จากปีก่อนหน้า ในขณะที่อัตราการขายอยู่ในระดับคงที่ร้อยละ 58 จากจำนวนคอนโดที่เปิดขายทั้งหมดร้อยละ 52 เป็นห้องที่ขายในระดับราคา 100,000 บาท ต่อ ตารางเมตร ขึ้นไป ซึ่งเป็นกลุ่มราคาระดับสูง ในขณะที่ระดับราคา 50,000-100,000 บาท ต่อ ตารางเมตร ซึ่งเป็นกลุ่มราคาคอนโดระดับปานกลาง มีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 46

ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าหรือใกล้กับเส้นทางรถไฟฟ้าที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ถึงแม้ว่าราคาขายเฉลี่ยของจำนวนห้องที่เปิดตัวใหม่จะสูงกว่าราคาที่เปิดในปีก่อนหน้า แต่บางโครงการที่อยู่ในทำเลที่ดีจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนได้ทำการขายหมดแล้วร้อยละ 100 เพียงไม่กี่วันภายหลังจากการเปิดตัว สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนไม่เกิน 200 เมตร ในปีนี้มียอดขายลดลงจากปีก่อนหน้าอยู่ที่ร้อยละ 29 คาดว่าเป็นผลมาจากการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ตั้งนโยบายการปล่อยสินเชื่อคอนโดมิเนียมที่มีราคาสูงใหม่ สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่าง 500-1,000 เมตร มียอดขายเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 63

[7] *คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (2562); Market report of Bangkok Condominium 4Q 2018. จาก https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/q4-2018/bangkok-condominium-4q-2018_en.pdf*

ข้อมูลการขายคอนโดมีเนียม ปี 2557-2561





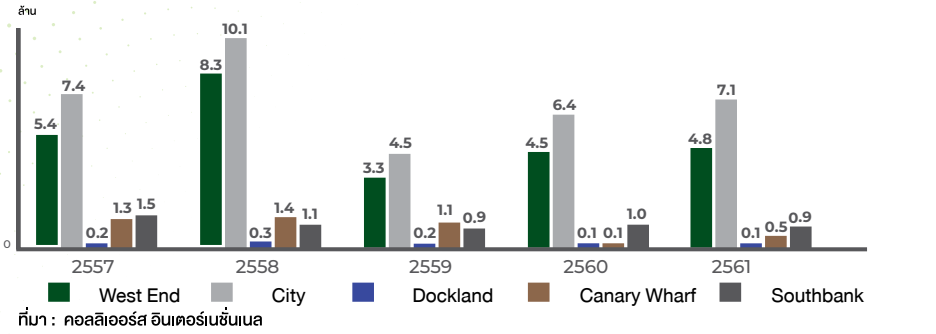
ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานในสหราชอาณาจักร ปี 2561

ตามรายงานของคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล[8] ในปี 2561 ที่ผ่านมา ถึงแม้จะมีเหตุการณ์ความไม่แน่นอนต่อสถานการณ์ Brexit แต่ธุรกรรมในตลาดอาคารสำนักงานยังคงเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากปีก่อนหน้า ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายในอาคารสำนักงานมือสอง เพราะมาจากการขาดแคลนพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่และมีอาคารสำนักงานบางแห่งอยู่ในระหว่างปรับปรุง ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 26 จากปีก่อน จึงเห็นว่าตลาดอาคารสำนักงานยังอยู่ในความต้องการของผู้เช่าตลอดปี 2561

ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในเมือง ยังคงกระจายไปตามกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ อย่างธุรกิจสื่อโฆษณาและเทคโนโลยียังคงเป็นกลุ่มผู้ใช้พื้นที่อาคารสำนักงานรายใหญ่ อีกทั้งกลุ่มธุรกิจการเงินเริ่มมีความต้องการเพิ่มขึ้นหลังจากลดลงไปเมื่อปี 2559 ด้วยความยืดหยุ่นของธุรกิจอาคารสำนักงานนี้ จึงทำให้ในระหว่างปี 2561 มีอัตราความต้องการเพิ่มขึ้นร้อยละ 19 จากปีก่อน และยังคงเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักของความต้องการเช่าในอาคารสำนักงานไปจนปี 2561

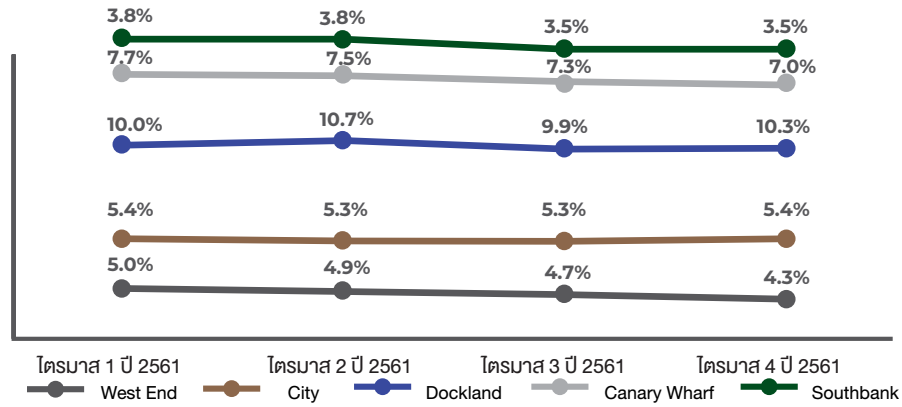
[8] *คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (2562); UK Research Forecast Report; London Offices Snapshot Q4 2018. จาก https://www.colliers.com/-/media/files/emea/uk/research/offices/colliers_international_central_london_offices_snapshot_q42018.pdf?la=en-GB*

ยอดขายอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอน (2557-2561)



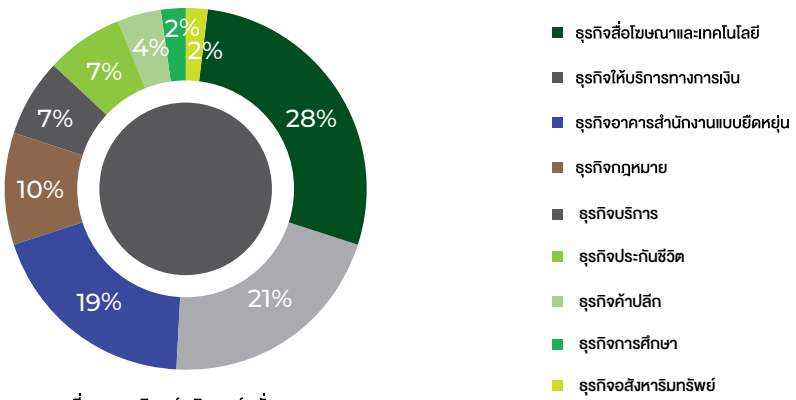
ที่มา : คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นเนล

อัตราว่างรวมของอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอน ปี 2561



ที่มา : คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นเนล

ยอดขายอาคารสำนักงานในตัวเมืองลอนดอนแบ่งตามประเภทของกลุ่มธุรกิจ ปี 2560



ที่มา : คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นเนล

ปริมาณเงินลงทุนในฝั่งตัวเมืองของกรุงลอนดอนยังคงแข็งแกร่งอยู่ที่ 11.7 พันล้านปอนด์ ในปี 2561 สูงที่สุดนับตั้งแต่ปี 2557 ธุรกรรมทั้งหมดยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ไตรมาสที่ผ่านมา และในไตรมาส 4 ปี 2561 ถือว่าสูงที่สุดหากเทียบกับ ไตรมาสเดียวกันนับตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2558 สัดส่วนของผู้ซื้อชาวต่างประเทศในปีที่ผ่านมาอยู่ที่ร้อยละ 79 ของปริมาณเงินลงทุนรวม และจากตัวเลขนี้ร้อยละ 67 มาจากกลุ่มผู้ซื้อจากภูมิภาคเอเชียแปซิฟิค สำหรับกลุ่มลูกค้าในสหราชอาณาจักรเองยังคงเพิ่มขึ้นในระดับน้อยจาก 391 ล้านปอนด์ ในปี 2560 เป็น 624 ล้านปอนด์ ในปี 2561

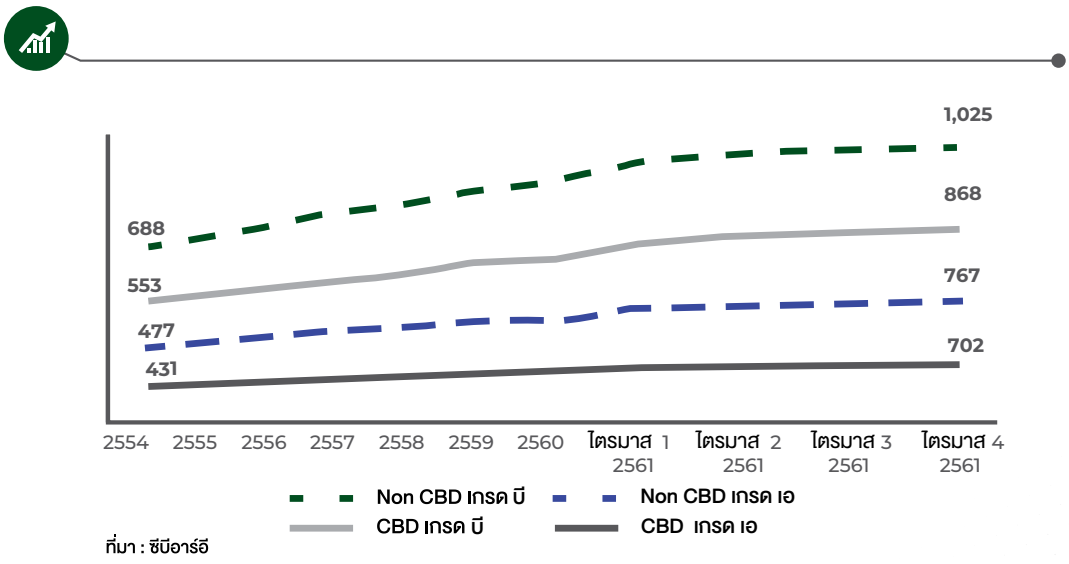
ในปี 2562 ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอนยังคงมีความสัมพันธ์ไปทางเดียวกับสภาวะทางการเมืองและสถานภาพทางเศรษฐกิจในอนาคตขณะที่อาจมีการยืดเยื้อต่อในความไม่แน่นอนของสภาวะดังกล่าว

ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานในประเทศไทย ปี 2561

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในประเทศไทยยังคงขยายอย่างต่อเนื่อง โดยในรายงาน คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล[9] ได้กล่าวว่าการเพิ่มขึ้นของความต้องการเช่าอาคารและการมีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ เกรด เอ ให้เช่าในตัวเมือง (CBD Area) ที่ค่อนข้างจำกัด ส่งผลให้ในช่วงหนึ่งถึงสองปีที่ผ่านมามีอัตราการเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ สูงกว่าร้อยละ 87.5 อีกทั้งจากรายงานวิจัยของซีบีอาร์อี (CBRE)[10] เปิดเผยว่าอัตราการเช่าในอาคารสำนักงานเกรด เอ และเกรด บี ทั้งในพื้นที่ในเมืองและชานเมืองเพิ่มขึ้นไปในทิศทางเดียวกันโดยเฉพาะบริเวณที่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน อย่างไรก็ดี แม้ว่าจะมีการเพิ่มขึ้นของพื้นที่อาคารสำนักงาน แต่พื้นที่ว่างดังกล่าวยังคงจำกัด เพราะจากรูปภาพประกอบของอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเฉลี่ยยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ปี 2554 ซึ่งโดยส่วนใหญ่อาคารที่ตั้งอยู่ทำเลที่ดี มักจะทำให้เจ้าของอาคารผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเรียกราคาค่าเช่าได้

[9] *คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล(2562); Market Report of Bangkok Office 4Q 2018.*
จาก https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/q4-2018/bangkok-office-4q-2018_eng.pdf
[10] *ซีบีอาร์อี (2562); Real Estate Market Outlook 2019 Thailand.*
จาก https://www.cbre.co.th/en/ResearchCentre/Research/Thailand-Real-Estate-Market-Outlook-2019

ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เฉลี่ย ตั้งแต่ปี 2554 ถึง ไตรมาส 4 ปี 2561



ที่มา : ซีบีอาร์อี

ภาพรวมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยของบริษัท

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ

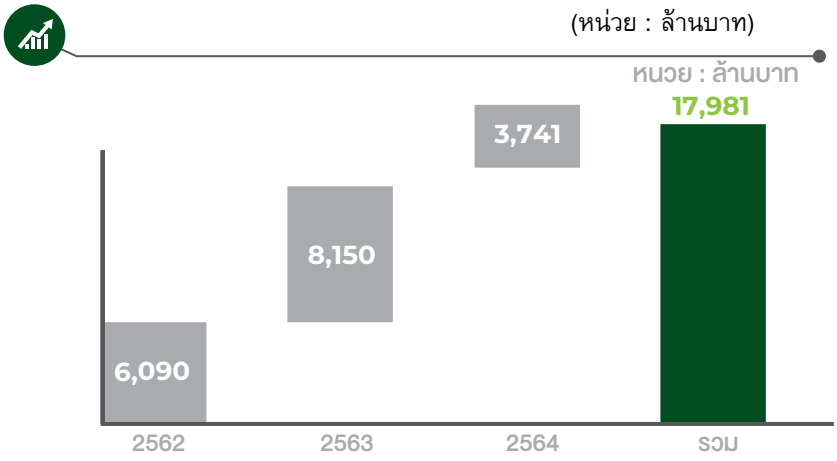
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายได้รอการโอนตามสัดส่วนของบริษัทฯ จำนวน 17,981 ล้านบาท จากโครงการที่จะโอนทั้งหมดภายในปี 2564

ในปี 2561โครงการร่วมทุนกับแสนสิริมีการโอนห้องในโครงการ เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง (คอนโดพร้อมเข้าอยู่), เดอะ ไลน์ ราชเทวี, เดอะ ไลน์ อโศก-รัชดา และ เดอะ เบส การ์เดน พระราม 9 และในระหว่างปี ทางโครงการได้เปิดตัว เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง เดอะ เบส สะพานใหม่ และ เดอะ ไลน์ พหลโยธิน ปาร์ค รวมจำนวน 2,988 ห้อง มูลค่าโครงการรวมกว่า 12.7 พันล้านบาท

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2562

โครงการ	รายได้จากห้องรอการโอน (ล้านบาท)
เดอะ ไลน์ ราชเทวี	40
เดอะ ไลน์ อโศก - รัชดา	781
เดอะ เบส การ์เดน พระราม 9	561
เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง	42
เดอะ โมนูเมนต์ ทองหล่อ	1,191
เดอะ ไลน์ สุขุมวิท 101	2,158
เดอะ ไลน์ พหลฯ — ประดิพัทธ์	588
เดอะ เบส เพชรเกษม 29	196
คุณ บาย ยู ทองหล่อ	532
รวม	**6,090**

รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ



3.4 การประเมินเป้าหมายธุรกิจ

การประเมินผลการดำเนินงานเทียบกับเป้าหมายปี 2561

	เป้าหมาย	ผลการดำเนินงาน
รายได้รวม เติบโตมากกว่าเป้าหมาย ปัจจัยหลักมาจากรายได้อื่นและรายได้จากการบริหารที่เติบโตกว่าที่คาดการณ์ไว้	**6,000 — 6,700 ล้านบาท** **+35 — 50% YoY**	**6,976 ล้านบาท**
รายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการ บรรลุเป้าหมาย	**5,800 — 6,300 ล้านบาท** **+50 - 63% YoY**	**6,009 ล้านบาท**
รายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงาน เติบโตมากกว่าเป้าหมาย จากรายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน 33 Gracechurch และอาคารทีเอสที ที่เติบโตกว่าที่คาดการณ์ไว้	**200 — 270 ล้านบาท** **+ 24 - 67% YoY**	**282 ล้านบาท**
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA margin) เติบโตน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ สาเหตุหลักมาจากการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ จำนวน 355 ล้านบาท ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 168 ล้านบาท และการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ช้ากว่าคาด จำนวน 2.3 พันล้านบาท	**≥ 25%**	**EBITDA margin อยู่ที่ 14.0%**

3.5 การวิเคราะห์ตลาดทุน

ภาพรวมตลาดทุน

กิจกรรมในด้านตลาดทุน

การออกหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ

เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของบริษัทฯ ผ่านการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน (ชื่อย่อหลักทรัพย์: U-P) (i) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในอัตราจัดสรร 4 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนใหม่ ต่อ 5 หุ้นสามัญเดิม จำนวน 470.2 พันล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 0.031 บาท , (ii) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 63.8 พันล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 0.034 บาท ให้แก่บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (UE) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัทฯ คิดเป็นมูลค่า 2,172.0 ล้านบาท และ (iii) ให้แก่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จำนวน 26.4 พันล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 0.034 บาท คิดเป็นมูลค่า 897.1 ล้านบาท

ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ธนาคารกรุงเทพได้ดำเนินการแล้วเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้วในวันที่ 24 มกราคม 2561 ส่วนการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ UE ดำเนินการแล้วเสร็จเป็นที่เรียบร้อยเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2561 ทั้งนี้ จากการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนทั้งหมด 470.2 พันล้านหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมนั้น มีผู้จองซื้อหุ้นทั้งหมด 283.8 พันล้านหุ้นหรือคิดเป็น ร้อยละ 60.4 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเสนอขายทั้งหมด คิดเป็นมูลค่า 8,797.5 ล้านบาท หุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวเริ่มทำการซื้อขายตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2561 จากการทำธุรกรรมดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ สามารถเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วได้ทั้งหมด 11,866.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินสดจำนวน 9,694.6 ล้านบาท

การออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และ U-W4

นอกจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ ผ่านการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น บริษัทฯ ยังได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมด 2 รุ่น (ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4) โดยไม่คิดมูลค่า ใบสำคัญแสดงสิทธิทั้ง 2 รุ่นดังกล่าวมีอายุ 5 ปี สามารถใช้สิทธิได้ทุก ๆ ไตรมาสนับตั้งแต่ไตรมาสแรกภายหลังจากวันที่ 15 มีนาคม 2562 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ให้แก่ UE และธนาคารกรุงเทพ โดยมีราคาการใช้สิทธิที่ 5 บาทต่อหุ้น และได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อ โดยมีราคาการใช้สิทธิที่ 6 บาทต่อหุ้น ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ดังกล่าวได้เริ่มทำการซื้อขายแล้วตั้งแต่วันที่ 20 เมษายน 2561

สำหรับข้อมูลและรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขของหลักทรัพย์ U-P, ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 สามารถดูได้ในหัวข้อโครงสร้างเงินทุนในรายงานฉบับนี้

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้โดยการรวมหุ้น

เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2561 ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติธุรกรรมต่าง ๆ อาทิ (i) เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ โดยการรวมหุ้น ในอัตราส่วน 100 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิใหม่ของบริษัทฯ (ii) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ผ่านการจัดสรรหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัดเพื่อไม่ให้เกิดเศษหุ้นภายหลังจากการรวมหุ้น และ (iii) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อล้างขาดทุนสะสมและส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น โดยการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้โดยการรวมหุ้นดังกล่าวมีผลต่อการปรับเงื่อนไขในใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ เป้าหมายหลักของการทำธุรกรรมทั้ง 3 รายการดังกล่าวคือเพื่อให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในอนาคตและช่วยเพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ เชื่อว่าการทำธุรกรรมต่าง ๆ ดังกล่าวจะสามารถสร้างมูลค่าให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาวและสร้างแรงดึงดูดให้นักลงทุนที่สนใจ เข้ามาลงทุนในหุ้นของบริษัทฯ ได้ในอนาคต

ตารางด้านล่างนี้แสดงถึงภาพรวมการเปลี่ยนแปลงของหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้โดยการรวมหุ้น:

หลักทรัพย์	ก่อนการรวมหุ้น	หลังการรวมหุ้น
ราคาหุ้นสามัญ ราคาหุ้นบุริมสิทธิ	0.04 บาทต่อหุ้น 0.04 บาทต่อหุ้น	4.00 บาทต่อหุ้น (ตามทฤษฎี) 4.00 บาทต่อหุ้น (ตามทฤษฎี)
เงินปันผลของหุ้นบุริมสิทธิ (U-P) ต่อหุ้นต่อปี	0.0022 บาทต่อหุ้น	0.22 บาทต่อหุ้น
จำนวนหุ้นสามัญ จำนวนหุ้นบุริมสิทธิ	561,371,696,000 374,057,516,200	5,613,716,960 3,740,575,162
ราคาการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W1 อัตราการใช้สิทธิ U-W1	0.06 บาทต่อหุ้น 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ : 1 หุ้นสามัญ	6.00 บาทต่อหุ้น 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ : 0.01 หุ้นสามัญ
ราคาการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W2 อัตราการใช้สิทธิ U-W2	0.047 บาทต่อหุ้น 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ : 1 หุ้นสามัญ	4.70 บาทต่อหุ้น 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ : 0.01 หุ้นสามัญ
ราคาการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 อัตราการใช้สิทธิ U-W3	0.05 บาทต่อหุ้น 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ : 1 หุ้นสามัญ	5.00 บาทต่อหุ้น 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ : 0.01 หุ้นสามัญ
ราคาการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 อัตราการใช้สิทธิ U-W4	0.06 บาทต่อหุ้น 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ : 1 หุ้นสามัญ	6.00 บาทต่อหุ้น 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ : 0.01 หุ้นสามัญ

การวิเคราะห์ราคาหลักทรัพย์ ยู ซิตี้

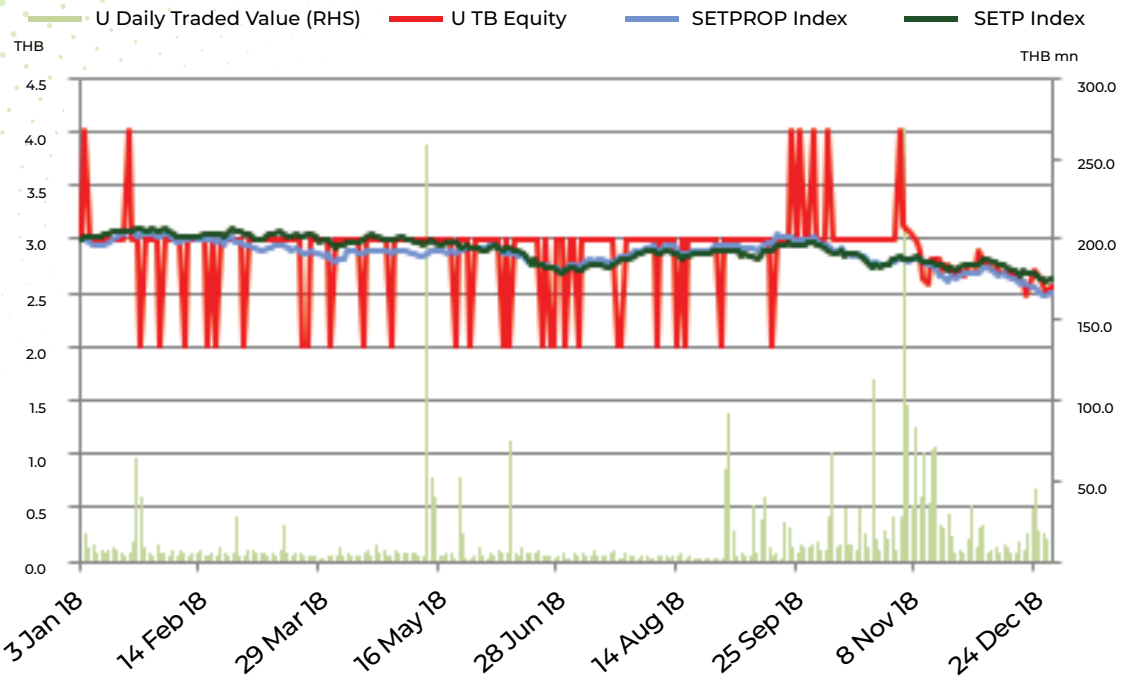
ราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ก่อนการรวมหุ้น มีการเคลื่อนไหวในกรอบแคบระหว่าง 0.04 บาทและ 0.02 บาท โดยหากมองที่การเปลี่ยนแปลงในราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ มีการเคลื่อนไหวอยู่ในช่วง ±0.01 บาท ซึ่งถือว่ามีความผันผวนมากหากเทียบเป็นเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลง (+50% ถึง -50%) ส่งผลให้หลักทรัพย์มีสภาพคล่องต่ำ นอกจากนี้ นักลงทุนสถาบันหลายรายยังมองว่าเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ที่แกว่งตัวเป็นอย่างมากนั้น เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการความเสี่ยง

สืบเนื่องจากธุรกรรมการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้โดยการรวมหุ้น หลักทรัพย์ของบริษัทฯ ได้เริ่มทำการซื้อขายด้วยมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ใหม่ ตั้งแต่วันที่ 5 พฤศจิกายน 2561 ส่งผลให้รูปแบบการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้การวิเคราะห์มีประโยชน์มากขึ้น โดยในหัวข้อนี้ จะเป็นการวิเคราะห์ความเคลื่อนไหวราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 2 เดือนหลังการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ ส่วนการเปรียบเทียบในกราฟและคำอธิบายต่าง ๆ นั้น จะแสดงราคาและปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ที่มีการปรับเปลี่ยนย้อนหลังภายหลังจากการรวมหุ้นในอัตราส่วน 100:1 เพื่อความใกล้เคียงในการเปรียบเทียบ

หุ้นสามัญของ ยู ซิตี้ (U)

หลังจากธุรกรรมการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้โดยการรวมหุ้น ส่งผลให้ราคาหลักทรัพย์ U ปรับจาก 0.04 บาท เป็น 4.00 บาท (ตามทฤษฎี) โดยมีมูลค่าการซื้อขายหลักทรัพย์วันแรกหลังการรวมหุ้นสูงถึง 269.0 ล้านบาท จากการขายหุ้นจำนวนมาก รวมถึงการได้รับอานิสงค์จากการปรับส่วนต่างราคาเสนอซื้อและเสนอขาย ราคาหลักทรัพย์ในวันแรกหลังการปรับราคาหลักทรัพย์ปิดที่ 3.12 บาท ต่อมาราคาหลักทรัพย์ U ปรับตัวลดลงเป็นอย่างมากตั้งแต่วันที่ 5 พฤศจิกายน 2561 เป็นต้นมา โดยปิดที่ 2.58 บาท ในวันที่ 13 พฤศจิกายน 2561 มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันอยู่ในระดับสูงที่ 90.1 ล้านบาทในช่วงดังกล่าว เทียบกับมูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันจำนวน 22.9 ล้านบาท ในเดือนก่อน หลังจากนั้น ราคาหลักทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นชดเชยผลขาดทุนบางส่วนของราคาหลักทรัพย์ มาปิดที่ 2.70 บาท ในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 ซึ่งเป็นวันประกาศผลประกอบการไตรมาสสาม และทรงตัวเช่นนี้ไปอีกสองถึงสามวัน หลังจากนั้นในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2561 ถึงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2561 ราคาหลักทรัพย์ U มีความผันผวนเล็กน้อยและปรับตัวลดลงไปปิดที่ 2.66 บาท ขณะที่มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันลดลงอย่างมีนัยสำคัญเป็น 14.1 ล้านบาท ต่อมาในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 ราคาหลักทรัพย์ U ปรับตัวเพิ่มขึ้นอีกครั้งไปปิดที่ 2.90 บาท พร้อมกับปริมาณการซื้อขายต่อวันที่เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

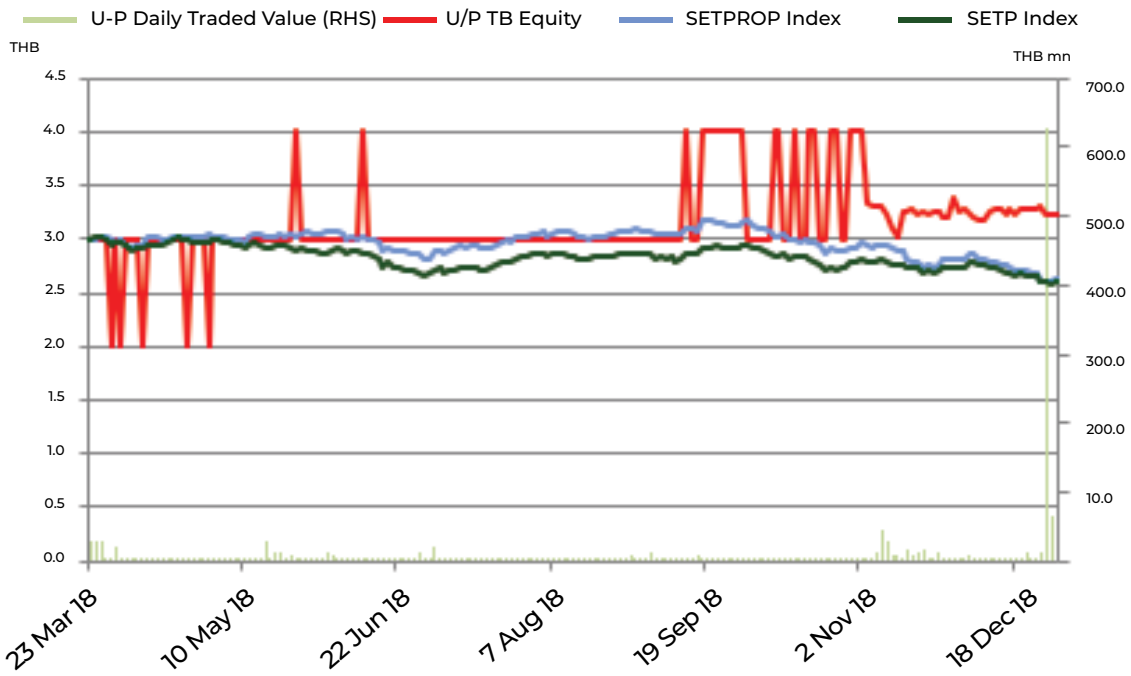
ในเดือนธันวาคม 2561 ราคาหลักทรัพย์ U ปรับตัวลดลงจนถึงช่วงกลางเดือนธันวาคม ปิดที่ 2.60 บาท ในวันที่ 19 ธันวาคม 2561 โดยปริมาณการซื้อขายลดลงและมีมูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันอยู่ที่ประมาณ 8.8 ล้านบาทในช่วงเดียวกันนี้ 8 วันต่อมา ราคาหลักทรัพย์ U มีความผันผวนอยู่ในช่วงระหว่าง 2.48 บาท ถึง 2.70 บาท ก่อนจะปิดที่ 2.56 บาท ในวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลดลง ร้อยละ 14.7 จากราคาปิดในปีก่อน



หุ้นบุริมสิทธิของ ยูซิตี้ (U-P)

หลังจากธุรกรรมการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้โดยการรวมหุ้น หลักทรัพย์ U-P ทำการซื้อขายวันแรกด้วยปริมาณการซื้อขายที่สูงถึง 44.7 ล้านบาท จากการขายหุ้นจำนวนมาก รวมถึงการหาประโยชน์จากส่วนต่างราคาเสนอซื้อและเสนอขาย ราคาหลักทรัพย์ U-P หลังการซื้อขายวันแรกปิดที่ 3.34 บาท และทรงตัวอยู่ที่ 3.32 บาทอีก 2 วัน ด้วยมูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันที่ 17.3 ล้านบาท ต่อมาในช่วงระหว่างวันที่ 8-13 พฤศจิกายน 2561 ราคาหลักทรัพย์ U-P ปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญไปปิดที่ราคาต่ำสุด ที่ 3.02 บาท โดยมีมูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน 9.7 ล้านบาท ในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 (วันประกาศผลประกอบการไตรมาสสาม) ราคาหลักทรัพย์ U-P ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 3.26 บาท หลังจากนั้น ราคาหลักทรัพย์เคลื่อนไหวในกรอบแคบระหว่าง 3.20 — 3.28 บาท จนถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 ก่อนจะฟื้นตัวอีกครั้ง ไปปิดที่ 3.40 บาทในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 ด้วยมูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน 6.0 ล้านบาท

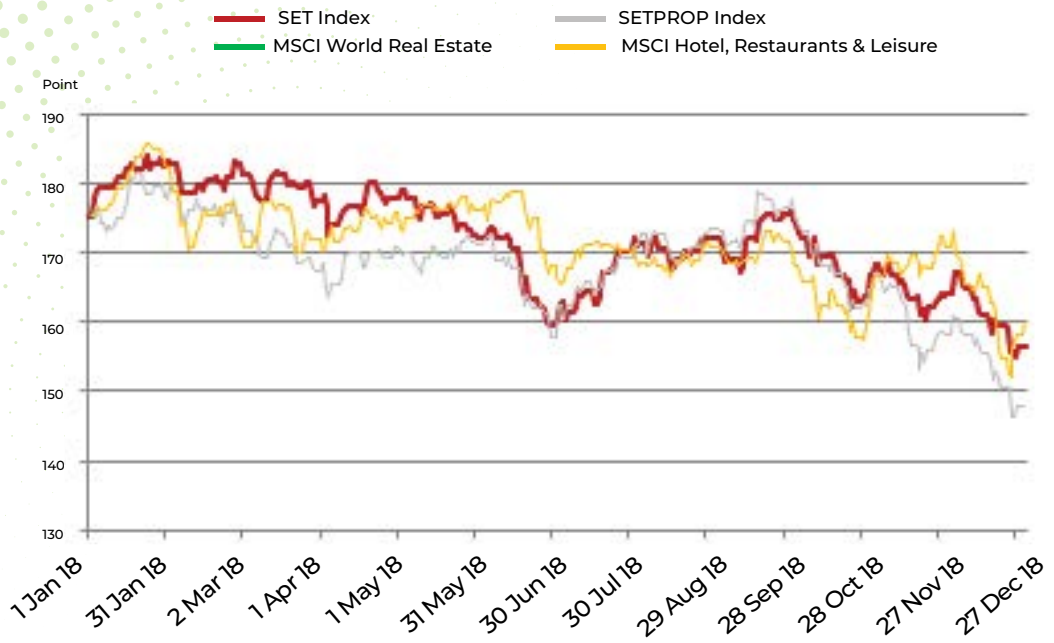
ในเดือนธันวาคม 2561 การซื้อขายหลักทรัพย์ U-P ปรับตัวลดลง ปิดที่ 3.18 บาท ในวันที่ 7 ธันวาคม 2561 สอดคล้องกับดัชนีหลักทรัพย์ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (SETPROP Index) และดัชนีตลาดหลักทรัพย์ (SET Index) ที่ปรับตัวลดลงเช่นเดียวกัน ต่อมาราคาหลักทรัพย์ U-P ฟื้นตัวอีกครั้ง และปิดที่ 3.26 บาท ก่อนจะทรงตัวอยู่ในช่วงระหว่าง 3.22 บาท ถึง 3.28 บาท ด้วยมูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันอยู่ที่ 5.0 ล้านบาท ในวันที่ 19 ธันวาคม 2561 หลังจากนั้นราคาหลักทรัพย์ U-P เคลื่อนไหวในกรอบแคบระหว่าง 3.24 บาท ถึง 3.30 บาท ก่อนจะปิดที่ 3.22 บาท ในวันทำการสุดท้ายของปี 2561 ทั้งนี้ หากเทียบกับ ณ วันที่ 23 มีนาคม 2561 ซึ่งเป็นวันทำการซื้อขายครั้งแรก ราคาหลักทรัพย์ U-P ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3



การวิเคราะห์ SET index

SET Index ปรับตัวดีขึ้นอย่างแข็งแกร่งและปิดที่จุดสูงสุดใหม่ในประวัติศาสตร์ ในวันที่ 24 มกราคม 2561 ที่ 1,838.96 จุด หลังจากนั้นต่อมาจนถึงปลายเดือนกุมภาพันธ์ SET Index เคลื่อนไหวอยู่ในช่วง 1,787 จุด ถึง 1,837 จุด เช่นเดียวกับดัชนีอื่น ๆ ส่วนใหญ่ในตลาดหุ้นเอเชีย อย่างไรก็ดี ดัชนีต่าง ๆ เริ่มปรับตัวลดลงตั้งแต่เดือนสุดท้ายของไตรมาสหนึ่ง ปี 2561 ต่อเนื่องไปจนถึงช่วงกลางปี เป็นผลมาจากการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน ซึ่งส่งผลกระทบต่อสหภาพยุโรป รวมถึงพันธมิตรทางการค้าของสหรัฐฯ ตามข้อตกลงเขตการค้าเสรีอเมริกาเหนือ (NAFTA) อย่างแคนาดาและเม็กซิโกด้วยเช่นกัน ประเด็นดังกล่าวถือเป็นสัญญาณเชิงลบและก่อให้เกิดความกังวลต่อสภาพเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัว รวมถึงแนวโน้มการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางในหลาย ๆ ประเทศ และราคาน้ำมันที่ยังคงปรับตัวสูงขึ้น ในช่วงสิ้นไตรมาสสอง ปี 2561 SET Index ปิดที่ 1,595.58 จุด ปรับตัวลดลงร้อยละ9.0 นับจากต้นปี

ต่อมาระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม ถึง 1 ตุลาคม 2561 SET Index ฟื้นตัวขึ้นจากช่วงครึ่งปีแรกไปปิดที่ 1,760.47 จุด จากการเข้าซื้อหลักทรัพย์ ปัจจัยหนุนหลักมาจากการฟื้นตัวของภาคบริโภค ดังจะเห็นได้จากการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) และการอ่อนค่าของเงินบาทเทียบกับดอลล่าร์สหรัฐฯ ในเดือนสิงหาคม ธนาคารแห่งประเทศไทยส่งสัญญาณการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยจากเดิมที่คงไว้ที่ร้อยละ 1.5 มาตลอดตั้งแต่เดือนมีนาคม 2558 หลังจากนั้น ในช่วงระหว่างวันที่ 2 ตุลาคม ถึง 24 ตุลาคม 2561 มีการขายหลักทรัพย์ในปริมาณที่เพิ่มขึ้นทั้งในประเทศและประเทศอื่นๆ ทั่วทวีปเอเชีย ส่งผลให้ SET Index ย่อตัวลงมาปิดที่ 1,623.37 จุด ต่อมาตั้งแต่วันที่ 25 ตุลาคม ถึงเดือนธันวาคม SET Index ปรับตัวลดลงไปต่ำกว่าระดับต่ำสุดในปีก่อน หนึ่งในปัจจัยที่ทำให้ SET Index ปรับตัวลดลงในช่วงสุดท้ายของปี อาจจะมาจากการที่คณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีมติให้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากเดิมร้อยละ 1.5 เป็นร้อยละ 1.75 ในวันที่ 19 ธันวาคม ต่อมาในช่วงวันที่ 20 ถึง 27 ธันวาคม 2561 SET Index ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องอีกครั้งจากการขายหลักทรัพย์ในปริมาณมาก ส่งผลให้ SET Index ปรับตัวลดลงไปปิดที่ระดับต่ำสุดของปี ที่ 1,548.37 จุด ในวันทำการสุดท้ายของปี SET Index ปรับตัวดีขึ้นไปปิดที่ 1,563.88 จุด แต่อย่างไรก็ดี หากเปรียบเทียบกับปีก่อน SET Index ปรับตัวลดลง ร้อยละ 10.8 จากปีก่อน นับเป็นปีแรกที่ SET Index ปรับตัวลดลง หลังจากที่เติบโตมาตลอดในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา



ผลการดำเนินงานและสภาพคล่องหลักทรัพย์

ข้อมูลหลักทรัพย์	2559	2560	2561*
หลักทรัพย์ U			
ราคา ณ วันสิ้นสุดงวดบัญชี (บาท)	0.03	0.03	2.56
ราคาสูงสุดของปีบัญชี (บาท)	0.04	0.04	4.00
ราคาต่ำสุดของปีบัญชี (บาท)	0.02	0.02	2.00
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านบาท)	9.1	8.6	14.4
ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านหุ้น)	2.8	2.9	4.5
จำนวนหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชี (ล้านหุ้น)	561,362.3	561,362.3	5,613.7
มูลค่าตลาด ณ วันสิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	16,840.9	16,840.9	14,371.1
หลักทรัพย์ U-P			
ราคา ณ วันสิ้นสุดงวดบัญชี (บาท)	N/A	N/A	3.22
ราคาสูงสุดของปีบัญชี (บาท)	N/A	N/A	4.00
ราคาต่ำสุดของปีบัญชี (บาท)	N/A	N/A	2.00
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านบาท)	N/A	N/A	6.8
ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านหุ้น)	N/A	N/A	2.1
จำนวนหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชี (ล้านหุ้น)	N/A	N/A	3,740.6
มูลค่าตลาด ณ วันสิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	N/A	N/A	12,044.7
การเคลื่อนไหวของหลักทรัพย์และดัชนีต่าง ๆ			
U	0.0%	0.0%	-14.7%
U-P	N/A	N/A	7.3%
SET Index	19.8%	13.7%	-10.8%
SETPROP Index	5.1%	22.6%	-15.6%
MSCI World Real Estate Index	0.1%	11.6%	-9.0%
MSCI World Hotels, Restaurants & Leisure Index	3.1%	30.7%	-9.8%

ในปี 2561 มีการปรับมูลค่าตามธุรกรรมการรวมมูลค่าหุ้นที่ตราไว้

นักลงทุนสัมพันธ์

ในฐานะที่บริษัทฯ เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ โดยมุ่งเน้นให้ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ทำหน้าที่ในการเผยแพร่ข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วนและทันเวลาให้กับผู้ถือหุ้นและผู้ที่สนใจจะลงทุนในบริษัทฯ โดยในระหว่างปี บริษัทฯ มีการสื่อสารในรูปแบบต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นคำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรายไตรมาส (Quarterly MD&A) เอกสารนำเสนอและวิดีโอบันทึกการประชุมกับนักวิเคราะห์ (Webcast) เอกสารนำเสนอของบริษัทฯ (General Presentation) ข้อมูลทั่วไป (Factsheets) และเอกสารนำเสนออื่น ๆ โดยได้มีการนำเสนอผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของบริษัทฯ และส่งให้นักลงทุนเมื่อมีการร้องขอ โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์รายงานผลการดำเนินงานโดยตรงแก่ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน นอกจากนี้ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ยังทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิดกับหน่วยงานอื่น ๆ และคณะผู้บริหารเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลต่าง ๆ พร้อมทั้งนำความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากกลุ่มนักลงทุนไปเสนอต่อคณะผู้บริหารของบริษัทฯ ทั้งนี้ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์มีการจัดทำตัวชี้วัดผลการดำเนินงานโดยพิจารณาจากความชัดเจนและช่องทางการเข้าถึงข้อมูล รวมถึงคุณภาพและการทันต่อเวลาในการให้บริการแก่นักลงทุนและผู้ถือหุ้น

ติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์

หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ (ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน, กรรมการบริหาร)
เจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	Ms. Thitaya Dhewongraksa
เบอร์โทรศัพท์	+66 (0) 2273 8838
อีเมล์	ir@ucity.co.th
เว็บไซต์	www.ucity.co.th
ชื่อย่อหลักทรัพย์	U, U-P
ใบสำคัญแสดงสิทธิ	U-W1, U-W4
นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์: +66 (0) 2009 9000 โทรสาร: +66 (0) 2009 9991 SET Contact Center: +66 (0) 2009 9999 เว็บไซต์: www. set.or.th/tsd อีเมล์: SETContactCenter@set.or.th



3.6 แนวโน้มธุรกิจปี 2562

แนวโน้มของเศรษฐกิจไทย ปี 2562

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ปี 2562 นี้คาดว่าจะขยายตัวลดลงจากปีก่อน เป็นร้อยละ 4.2[1] ส่วนใหญ่คาดว่ามาจากการส่งออกที่มีแนวโน้มเติบโตในอัตราชะลอลงที่ร้อยละ 4.3 และการชะลอตัวของการใช้จ่ายของภาครัฐ การส่งออกโลกในปีหน้าคาดว่าจะชะลอลงเช่นกันอันเนื่องมาจากความกังวลต่อเนื่องในด้านปัจจัยด้านภูมิศาสตร์การเมืองโลก (Geopolitical factors) ที่เกิดขึ้นหลากหลายรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นประเด็นการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน และสถานการณ์ความไม่แน่นอนของสหภาพยุโรปและตะวันออกกลางที่เพิ่มขึ้น สถานการณ์ต่าง ๆ เหล่านี้ส่งผลกระทบต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกและยังส่งผลต่ออุตสาหกรรมการส่งออกซึ่งถือเป็นเครื่องมือสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศไทยอีกด้วย จากการคาดการณ์ของธนาคารโลก การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศหลักและประเทศคู่ค้าที่สำคัญของประเทศไทย อาทิ สหรัฐฯ จีน ญี่ปุ่นและสหภาพยุโรปว่าจะชะลอตัวลงจากปีก่อน เป็นร้อยละ 2.5 6.3 0.8 และ 1.7 ตามลำดับ[2]

นอกจากนี้ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปของประเทศไทยคาดว่าจะคงอยู่ที่ร้อยละ 1.1 ต่อปี อย่างไรก็ดี สถาบันการเงินบางแห่งคาดการณ์ว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะปรับขึ้นเป็นร้อยละ 2.25 จาก 1.50 เพื่อชดเชยแรงกดดันเงินเฟ้อ เพื่อรักษาเสถียรภาพของค่าเงินบาทและลดความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินในปริมาณมากเกินไป ในขณะที่การลงทุนและการบริโภคของภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวได้จากการเติบโตอย่างมั่นคงของรายได้และนโยบายสนับสนุนจากภาครัฐ รวมถึงการลงทุนที่เพิ่มขึ้นเพื่อการปรับปรุงพัฒนาในภาคกำลังการผลิต และนโยบายกระตุ้นและส่งเสริมการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

แนวโน้มของเศรษฐกิจยุโรป ปี 2562

การเติบโตของรายงานผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product หรือ GDP) ของประเทศหลักในสหภาพยุโรป อาทิ เยอรมนี ฝรั่งเศส อิตาลีและสาธารณรัฐเบเนลักซ์ คาดว่าจะขยายตัวได้ราวร้อยละ 2.0 ในขณะที่ GDP ของกลุ่มประเทศที่กำลังพัฒนาในสหภาพยุโรปอย่างสเปน โปรตุเกส ไอร์แลนด์และกรีซ คาดว่าจะขยายตัวได้ราวร้อยละ 2.5[3] สำหรับเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักรคาดว่าจะขยายตัวได้น้อยกว่าประเทศสมาชิกอื่น ๆ ในสหภาพยุโรป โดยคาดว่าจะเติบโตที่ร้อยละ 1.5 เป็นผลมาจากสถานการณ์ความไม่แน่นอนของ Brexit ที่ยังอยู่ในระหว่างการเจรจา นอกจากนี้ ธนาคารกลางสหภาพยุโรปยังได้ยุติมาตรการผ่อนคลายเชิงปริมาณทางการเงิน (Quantitative Easing หรือ QE) โดยยกเลิกการซื้อพันธบัตรในตลาดเปิดตั้งแต่เดือนธันวาคม 2561 ส่งผลให้ปริมาณเงินหมุนเวียนในตลาดทุนลดลงราว 15 ล้านบาทต่อเดือน แต่ยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.0 ทั้งนี้ นับตั้งแต่ปี 2558 จนถึงปัจจุบัน ธนาคารกลางสหภาพยุโรปมีสินทรัพย์รวม 2.4 ล้านล้านยูโรและคาดว่าจะขยายตัวตามการเติบโตของอัตราเงินเฟ้อในระดับเป้าหมายที่ร้อยละ 2 ทั้งนี้ การยุติมาตรการ QE ของธนาคารกลางสหภาพยุโรปนับเป็นจุดเริ่มต้นของการปรับสภาพคล่องรวมถึงปรับนโยบายทางการเงินให้กลับเข้าสู่ภาวะปกติ

จากภาพรวมเศรษฐกิจที่ค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นของสหภาพยุโรปและอัตราการว่างงานที่ลดลง ส่งผลให้การท่องเที่ยว ความต้องการของภาคธุรกิจและการลงทุนมีแนวโน้มที่จะเติบโตเพิ่มขึ้น แม้ว่าธนาคารกลางสหภาพยุโรปจะดำเนินนโยบายทางการเงินแบบตึงตัว แต่การเติบโตทางเศรษฐกิจอาจถูกหักกลบเล็กน้อยด้วยการแข็งค่าของเงินยูโร ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการเติบโตของการส่งออกโดยเฉพาะอย่างยิ่งจากประเทศหลัก อาทิ เยอรมนีและนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางเข้าสหภาพยุโรป รวมถึงอัตราค่าโดยสารเครื่องบินที่เพิ่มขึ้นจากราคาน้ำมันที่สูงขึ้น

แนวโน้มของธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย ปี 2562

จากที่ประเทศไทยเป็นประเทศที่มีสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ทำให้ภาคการท่องเที่ยวมีส่วนในการกระตุ้นเศรษฐกิจในประเทศไทย เพราะประเทศไทยมีเมืองท่องเที่ยวที่น่าดึงดูดและหลากหลาย มีสภาพอากาศที่เป็นปกติ มีประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมอันมีค่า และมีโรงแรมให้เลือกได้อย่างหลากหลาย จึงทำให้อุตสาหกรรมโรงแรมและค้าปลีกมีการเติบโตอย่างรวดเร็วควบคู่ไปกับการเติบโตของภาคการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศเดินทางเข้าประเทศไทยราว 40 ล้านคนในปี 2562 และจะสร้างรายได้จากการท่องเที่ยว ได้ราว 2.28[4] ล้านล้านบาท นอกจากนี้ การท่องเที่ยวภายในประเทศคาดว่าจะมีการเติบโตได้ดีและทำรายได้ราว 1.12 ล้านล้านบาท รวมทั้งสิ้นในปี 2562 นี้คาดว่าจะมีรายได้จากการท่องเที่ยวราว 3.4 ล้านล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10 จากปีก่อน

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวถือเป็นฟันเฟืองหลักในการขับเคลื่อนการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทย

[1] https://www.bot.or.th/English/MonetaryPolicy/MonetPolicyComittee/MPR/Monetary%20Policy%20Report/MPRPress_October2018_4WISE39.pdf (เข้าถึงเมื่อ 25 ตุลาคม 2561)

[2] http://www.worldbank.org/en/publication/global-economic-prospects (เข้าถึงเมื่อ 25 ตุลาคม 2561)

[3] https://www.pwc.com/gx/en/hospitality-leisure/assets/european-cities-hotel-forecast-2018-2019.pdf (เข้าถึงเมื่อ 28 มกราคม 2562)

[4] https://www.bangkokpost.com/business/tourism-and-transport/1496418/tat-forecasts-40m-tourists-next-year (เข้าถึงเมื่อ 25 ตุลาคม 2561)

คิดเป็นสัดส่วนราว ร้อยละ18-19 ของ GDP ภาครัฐได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการพัฒนาการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืนมาโดยตลอดและพยายามที่จะคัดกรองนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางเข้ามาในประเทศให้ได้นักท่องเที่ยวที่มีคุณภาพ โดยหนึ่งในกลยุทธ์ที่จะได้มาซึ่งนักท่องเที่ยวที่มีคุณภาพนั้น รวมถึงการส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์ เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวกลุ่มประเทศตะวันออกกลาง ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีกำลังการใช้จ่ายต่อคนสูงกว่าค่าเฉลี่ยอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ฤดูท่องเที่ยว (High Season) ของกลุ่มประเทศตะวันออกกลาง จะเป็นช่วงเดียวกันกับช่วงนอกฤดูท่องเที่ยว (Low Season) ของประเทศไทย ทำให้การท่องเที่ยวเมืองรองของประเทศไทยน่าจะเป็นตัวเลือกที่น่าสนใจสำหรับนักท่องเที่ยวชาวตะวันออกกลางที่เดินทางมาประเทศไทยเป็นครั้งแรกหรือกลุ่มมิลเลนเนียล (Millennials) ที่ชื่นชอบในกิจกรรมกลางแจ้ง ในขณะที่นักท่องเที่ยวชาวจีนยังคงเป็นกำลังสำคัญต่อการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศ แต่ภาคการท่องเที่ยวในตลาดจีนยังคงล้าหลัง เห็นได้จากประชากรชาวจีนถือครองหนังสือเดินทางเพียงร้อยละ 10 จากประชากรชาวจีนทั้งหมด ซึ่งแสดงถึงความต้องการที่ยังไม่ได้รับการตอบรับ ในขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการโรงแรมยังมีโอกาสใหม่ ๆ ในการประกอบธุรกิจเพื่อเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวชาวจีนความต้องการที่มากขึ้น

แนวโน้มของธุรกิจโรงแรมในยุโรป ปี 2562

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) คาดการณ์การเติบโตของ GDP โลกในปี 2562 ที่ร้อยละ 3.7 สอดคล้องกับการเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา[5] อย่างไรก็ดี การเติบโตอย่างต่อเนื่องนี้ก็ส่งผลให้เกิดความไม่สมดุลในระบบเศรษฐกิจหลัก รวมไปถึงความเสี่ยงด้านการเมือง อาทิ การกีดกันทางการค้า เงินทุนไหลออกจากประเทศกำลังพัฒนาเนื่องจากพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่ไม่แข็งแรงและความเสี่ยงด้านการเมืองที่สูงขึ้น ต่างส่งผลให้ความเสี่ยงด้านลบเพิ่มขึ้นมากกว่าปัจจัยบวก นอกจากนี้ บทสรุปของสถานการณ์ในสหภาพยุโรปยังยากที่จะคาดเดา ไม่ว่าจะเป็นการคาดการณ์ด้านการเติบโตและเงินเฟ้อ ทั้งนี้ หากรวมสถานการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองเข้าไปด้วยแล้ว คาดว่าการเติบโตทางเศรษฐกิจจะขยายตัวได้เพียงระดับปานกลาง ภาคการท่องเที่ยวในทวีปยุโรปได้รับสัญญาณเชิงบวกจากนักท่องเที่ยวจีนในปี 2561 เพราะจากข้อมูลของ European Travel Commission (ETC) รายงานว่า ในทวีปยุโรปตอนกลางและตะวันออกมีนักท่องเที่ยวจีนเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3ระหว่างเดือนพฤษภาคม ถึง สิงหาคม ปี 2561 ปัจจัยหลักของการเติบโตมาจากนโยบายของทาง ETC ในการส่งเสริมทวีปยุโรปให้เป็นสถานที่ท่องเที่ยวสำหรับนักท่องเที่ยวจีนที่เพิ่มขึ้น จากการขยายตลาดนักท่องเที่ยวจีนดังกล่าว

ตามข้อมูลจาก PwC[6] คาดว่า ปี 2562 รายได้เฉลี่ยต่อห้องจะเติบโตขึ้นในทุกเมืองในสหภาพยุโรป โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงปารีส นอกจากนี้ ภาคธุรกิจ งานแสดงทางวัฒนธรรมและการประชุมใหญ่ยังมีอิทธิพลอย่างยิ่งต่อภาคธุรกิจโรงแรมและบริการในประเทศเยอรมนี ซึ่งเห็นได้อย่างแพร่หลายในช่วงหลายปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ ในปี 2562 จะมีการจัดงานแสดงรถยนต์นานาชาติเป็นเวลา 11 วัน ในกรุงแฟรงก์เฟิร์ต ซึ่งจากสถิติปี 2560 พบว่ามีผู้เข้าชมงานถึง 800,000 คน ในขณะที่การเปิดตัวโรงแรมใหม่ๆ ในกรุงปรากลดลง แต่ยังมีผู้เล่นอย่าง Airbnb ที่เข้ามาเปิดให้บริการที่พัก โดยการเข้ามาของ Airbnb ถือเป็นทั้งอุปสรรคต่อธุรกิจโรงแรมและโอกาสในการช่วยส่งเสริมการท่องเที่ยว

แนวโน้มของธุรกิจอาคารสำนักงานในประเทศไทย ปี 2562

ปี 2562 ตลาดที่ดินมีอิทธิพลต่อแนวโน้มของธุรกิจอาคารสำนักงาน จากรายงานซีบีอาร์อี[7]คาดว่าพื้นที่อาคารสำนักงานจะทรงตัวในขณะที่ความต้องการคาดว่าจะเพิ่มขึ้น 200,000 ตารางเมตรต่อปี จากพื้นที่ใหม่ๆ ที่ยังเพิ่มขึ้นในวงจำกัด ทำให้อัตราว่างยังคงอยู่ที่ระดับต่ำประมาณร้อยละ 7 และคาดว่าจะรักษาระดับเช่นนี้ต่อไปในระยะสั้น จากความน่าสนใจในตัวกลุ่มธุรกิจเองรวมถึงความสนใจจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่ออสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ ทำให้มีการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ใหม่ๆ หลายโครงการ อาทิ สามย่านมิตรทาวน์, โครงการเดอะ ปาร์ค และโครงการวัน แบงค็อก ที่จะทยอยเปิดตัวสู่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะเพิ่มพื้นที่อาคารสำนักงานถึง 314,000 ตารางเมตรภายในปี 2565 จากเดิมที่มีอยู่ 870,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ ครึ่งหนึ่งของความต้องการในอาคารสำนักงานใหม่ คาดว่าจะเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางธุรกิจ นอกเหนือจากนี้ การเข้ามามีบทบาทของดิจิทัลส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงวิถีการใช้ชีวิตของคนทำงาน ดังจะเห็นได้จากการเติบโตอย่างมั่นคงของความต้องการในพื้นที่ทำงานร่วม (Co-working Space) ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา และในส่วนของการดึงดูดผู้ร่วมงานรุ่นใหม่จึงมีความยากและท้าทายขึ้น เพราะคนรุ่นใหม่อาจจะต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานที่มีพื้นที่โล่งขึ้นจากเดิมที่มีความหนาแน่น และมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากยิ่งขึ้น อาคารสำนักงานแบบใหม่จึงควรมีการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้เข้ากับรูปแบบความต้องการที่เปลี่ยนไปในปัจจุบัน

[5] https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2018/09/24/world-economic-outlook-october-2018 (เข้าถึงเมื่อ 30 พฤศจิกายน 2561)

[6] https://www.hospitalitynet.org/file/152008396.pdf (เข้าถึงเมื่อ 30 พฤศจิกายน 2561)

[7] https://cdn.cbre.co.th/media/research_lang_file/2718/Bangkok_Office_MarketView_Q3_2018.pdf (เข้าถึงเมื่อ 3 ธันวาคม 2561)

แนวโน้มของธุรกิจอาคารสำนักงานในสหราชอาณาจักร ปี 2562

จากข้อมูลของ IMF คาดว่า GDP ของสหราชอาณาจักรจะเติบโตที่ร้อยละ 1.5[8] และความไม่แน่นอนของสถานการณ์ Brexit ที่ยังคงยืดเยื้อ ยังส่งผลกระทบต่อตลาดอาคารสำนักงานน้อยกว่าที่คนส่วนใหญ่คาดการณ์ไว้ ในขณะที่ผู้ให้บริการทางการเงินหลักบางรายประกาศลดการดำเนินงานในสหราชอาณาจักร แต่อุปสงค์อาคารสำนักงานสำหรับการให้บริการด้านเทคโนโลยี สื่อโฆษณาและธุรกิจบริการเฉพาะกิจยังคงอยู่ในระดับดี ในขณะที่พื้นที่ใหม่ ๆ ยังเพิ่มขึ้นในวงจำกัด

เนื่องจากผู้พัฒนาต่างยังรอดูสถานการณ์ต่อไป ทั้งนี้ ลอนดอนยังคงเป็นจุดหมายที่โดดเด่นสำหรับกองทุนร่วมลงทุน (VC Funding) ในทวีปยุโรปและของผู้ประกอบการรายใหม่ ๆ[9] ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ไม่เพียงแต่จะช่วยขับเคลื่อนธุรกิจอาคารสำนักงานจากระยะเริ่มต้น (Start-ups) สู่ระยะขยายผล (Scale-ups) แต่ยังช่วยเพิ่มโอกาสและสร้างนวัตกรรมใหม่ๆ ให้แก่นักลงทุนที่สนใจ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการธุรกิจ Co-working Space ยังเข้ามามีบทบาทในการขับเคลื่อนการเติบโตของอุปสงค์อาคารสำนักงาน และคาดว่าธุรกิจนี้จะยังคงเติบโตไปได้อย่างต่อเนื่อง ในส่วนของผลตอบแทนในอัตราพิเศษ (Prime Yield) และการไหลเวียนของเงินลงทุนคาดว่าจะทรงตัวรักษาระดับต่อไปในระยะยาว แต่ในระยะสั้นอาจมีความเสี่ยงด้านลบอยู่บ้างขึ้นอยู่กับสถานการณ์ Brexit ว่าจะเป็นอย่างไรต่อไป

แนวโน้มของธุรกิจคอนโดมิเนียมในประเทศไทย ปี 2562

ความต้องการคอนโดมิเนียมคาดว่าจะทรงตัวอยู่ในระดับเดิมแต่ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับความต้องการโดยรวมในอดีต[10] ในขณะที่ราคาคอนโดมิเนียมปรับตัวลดลงเล็กน้อยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่เขตกลางเมืองและชานเมืองซึ่งมีความต้องการที่จากคนในพื้นที่น้อยกว่า อีกทั้งยังการปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้นจากธนาคาร ยังมีอิทธิพลต่อความต้องการซื้อและการตัดสินใจซื้อของคนกลุ่มนี้ อย่างไรก็ดี ชาวต่างชาติยังคงเป็นปัจจัยหนุนสำคัญในการช่วยกระตุ้นการซื้อและเช่าคอนโดมิเนียม โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง แต่การเช่าและซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาตินั้นส่วนใหญ่ยังจำกัดอยู่ในวงแคบในพื้นที่เขตใจกลางเมืองอย่างย่านสุขุมวิทและพระราม 9 สำหรับการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมในย่านสุขุมวิทนั้น ยอดขายเริ่มมีการชะลอตัวลงจากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นส่งผลให้ผู้พัฒนาโครงการต่างปรับขึ้นราคาคอนโดมิเนียม ทำให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายมีปริมาณลดลง ด้วยเหตุนี้จึงทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายเลื่อนการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม หรือแม้กระทั่งอาจจะเปลี่ยนไปพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรแทน ทั้งนี้ คาดว่าจะสถานการณ์ดังกล่าวจะยังคงดำเนินต่อเนื่องเช่นนี้ต่อไปในปี 2562

การซื้อและเช่าคอนโดมิเนียมของชาวจีนถือเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมาและคาดว่าจะยังคงเป็นกำลังสำคัญต่อไป ปัจจัยที่กระตุ้นอุปสงค์ชาวจีนอาจมาจากผลกระทบของการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีนที่ยังคงยืดเยื้อ ทำให้บริษัทจีนอาจมีการย้ายถิ่นฐานมาที่ประเทศไทยและประเทศในกลุ่ม ASEAN รวมถึงอาจมีการผ่อนคลายการควบคุมเงินทุน ทั้งนี้นับเป็นความท้าทายของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องพัฒนาโครงการให้มีความสมดุลกันระหว่างโครงการที่มีราคาที่สามารถแข่งขันได้ (Competitive Pricing) จากการให้ความสะดวกแก่ผู้ซื้อ ในแง่ของการเข้าถึงสถานที่ต่าง ๆ ได้ง่าย อาทิ โครงการที่ตั้งอยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน หรือโครงการที่มีราคาคุ้มค่า (Value-for-Money) เมื่อเทียบกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

[8] https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2018/09/24/world-economic-outlook-october-2018 (เข้าถึงเมื่อ 30 พฤศจิกายน 2561)

[9] Central London Marketbeat 3Q 2019 Report by Cushman & Wakefield (เข้าถึงเมื่อ 30 พฤศจิกายน 2561)

[10] https://cdn.cbre.co.th/media/research_lang_file/2708/Bangkok_Residential_MarketView_Q2_2018.pdf (เข้าถึงเมื่อ 3 ธันวาคม 2561)

3.7 ปัจจัยความเสี่ยงของบริษัท

การดำเนินธุรกิจมักเผชิญกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่าง ๆ ซึ่งความเสี่ยงเหล่านี้อาจนำไปสู่ความผันผวนของรายได้ กำไร มูลค่าสินทรัพย์ สภาพคล่อง ราคาหุ้นและอาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ ได้ ดังนั้น การบริหารความเสี่ยง จึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะนำไปสู่ความสำเร็จและความยั่งยืนให้กับธุรกิจของบริษัทฯ

ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ด้านล่างนี้ อธิบายถึงความเสี่ยงที่เกิดและอาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ผู้มีส่วนได้เสียควรรับรู้ถึงผลกระทบและความเป็นไปได้ของความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น และควรพินิจพิจารณาอย่างรอบคอบในปัจจัยที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ไม่จำกัดเฉพาะความเสี่ยงทั่วไปและความเสี่ยงเฉพาะ ดังที่ปรากฏด้านล่างนี้

ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

ความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจ ของไทยและนโยบายทางการเมือง

ความผันผวนหรือการเปลี่ยนแปลงในเศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมือง รวมถึงนโยบายของภาครัฐทั้งในประเทศและต่างประเทศ ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจากธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ตัวอย่างในปัจจุบันที่เห็นได้ชัดคือความไม่ชัดเจนของการออกจากสหภาพยุโรปของสหราชอาณาจักร (Brexit) ซึ่งส่งผลให้สกุลเงินปอนด์อ่อนค่าลงต่อเนื่องและทำให้แผนการลงทุนในประเทศและต่างประเทศเกิดความล่าช้า ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศระยะสั้น ผู้ให้บริการทางการเงินบางแห่งต้องย้ายถิ่นฐานหรือลดขนาดของบริษัทในต่างประเทศลง อีกทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองและการก่อการร้ายในยุโรปยังส่งผลกระทบต่อความมั่นใจและความปลอดภัยในภาคการท่องเที่ยว เหตุการณ์ที่กล่าวมาข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทฯ

กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ ยังคงติดตามและเฝ้าระวังเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อที่จะสามารถดำเนินการปรับแผนธุรกิจได้ทันตามสถานการณ์อย่างทันท่วงที เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังพิจารณาอย่างรอบคอบในการเลือกลงทุน พัฒนา และเข้าซื้อสินทรัพย์ต่าง ๆ โดยบริษัทฯ จะคำนึงถึงการเข้าถึงของระบบขนส่งมวลชน สถานที่สำคัญ เขตเมืองและชุมชนท้องถิ่น โดยเชื่อว่ากระบวนการตัดสินใจที่ผ่านการพิจารณาอย่างรอบคอบนี้จะช่วยให้สินทรัพย์ของเรามีความยืดหยุ่นและต้านทานต่อปัจจัยอันตรายภายนอกได้

ความพร้อมในการรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

หนึ่งในกลยุทธ์แผนการลงทุนของบริษัทฯ คือ การเข้าซื้อ ลงทุนและพัฒนาสินทรัพย์เพื่อการขยายธุรกิจและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตที่บริษัทฯ ได้วางแผนไว้ ทั้งนี้บริษัทฯ ถือครองที่ดินจำนวนหนึ่งสำหรับการพัฒนาในอนาคต ซึ่งหลายปีที่ผ่านมาราคาที่ดินปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องอย่างมีนัยสำคัญโดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดินตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ด้วยเหตุนี้จึงเป็นสิ่งที่ท้าทายสำหรับบริษัทฯ ในการหาที่ดินที่มีศักยภาพสูงและสามารถรักษาผลตอบแทนที่เหมาะสมควบคู่ไปกับการคุมต้นทุนการลงทุน

กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการวางแผนการดำเนินธุรกิจทั้งในระยะสั้น ระยะกลางและระยะยาว โดยมุ่งเน้นไปที่การสร้างการเติบโตของธุรกิจ ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบรรลุแผนการดำเนินงานที่วางไว้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์แนวโน้มอุตสาหกรรมในอนาคต สภาวะเศรษฐกิจ สถานการณ์ทางการเมืองและความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการต่าง ๆ โดยคำนึงถึงความเสี่ยง ความพร้อมของเงินลงทุนและทรัพยากรมนุษย์เป็นพื้นฐาน

บริษัทฯ ยังคงติดตามความเคลื่อนไหวของตลาดอย่างใกล้ชิด ศึกษาและวิเคราะห์การขยายตัวของเมืองใหญ่ๆ ในแต่ละภูมิภาคเพื่อโอกาสทางธุรกิจ โดยหนึ่งในกลยุทธ์ของบริษัทฯ คือการหาพันธมิตรที่เป็นผู้นำในตลาดเพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงความเชี่ยวชาญ โอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ ในกรอบของความเสี่ยงที่เหมาะสมและเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ นับเป็นหนึ่งในปัจจัยที่จะช่วยสร้างความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ

ความเสี่ยงด้านการจัดหาบุคลากรสำหรับการขยายธุรกิจ

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต้องพึ่งพาบุคลากรเป็นหลัก การมีบุคลากรที่มีความสามารถและความเชี่ยวชาญที่เพียงพอสำหรับการส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจในระยะสั้นและระยะยาว ถือเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ที่จะช่วยให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ได้ อย่างไรก็ตาม ในสภาวะที่ธุรกิจมีการแข่งขันที่สูง ในขณะที่บุคลากรที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการประกอบธุรกิจมีอยู่อย่างจำกัด อาจทำให้บริษัทฯ ประสบปัญหาธุรกิจหยุดชะงักได้ อนึ่ง ตั้งแต่ปี 2559 บริษัทฯ ได้ลงทุนในต่างประเทศและเปิดตัวโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ๆ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งกฎหมายแรงงานของต่างประเทศนั้นมักมีความแตกต่างและมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ และถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะไม่เคยประสบกับการหยุดทำงานกลางคันหรือการประท้วงจากกลุ่มพนักงานมาก่อน แต่ก็มิอาจมั่นใจได้ว่าบริษัทฯ จะไม่ประสบปัญหานี้ในภายภาคหน้า

กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ให้มีการฝึกอบรมพนักงานเพื่อส่งเสริมในด้านการปรับตัวและเปิดกว้างทางวัฒธรรมที่หลากหลาย การแบ่งปันความรู้ การพัฒนาทักษะและการปรับปรุงด้านการปฏิบัติงานเพื่อดึงดูดและรักษาทักษะความสามารถของพนักงาน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯจะมีทรัพยากรมนุษย์ที่จำเป็นต่อการส่งเสริมการขยายธุรกิจ ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการในแต่ละครั้ง ฝ่ายบริหารได้ปรับโครงสร้างองค์กรและการบริหารภายในองค์กรเพื่อให้สามารถรองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งในปัจจุบันและอนาคต โดยบริษัทฯ ได้เสนอค่าตอบแทนและผลประโยชน์ทั้งที่เป็นในรูปตัวเงินและไม่เป็นรูปตัวเงินที่สัมพันธ์กับผลงานและความสามารถของพนักงานให้อยู่ในระดับที่จูงใจและอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามสภาวะตลาด เพื่อสร้างหลักประกันและความมั่นคงในการทำงานของพนักงาน ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการสูญเสียทีมงานและบุคลากรให้น้อยลง

การควบคุมต้นทุนในการดำเนินธุรกิจและการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าโภคภัณฑ์อย่างราคาน้ำมัน หรือกิจกรรมจากปัจจัยภายนอกอื่น ๆ เช่น โครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐหรือโครงการรับเหมาก่อสร้างอย่างต่อเนื่องของผู้พัฒนารายอื่น ที่มีผลต่อราคาวัตถุดิบและวัสดุก่อสร้าง และ/หรือก่อให้เกิดการขาดแรงงานก่อสร้าง ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนและระยะเวลาของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กระแสเงินสด และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ

กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ มีกระบวนการประเมินและบริหารความเสี่ยงอย่างละเอียดเพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาที่เสนอราคาและเงื่อนไขที่ดีสุดสำหรับแต่ละโครงการ ผู้รับเหมาจะต้องรับผิดชอบในการจัดซื้อและจัดหาวัสดุก่อสร้างในราคาต้นทุนที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ ในบางกรณีวัตถุดิบบางชนิดอาจต้องสั่งซื้อโดยตรงกับทางบริษัทผู้ผลิตเองเพื่อให้ได้ราคาและคุณภาพที่ดีภายใต้เงื่อนไขที่เหมาะสมที่สุด

การปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมาย

ภาครัฐได้ออกกฎระเบียบเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง อาทิ กฎหมายการวางผังเมืองและการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ในการปฏิบัติตามกฎระเบียบเหล่านี้ บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากต้นทุนที่สูงขึ้นหรืออาจต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาที่นานขึ้น อีกทั้งกฎระเบียบเหล่านี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ทุกเมื่อ

กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ ยังคงยึดมั่นในการปฏิบัติตามกฎระเบียบดังกล่าวอย่างเคร่งครัด โดยคำนึงถึงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและชุมชนที่อาจได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโดยรอบ เริ่มตั้งแต่การเข้าซื้อที่ดิน ออกแบบก่อสร้างและดำเนินการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้นำการออกแบบและกระบวนการพัฒนาขั้นสูง เพื่อให้ได้การรับรองจากหน่วยงานระดับโลก อย่างเช่น มีการนำหลักเกณฑ์การประเมินอาคารสีเขียวของสหรัฐอเมริกา (Leadership in Energy and Environmental Design: LEED) มาปรับใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ด้วย

ความเสี่ยงทางด้านชื่อเสียง

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับชื่อเสียงในทางที่ดีของบริษัทด้วยเช่นกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงทางด้านชื่อเสียงจากความไม่พึงพอใจของลูกค้าและผลกระทบจากชุมชนท้องถิ่นในพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการประเมินความพึงพอใจและน้อมรับคำติชมของลูกค้าเพราะการปฏิบัติดังกล่าวถือเป็นหนึ่งในกระบวนการพื้นฐานในการประกอบธุรกิจ หากมีประเด็นใดที่สำคัญจะมีการรายงานไปยังฝ่ายบริหารเพื่อดำเนินการต่อไป

ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านแหล่งเงินทุน สภาพคล่องและต้นทุนของเงินทุน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนและมีการแข่งขันสูง เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจและการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องพึ่งพาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนต่าง ๆ ทั้งจากสถาบันทางการเงินและตลาดทุน โดยบริษัทฯ ต้องสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนและจัดหาเงินที่เพียงพอในต้นทุนที่เหมาะสม บริษัทฯ จะต้องเผชิญกับผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ อาทิ ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย สภาวะของตลาดทุน ความมั่นคงของสถาบันการเงิน นักลงทุนและผู้ที่มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ นอกจากนี้ การดำเนินงานในต่างประเทศ ทำให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านกระแสเงินสดอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ หากบริษัทมีช่องทางการระดมทุนที่มีต้นทุนสูง หรือหากมีการกู้ยืมที่มากเกินกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมก็จะส่งผลต่อความเชื่อมั่นของสถาบันการเงินและผู้ถือหุ้นในที่สุด

กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ บริหารอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำรงสถาพคล่องเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ มีการบริหารหนี้สินอย่างมีประสิทธิภาพ ใช้เครื่องมือทางการเงินในการระดมทุนที่เหมาะสม และติดตามสถานการณ์ทางเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงการคาดการณ์แนวโน้มและทิศทางของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้บริษัทในการขยายธุรกิจและลดความเสี่ยงได้

ความผันผวนในอัตราแลกเปลี่ยนของสกุลเงินต่างประเทศ

บริษัทฯ มีธุรกิจและการลงทุนในต่างประเทศ การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนอาจทำให้เกิดผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ส่งผลให้ธุรกิจประสบปัญหาทางด้านการเงินได้

กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ ติดตามความเคลื่อนไหวของอัตราแลกเปลี่ยนและนำนโยบายและแนวทางในการจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนมาใช้ โดยการบริหารความเสี่ยงแบบธรรมชาติ (Natural Hedge) ซึ่งเป็นการสร้าง 'สมดุล' ระหว่างรายได้กับค่าใช้จ่ายหรือส่วนสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งเป็นเงินสกุลต่างประเทศให้มีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน และการใช้เครื่องมือทางการเงินต่าง ๆ ที่เหมาะสม อาทิ สัญญาซื้อขายล่วงหน้า ฟอร์เวิร์ด ฟิวเจอร์ส และสวอป ออปชั่น

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต

ความเสี่ยงจากภัยคุกคามทางไซเบอร์

บริษัทฯ จำเป็นต้องพึ่งพาเทคโนโลยีในการเก็บข้อมูลทั้งภายในและภายนอก ความปลอดภัยทางด้านข้อมูลจึงเป็นสิ่งสำคัญ หาก บริษัทฯ ถูกคุกคามด้านเทคโนโลยี่ หรือมีข้อมูลใด ๆ สูญหาย อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและชื่อเสียงของบริษัทฯ รวมถึงอาจมีผลทางกฎหมาย หรืออาจเกิดหนี้สินทางกฎหมายได้

กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ มีมาตรการในการรักษาและจัดหาอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์ที่ทันสมัยและมีการควบคุมซอฟต์แวร์ รวมถึงมีนโยบายและการประเมินและทดสอบต่าง ๆ เป็นประจำเพื่อลดความเสี่ยงเหล่านี้ อาทิ การใช้ระบบรักษาความปลอดภัยของคอมพิวเตอร์ (Firewall) การตรวจทานให้สิทธิ์ตามกำหนดระยะเวลา การเข้ารหัสข้อมูล ติดตั้งซอฟต์แวร์สำหรับการป้องกันไวรัสและมีการจัดทำคู่มือแนวทางในการดำเนินงาน ตลอดจนการอัพเดตฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์และมีการตรวจสอบเป็นประจำเพื่อให้เท่าทันกับความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี

3.8 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยมีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น มีข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งเป็นคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด หรือเป็นคดีที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นคดีที่มิได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ดังนี้

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ร่วมกับบริษัทอามันรีสอร์ทเซอร์วิสเซส ลิมิเต็ด จำกัด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด จำกัด (“กิจการร่วมค้า”) ได้ยื่นฟ้องกรมธนารักษ์ ผู้ถูกฟ้องที่ 1 และคณะกรรมการกำกับดูแลโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสาม ผู้ถูกฟ้องที่ 2 ต่อศาลปกครองกลาง โดยขอให้ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี วันที่ 26 สิงหาคม 2546 โดยกำหนดมีระยะเวลาก่อสร้างโครงการทั้งหมด 36 เดือนและมีระยะเวลาในการดำเนินโครงการให้กิจการร่วมค้าใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี หลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ และให้กรมธนารักษ์ใช้อำนาจหน้าที่ตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.2535 ข้อ 34 วรรคหนึ่ง (7) และวรรคสี่ของกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษาใช้และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ.2545 และ มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2556 โดย ให้กรุงเทพมหานครส่งคืนที่ราชพัสดุและโยกย้ายสถานีดับเพลิงบางรัก และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงออกจากที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสามและปักแนวเขตให้กิจการร่วมค้าดำเนินการก่อสร้างตามโครงการได้ทั้งหมดภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด

และเมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ศาลปกครองได้มีคำพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องทั้งสองดำเนินการขยายระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทออกไปอีกจนครบกำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันส่งมอบพื้นที่หรือนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดแล้วแต่กรณี ต่อมา เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2560 กิจการร่วมค้าได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด ซึ่งปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด



รายงานการกำกับดูแลกิจการ

4.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ
4.2 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม
4.3 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
4.4 การสรรหา แต่งตั้ง และการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร
4.5 การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
4.6 รายการระหว่างกัน
4.7 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี
4.8 นโยบายด้านบุคลากร
4.9 นโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

4.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทประกอบไปด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ที่มีประสบการณ์หลากหลายในแต่ละสาขาวิชาชีพ และไม่มีคุณสมบัติอันต้องห้ามตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทอยู่ในจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท มีกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร นอกจากนี้ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน คณะกรรมการบริษัทจะประชุมมากกว่า 4 ครั้ง ในแต่ละรอบปีบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริษัทมีกรรมการจำนวน 10 คน เป็นผู้หญิงจำนวน 1 คน (คิดเป็นร้อยละ 10 ของกรรมการทั้งคณะ) โดยประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 3 คน (คิดเป็นร้อยละ 30 ของคณะกรรมการทั้งคณะ)
- กรรมการที่มิใช่ผู้บริหาร จำนวน 7 คน (คิดเป็นร้อยละ 70 ของคณะกรรมการทั้งคณะ) โดยในจำนวนนี้เป็นกรรมการอิสระ จำนวน 4 คน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเกินกว่า 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งคณะ

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันจดทะเบียนแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ	ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ
1	นายคีรี กาญจนพาสน์	ประธานคณะกรรมการ	7 กรกฎาคม 2560	1 ปี 5 เดือน
2	นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	19 ธันวาคม 2560	1 ปี
3	นายชัยวัฒน์ อัศวินทรางกูร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	28 เมษายน 2548	13 ปี 8 เดือน
4	นายพลากร หวั่งหลี	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	7 กรกฎาคม 2560	1 ปี 5 เดือน
5	นายไพศาล ธรสารสมบัติ[1)]	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	15 มิถุนายน 2561	6 เดือน
6	นายสุรจิตร ก้องวัฒนา	กรรมการ และ ประธานกรรมการบริหาร	7 กรกฎาคม 2560	1 ปี 5 เดือน
7	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ	7 กรกฎาคม 2560	1 ปี 5 เดือน
8	นายคง ชิ เคือง	กรรมการ	7 กรกฎาคม 2560	1 ปี 5 เดือน
9	นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์	กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	14 กุมภาพันธ์ 2561	10 เดือน
10	นายสยาม สีวราภรณ์สกุล	กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย และเลขานุการบริษัท	30 เมษายน 2561	8 เดือน
เฉลี่ยระยะเวลาการดำรงตำแหน่งของกรรมการทั้งหมด				**2 ปี 3 เดือน**

โดยมี นายสยาม สีวราภรณ์สกุล เป็นเลขานุการบริษัท

หมายเหตุ

[1)]เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้ง นายไพศาล ธรสารสมบัติ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน แทน นายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา ที่ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2561

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 6 คน ดังนี้

"นายสุรจิตร ก้องวัฒนา หรือ นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์ หรือ นายสยาม สีวราภรณ์สกุล คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อร่วมกับ นายคีรี กาญจนพาสน์ หรือ นายกวิน กาญจนพาสน์ หรือ นายคง ชิ เคือง คนใดคนหนึ่งรวมเป็นสองคน พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทฯ"

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

(1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ

(2) ไม่ประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วนหรือกรรมการในนิติบุคคลที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

(3) ต้องพิจารณาเรื่องต่าง ๆ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มของบริษัทฯอย่างเป็นธรรม โดยต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัทฯ หรือถือหุ้นเพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทฯ อนึ่ง สำหรับรายการที่ทำระหว่างกรรมการ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีส่วนได้เสีย หรือขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนอนุมัติการทำรายการในครั้งนั้น

(4) กำหนดและแต่งตั้งประธานกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ เพื่อช่วยดูแลระบบบริหารและระบบควบคุมภายในให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ เช่น คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีและทบทวนหน้าที่ความรับผิดชอบตามกฎบัตรของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด

(5) มีอำนาจกำหนดชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

(6) กำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงินของบริษัทฯ โดยให้พิจารณาทบทวนและกำหนดนโยบายวิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี รวมถึงกำกับดูแล และติดตามให้ฝ่ายจัดการดำเนินการและปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายที่กำหนดอย่างมีประสิทธิภาพในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา เพื่อกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจสำหรับปีบัญชีถัดไป

(7) กำกับ ติดตาม และดูแลเรื่องการบริหารความเสี่ยง และระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยได้กำหนดและแยกบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ และระหว่างคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นไว้อย่างชัดเจน

(8) กำกับดูแลกิจการอย่างมีจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ รวมถึงส่งเสริมการสร้างวัฒนธรรมองค์กรให้พนักงานทุกระดับยึดมั่นและปฏิบัติหน้าที่อย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม ทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี

(9) กำหนดแผนธุรกิจและงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ รวมทั้งพิจารณาและทบทวนผลงานและผลประกอบการประจำเดือนและประจำไตรมาสของบริษัทฯ เทียบกับแผนงานและงบประมาณ และพิจารณาแนวโน้มในช่วงถัดไป

(10) ดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ

(11) พิจารณาอนุมัติการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การลงทุนในธุรกิจใหม่ และการดำเนินการใด ๆ ที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

(12) พิจารณา และ/หรือ ให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ

(13) ดำเนินการให้ฝ่ายบริหารจัดให้มีระบบบัญชี การรายงานทางการเงิน และการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ตลอดจนติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงิน ให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดีและที่เพียงพอเหมาะสม

(14) กำหนดนโยบายและกรอบบริหารความเสี่ยง ทบทวนและประเมินความเหมาะสมของนโยบายและกรอบบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ และติดตามดูแลให้การนำนโยบายบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในไปปฏิบัติจริง

(15) กำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมดังกล่าว

(16) กำหนดและทบทวนโครงสร้างองค์กร (Organization Chart)

(17) มอบหมายให้คณะกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใด ปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ ซึ่งการมอบอำนาจกรรมการดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการ สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

(18) ทบทวนแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อกำหนดกระบวนการสืบทอดตำแหน่งของประธานคณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงอื่น ๆ ในองค์กร

(19) คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้มีการประเมินผลการทำงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี ทั้งในรูปแบบของทั้งคณะและเป็นรายบุคคล ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นกรอบในการทบทวนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

(20) จัดให้มีเลขานุการบริษัทเพื่อดูแลให้คณะกรรมการ และบริษัทปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ

บทบาทและหน้าที่ของประธานคณะกรรมการ

(1) ประธานคณะกรรมการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำกับดูแล และติดตามการบริหารงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ให้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร และบรรลุวัตถุประสงค์ตามแผนงานที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนดูแลให้มั่นใจว่ากรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

(2) ประธานคณะกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท อนึ่ง ในการเรียกประชุมคณะกรรมการบริษัทนั้น กำหนดให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายเป็นผู้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังกรรมการบริษัท ทั้งนี้ สำหรับการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง ให้ส่งคำบอกกล่าวเรียกประชุมถึงกรรมการทุกคนล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน ก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วน เพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทฯ จะแจ้งนัดประชุมด้วยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ โดยให้ส่งคำบอกกล่าวนั้น โดยให้คนนำไปส่งถึงกรรมการแต่ละคน หรือส่งทางโทรสารถึงกรรมการของบริษัทฯ ทุกคนและในคำบอกกล่าวนั้นให้ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมด้วย

(3) ประธานคณะกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาดในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

(4) ประธานคณะกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และทำหน้าที่ควบคุมการประชุมให้ดำเนินไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ และระเบียบที่กำหนดไว้ ตลอดจนเป็นผู้ออกเสียง ชี้ขาดในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันในที่ประชุมผู้ถือหุ้น

(5) ประธานคณะกรรมการปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นหน้าที่ของประธานคณะกรรมการ

คณะกรรมการตรวจสอบ

โครงสร้างของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด จำนวน 4 คน ดังนี้ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

1) นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2) นายชัยวัฒน์ อัศวินทรางกูร กรรมการตรวจสอบ
3) นายพลากร หวั่งหลี กรรมการตรวจสอบ
4) นายไพศาล ธรสารสมบัติ[1)] กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ

[1)]เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบการลาออกจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของนายสุรจิตร ก้องวัฒนา เนื่องจากได้เข้ารับตำแหน่งกรรมการบริหาร ของบริษัทฯ และได้แต่งตั้งนายไพศาล ธรสารสมบัติ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน แทนนายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา ที่ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2561

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท มีขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

(1) สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอตามสมควร ตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปและมีการเปิดเผยอย่างเพียงพอ

(2) สอบทานให้บริษัทฯ มีการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและ มีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

(3) พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้ง ถอดถอน โอนย้าย หรือเลิกจ้างหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

(4) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

(5) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชี

โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง นอกจากนี้ยังพิจารณาเลิกจ้างผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยผู้สอบบัญชี จะพ้นจากการทำหน้าที่ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในกรณีต่อไปนี้

(ก) ผู้สอบบัญชีฝ่าฝืน และ/หรือ ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 89/25 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

(ข) ใบอนุญาตเป็นผู้สอบบัญชีอนุญาตไร้ผลตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี

(ค) ผู้สอบบัญชีประพฤติผิดจรรยาบรรณ ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ จรรยาบรรณ สำหรับผู้สอบบัญชีในสาระสำคัญ และได้รับโทษการพักใช้ใบอนุญาต หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี

(ง) ถูกคณะกรรมการสภาวิชาชีพบัญชีกำหนดว่าเป็นผู้มีพฤติกรรมอันนำมาซึ่งความเสื่อมเสียเกียรติศักดิ์แห่งวิชาชีพบัญชี

(6) พิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

(7) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ

(ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ

(ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ

(ง) ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

(จ) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

(ฉ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(ช) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละคน

(ซ) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร

(ฌ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรรมการบริษัท

(8) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

(9) หากมีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาให้ความเห็นต่อการดำเนินการต่าง ๆ ของบริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบอาจแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นได้ โดยบริษัทฯ รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

(10) คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของนโยบายบริหารความเสี่ยง ด้านการทุจริตและระบบที่ใช้ในการจัดการความเสี่ยง โดยมีหน้าที่หลักในการบริหารความเสี่ยงองค์กรดังต่อไปนี้

(ก) ทบทวนแผนการตรวจสอบภายในเพื่อให้ครอบคลุมถึงการสอบทานการควบคุมภายในของการดำเนินงานตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และนโยบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนความเสี่ยงจากการทำทุจริตในกระบวนการดำเนินงานอื่น ๆ

(ข) รับทราบรายงานเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน เช่น การรายงานตามรอบระยะเวลาบัญชีรายละเอียดของการบริหารความเสี่ยงด้านการทุจริต รายงานด่วนเรื่องการทุจริตร้ายแรง รายงานผลการสอบสวนและบทลงโทษ เป็นต้น

(ค) หารือผู้สอบบัญชีในกรณีที่บริษัทฯ ประสบเหตุการณ์ทุจริตอย่างมีนัยสำคัญ

(11) กรณีผู้สอบบัญชีแจ้งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติการณ์อันควรสงสัยเกี่ยวกับการทุจริตหรือการฝ่าฝืนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารต่อคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ตรวจสอบข้อเท็จจริง และรายงานผลการตรวจสอบเบื้องต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

(12) พิจารณาให้ความเห็นต่อแผนการตรวจสอบภายใน และการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในในการปฏิบัติงานตามขอบอำนาจหน้าที่

(13) คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเชิญฝ่ายจัดการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่เกี่ยวข้องมาให้ความเห็น ร่วมประชุม หรือส่งเอกสารตามที่เห็นว่าเกี่ยวข้องจำเป็น

(14) พิจารณาทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรงตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายไว้ในกฎบัตรนี้ และคณะกรรมการบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

โครงสร้างคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 4 คน

1)	นายชัยวัฒน์ อัศวินทรางกูร	ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2)	นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3)	นายพลากร หวั่งหลี	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4)	นายไพศาล ธรสารสมบัติ[1)]	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

หมายเหตุ

[1)]เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 คณะกรรมการบริษัท ได้รับทราบการลาออกจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของนายสุรจิตร ก้องวัฒนา เนื่องจากได้เข้ารับตำแหน่งกรรมการบริหารของบริษัทฯ และได้แต่งตั้งนายไพศาล ธรสารสมบัติ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน แทนนายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา ที่ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2561

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

(1) พิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท อันได้แก่ ขนาดและองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทที่ควรจะเป็น เมื่อพิจารณาตามขนาดและกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทฯ เปรียบเทียบกับขนาดองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทในปัจจุบัน รวมทั้งพิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการแต่ละราย เพื่อปรับเปลี่ยนองค์ประกอบคณะกรรมการบริษัทให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทฯ

(2) พิจารณากำหนดวิธีและหลักเกณฑ์ในการสรรหาบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการโดยพิจารณาจาก

- ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ การอุทิศเวลาของกรรมการ รวมถึงคุณสมบัติตามกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- คุณสมบัติของกรรมการที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นไปตามโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด รวมถึงความหลากหลายของโครงสร้างภายในคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) และความเหมาะสมของคุณสมบัติของกรรมการที่จำเป็นและยังขาดอยู่ในคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix)

(3) พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมจากการแนะนำของกรรมการอื่นในบริษัทฯ และการสรรหาโดยที่ปรึกษาภายนอก (Professional Search Firm) การสรรหาจากฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) ของหน่วยต่าง ๆ หรือการสรรหาโดยกระบวนการอื่น ๆ ที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเห็นสมควรและเหมาะสม เพื่อได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการใหม่ ซึ่งรวมถึงกรณีตำแหน่งประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ว่างลงด้วยสาเหตุอื่น ๆ หรือครบกำหนดตามวาระการดำรงตำแหน่ง

ทั้งนี้ กรณีแต่งตั้งกรรมการใหม่เพิ่มเติมเพื่อให้สอดคล้องกับโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท ให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเสนอชื่อกรรมการใหม่ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งต่อไป

(4) การสรรหาผู้มาดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง (ตำแหน่งประธานคณะกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังนี้

(ก) มีคุณสมบัติถูกต้องและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องและการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ

(ข) มีคุณสมบัติที่เหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มีวิสัยทัศน์ในการบริหารจัดการองค์กรขนาดใหญ่ มีภาวะผู้นำ ความเหมาะสมของความรู้ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ และสามารถอุทิศเวลาของตนเองในการทำงานให้กับบริษัทฯ ได้อย่างเต็มที่ทั้งในประเทศและต่างประเทศในฐานะผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ

(5) พิจารณาหลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนทุกประเภท (ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงิน) ให้แก่ ประธานคณะกรรมการ กรรมการบริษัทและสมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย โดยพิจารณาค่าตอบแทนในแต่ละรูปแบบให้มีความเหมาะสม ทั้งนี้ ให้พิจารณาทบทวนความเหมาะสมของหลักเกณฑ์หรือวิธีการกำหนดค่าตอบแทนที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันกับ

บริษัทฯ และบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีมูลค่าตลาด (Market Capitalization) ใกล้เคียงกับบริษัทฯ เพื่อจูงใจและรักษาไว้ซึ่งกรรมการที่มีคุณประโยชน์กับบริษัทฯ และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

(6) พิจารณาเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานคณะกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และนำเสนอผลการประเมินตามเกณฑ์นั้น ๆ ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ ตลอดจนนำเสนอจำนวนและรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนของประธานคณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่สอดคล้องต่อการประเมินการปฏิบัติงานเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป รวมถึงกำหนดและกำกับดูแลให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานและระบบกลไกการจ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการต่าง ๆ แก่พนักงานทุกระดับตามโครงสร้างค่าตอบแทนและสวัสดิการที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

(7) พิจารณาจัดทำแผนการพัฒนากรรมการเพื่อพัฒนาความรู้กรรมการปัจจุบันและกรรมการเข้าใหม่ ให้เข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ บทบาทหน้าที่ของกรรมการ และพัฒนาการต่าง ๆ ที่สำคัญ รวมถึงกำหนดแนวทางในการปฐมนิเทศกรรมการใหม่

(8) จัดทำและทบทวนแผนสืบทอด (Succession Plan) เพื่อกำหนดกระบวนการสืบทอดตำแหน่งของประธานคณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงอื่น ๆ ในองค์กร โดยให้ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่งต่อคณะกรรมการบริษัททราบเป็นประจำทุกปี

(9) พิจารณาความเหมาะสมและเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายหุ้น ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น หรือหลักทรัพย์อื่นให้แก่กรรมการและพนักงาน เพื่อช่วยจูงใจให้กรรมการและพนักงานปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้เกิดการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว และเพื่อช่วยรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพของบริษัทฯ ภายใต้เกณฑ์ที่เหมาะและเป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(10) ปฏิบัติการอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและปฏิบัติการใด ๆ ตามที่กำหนดโดยกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

(11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท หรือรายงานอื่นใดที่คณะกรรมการควรทราบต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี

(12) รายงานผลการปฏิบัติงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น

(13) จัดให้มีการทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี

คณะกรรมการบริหาร

โครงสร้างของคณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 5 คน

1) นายสุรจิตร ก้องวัฒนา[1][2]	ประธานกรรมการบริหาร
2) นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์	กรรมการบริหาร
3) นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม[2]	กรรมการบริหาร
4) นายสยาม สีวราภรณ์สกุล[2]	กรรมการบริหาร
5) นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ[2]	กรรมการบริหาร

หมายเหตุ

[1]เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 คณะกรรมการบริษัท ได้รับทราบการลาออกจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของ นายสุรจิตร ก้องวัฒนา

[2]เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งกรรมการบริหารใหม่จำนวน 4 ราย ประกอบด้วย 1) นายสุรจิตร ก้องวัฒนา 2) นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม 3) นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ และ 4) นายสยาม สีวราภรณ์สกุล

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

(1) กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องและสนับสนุนกับสภาพเศรษฐกิจ และการแข่งขัน

(2) กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจการบริหารต่าง ๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

(3) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตามการดำเนินนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเอื้อต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ

(4) ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานและการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยที่กำหนดให้เป็นไปตามนโยบายและแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติไว้

(5) บริหารความเสี่ยงในการทำธุรกิจและภาพรวมทั้งองค์กร ประเมินความเสี่ยงและวางรูปแบบโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงขององค์กร

(6) มีอำนาจในการอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยเข้าทำและ

ยกเลิกสัญญา และ/หรือธุรกรรมต่าง ๆ (นอกเหนือจากที่กำหนดในงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว) ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติหรือสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยทั้งในประเทศและในต่างประเทศ ภายในวงเงินไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อธุรกรรม หรือรวมกันไม่เกิน 500 ล้านบาทต่อปี

(7) มีอำนาจในการอนุมัติการเข้าลงทุนและการทำธุรกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อกิจการหรือการเช่าทรัพย์สินในต่างประเทศตามขอบเขตที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งรวมถึงการเข้าทำและยกเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการจัดตั้งบริษัทย่อย (เฉพาะที่มีทุนจดทะเบียนไม่เกินกว่า 5 ล้านบาท) ทั้งนี้ เพื่อให้การลงทุนและการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ดังกล่าวสำเร็จลุล่วง

(8) มีอำนาจในการอนุมัติธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นธุรกรรมที่เป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกันด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือ บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เฉพาะที่เป็นรายการระหว่างกันประเภท (ก) รายการธุรกิจปกติและมีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป หรือ (ข) รายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป

(9) มีอำนาจในการอนุมัติการเปิด-ปิดบัญชีธนาคาร และการใช้บริการต่าง ๆ ของธนาคารที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกำหนดผู้มีอำนาจสั่งจ่ายสำหรับบัญชีธนาคารของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย

(10) มีอำนาจในการอนุมัติการติดต่อ ประสานงานและจดทะเบียนต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการ เช่น การจัดสรรที่ดิน การรังวัดที่ดิน การรวมและแบ่งแยกที่ดิน การขออนุญาตก่อสร้าง เป็นต้น

(11) มีอำนาจในการแต่งตั้งคณะทำงาน เพื่อช่วยเหลือการปฏิบัติงานต่าง ๆ ของคณะกรรมการบริหาร ตลอดจนแต่งตั้งที่ปรึกษาอิสระที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ เพื่อให้คำปรึกษาคำแนะนำ ตลอดจนช่วยเหลือการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหาร

(12) มีอำนาจในการมอบอำนาจให้บุคคลอื่นใดหนึ่งคนหรือหลายคนปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใด โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริหาร หรือมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจนั้น ๆ ได้ตามสมควร

(13) มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือคณะกรรมการบริษัทมอบหมายเป็นครั้งคราว

(14) ประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารประจำปี และรายงานผลการประเมินดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท

(15) รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัท

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

คณะกรรมการการลงทุน

โครงสร้างของคณะกรรมการการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ประกอบด้วยบุคคลซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ จำนวน 2 คน

1) นายสยาม สีวราภรณ์สกุล	กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย และเลขานุการบริษัท
2) นางสาวผกามาศ สิริอนุวัฒน์	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุน

(1) พิจารณาตัดสินใจในการลงทุนรวมถึงกำหนดรายละเอียดของระยะเวลาในการลงทุนภายใต้กรอบนโยบายและหลักการเกี่ยวกับการลงทุนที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท โดยคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยง และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และประกาศและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(2) จัดให้มีการประชุมอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง โดยจะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งจึงจะครบองค์ประชุม เพื่อกำหนดการบริหารการจัดการลงทุน ตรวจสอบและสอบทานการลงทุนให้ทันต่อสภาวะสภาพการณ์ปัจจุบัน

(3) มีอำนาจในการดำเนินงาน และลงนามในเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์ รวมถึงมีอำนาจในการแต่งตั้งบุคคลอื่นให้เป็นผู้มีอำนาจในการสั่งซื้อขายหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามนโยบายและหลักการเกี่ยวกับการลงทุนที่คณะกรรมการการลงทุนได้มอบหมายไว้

(4) รายงานสรุปการลงทุนให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นระยะตามที่เห็นสมควร

การดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

รายชื่อ	กรรมการบริษัท	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการอิสระ	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	กรรมการบริหาร	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
1) นายคีรี กาญจนพาสน์	✔					✔
2) นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	✔	✔	✔	✔		
3) นายชัยวัฒน์ อัศวินทรางกูร	✔	✔	✔	✔		
4) นายพลากร หวั่งหลี	✔	✔	✔	✔		
5) นายไพศาล ธรสารสมบัติ	✔	✔	✔	✔		
6) นายสุรจิตร ก้องวัฒนา	✔				✔	✔
7) นายกวิน กาญจนพาสน์	✔					✔
8) นายคง ชิ เคือง	✔					✔
9) นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์	✔				✔	✔
10) นายสยาม สีวราภรณ์สกุล	✔				✔	✔

การเข้าร่วมประชุมของกรรมการบริษัท ประจำปี 2561

ในระหว่างปี 2561 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 8 ครั้ง รายละเอียดมีดังนี้

การเข้าร่วมประชุม			
รายชื่อกรรมการ	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
1. นายคีรี กาญจนพาสน์	8/8		
2. นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	6/8	7/7	3/3
3. นายชัยวัฒน์ อัศวินทรางกูร	7/8	7/7	3/3
4. นายวรพจน์ จรรย์โกมล[1)]	1/8		
5. นายบุรินทร์ ภู่ศิริ[2)]	1/8		
6. นายพลากร หวั่งหลี	8/8	7/7	3/3
7. นายไพศาล ธรสารสมบัติ[3)]	4/8	4/7	-

8. นายสุรจิตร ก้องวัฒนา[3)]	8/8	3/7	2/3
9. นายกวิน กาญจนพาสน์	8/8		
10. นายคง ชิ เคือง	8/8		
11. นายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา[3)]	3/8		
12. นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์[1)]	7/8		
13. นายสยาม สีวราภรณ์สกุล[2)]	6/8		

หมายเหตุ

[(1)]เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งนางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ แทนนายวรพจน์ จรรย์โกมล ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการ

[(2)]นายบุรินทร์ ภู่ศิริ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ และกรรมการบริหารของ บริษัทฯ เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จึงได้สรรหานายสยาม สีวราภรณ์สกุล และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 ได้มีมติแต่งตั้งนายสยาม สีวราภรณ์สกุล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ

[(3)]เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบการลาออกจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของนายสุรจิตร ก้องวัฒนา เนื่องจากได้เข้ารับตำแหน่งกรรมการบริหารของบริษัทฯ และได้แต่งตั้งนายไพศาล ธรสารสมบัติ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน แทนนายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา ที่ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2561

หมายเหตุ

[1)]เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2561 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งนางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ เข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน แทนนายวรพจน์ จรรย์โกมล ซึ่งลาออกจากตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561

[2)]เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ ได้มีมติปรับผังโครงสร้างองค์กร ซึ่งส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหาร 4 รายแรกของบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2561

ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 รายชื่อผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ประกอบด้วย

1) นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2) นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ
3) นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ[1)]	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
4) นายสยาม สีวราภรณ์สกุล	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมายและ เลขานุการบริษัท
5) นางสาวณัฐพรรณ จิระเมธากุล[2)]	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชี
6) นางลาภิกา ศศะนาวิน[2)]	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานการลงทุน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

(1) ดำเนินการงานอันเป็นกิจวัตรประจำวันของบริษัทฯ กำกับดูแลบริหาร ดำเนินงานในด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท กฎหมาย หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับระเบียบ มติ นโยบาย แผนงานและเป้าหมายการดำเนินงานทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงิน ตลอดจน แผนธุรกิจ งบประมาณของบริษัทฯ ที่กำหนดโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร ภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

(2) ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ บันทึกต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามนโยบายและเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ รวมถึงรักษาระเบียบวินัยภายในองค์กร

(3) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือคณะกรรมการบริหารมอบหมาย และปฏิบัติการใด ๆ ตามที่กำหนดโดยกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานราชการ

(4) มอบอำนาจให้บุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนตน โดยการมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

(5) การอนุมัติอื่นใด ทั้งนี้ การใช้อำนาจอนุมัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จะต้องไม่มีลักษณะที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่ขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะผู้บริหาร

(1) ดำเนินการตามนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

(2) ดำเนินการจัดทำแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ

(3) บริหารงานบริษัทฯ ตามแผนงานหรืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น อย่างมีประสิทธิภาพ

(4) รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัทอย่างต่อเนื่อง

(5) บริหารงานทั่วไปให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ

(6) พิจารณาและอนุมัติโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน ให้บริษัทและ/หรือบริษัทย่อยเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ภายในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาทต่อธุรกรรม หรือรวมกันแล้วไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อปี

(7) พิจารณาและอนุมัติโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารและประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน ร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่ สายงานอื่นอีก 1 คน ให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ภายในวงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อธุรกรรม หรือรวมกันแล้วไม่เกิน 200 ล้านบาทต่อปี

(8) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของหุ้น “U” , “U-P” และใบสำคัญแสดงสิทธิ “U-W1” “U-W4” ต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นรายไตรมาส โดยให้นำส่งสำเนาแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ (แบบ 59-2) แก่เลขานุการบริษัท ในวันเดียวกันกับวันที่กรรมการและผู้บริหารได้ยื่นแบบ 59-2 ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และให้เลขานุการบริษัททำหน้าที่รวบรวมและสรุปเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

ตารางสรุปการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนหลักทรัพย์ที่ถือ (หุ้น/หน่วย)				
		หุ้นสามัญ(U) (หุ้น)	หุ้นบุริมสิทธิ (U-P) (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้นสามัญ(%)	ใบสำคัญแสดงสิทธิ (U-W1) (หน่วย)	ใบสำคัญแสดงสิทธิ (U-W4) (หน่วย)
1.นางสาวณัฐพรรณ จิระเมธากุล	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชี	20	-	0.000	-	-

เลขานุการบริษัท

นายสยาม สีวราภรณ์สกุล ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัทตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2559 จนถึงปัจจุบัน โดยเลขานุการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน ดังนี้

1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต เป็นไปตามกฎหมาย และกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง
2) ให้คำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎระเบียบต่าง ๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
3) จัดการและประสานงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท การประชุมคณะอนุกรรมการ และการประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งดูแลและประสานงานให้มีการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัท/ผู้ถือหุ้น ตลอดจนข้อกำหนดทางด้านกฎหมายและกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง
4) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ของบริษัทฯ ได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
5) ดูแลกิจกรรมต่าง ๆ ของคณะกรรมการบริษัท
6) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ
7) เก็บรักษาสำเนารายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหาร
8) ดูแลให้มีการเปิดเผยสารสนเทศต่าง ๆ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
9) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด หรือที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

4.2 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

กลไกในการกำกับดูแล

บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นแหล่งเงินทุนหรือบริษัทแม่ ทำหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ได้กำหนดนโยบายและมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการ กำหนดทิศทางและเป้าหมายการดำเนินงานภายในกลุ่มบริษัท ตลอดจนติดตามการปฏิบัติตามในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจกำหนดทิศทางและรูปแบบในการดำเนินธุรกิจ กลยุทธ์ แผนธุรกิจ งบประมาณ และจัดสรรทรัพยากรต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทโดยรวม และมีอำนาจในการตัดสินใจเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท เช่น การลงทุนหรือการจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การเข้าร่วมลงทุนหรือยกเลิกการเข้าร่วมลงทุนกับบริษัทอื่น เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีนโยบายในการส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าเป็นกรรมการบริษัทที่บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนทั้งบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยฝ่ายบริหารจะเป็นผู้ดำเนินการเสนอชื่อบุคคลที่มีความเหมาะสมให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ซึ่งบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้การบริหารงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมมีประสิทธิภาพสูงสุด กำกับดูแลให้บริษัทย่อย/บริษัทร่วม ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจดทะเบียน อาทิ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน เป็นต้น รวมถึงการจัดเตรียมข้อมูลเพื่อจัดทำงบการเงินรวมของบริษัทฯ ในการพิจารณาเรื่องที่สำคัญต้องเป็นไปในทิศทางเดียวกับที่บริษัทฯ กำหนด

บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในบริษัทดังกล่าวจะรายงานผลการดำเนินงานให้แก่คณะกรรมการบริษัททราบเป็นระยะ ๆ เพื่อคณะกรรมการบริษัทได้ทราบถึงสถานการณ์ของบริษัทนั้น ๆ อย่างต่อเนื่องและทันท่วงทีต่อการตัดสินใจ

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม มีรายละเอียดดังนี้

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในกิจการที่สอดคล้องหรือสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการประกอบธุรกิจและเสริมสร้างการเติบโตในแต่ละกิจการของบริษัทฯ

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจ ทิศทางและเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นการสนับสนุนวัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาวของกลุ่มบริษัท ผ่าน (1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย โดยกรรมการผู้อำนวยการใหญ่หรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยจะต้องออกเสียงลงคะแนนตามที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ และ (2) คณะกรรมการของบริษัทย่อย โดยการส่งตัวแทนในระดับกรรมการบริหารหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ หรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ (รวมถึงผู้บริหาร) ในบริษัทย่อย เพื่อร่วมกำหนดกลยุทธ์ แผนธุรกิจ งบประมาณ และติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยตัวแทนของบริษัทฯ ดังกล่าวจะต้องได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี)

บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการ (หรือผู้บริหาร) ของบริษัทย่อยด้วยความรับผิดชอบ กำกับดูแลและติดตามการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจ และนโยบายการมอบหมายอำนาจ (Policy on Delegation of Authority) โดยใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาเรื่องต่างๆ เพื่อประโยชน์ของบริษัทย่อยและสอดคล้องกับนโยบายของกลุ่มบริษัทโดยรวม ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน หรือเสนอเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยต่อคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี)

นโยบายลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ และ/หรือบริษัทที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อเสริมธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ โดยจะลงทุนในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 เว้นแต่ในกรณีมีเหตุสมควรหรือเหมาะสมที่จะลงทุนในสัดส่วนต่ำกว่าร้อยละ 25

บริษัทฯ สอบทานและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทร่วม รวมถึงส่งเสริมการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจซึ่งจะต้องเทียบเท่ากับมาตรฐานสากลหรือบรรทัดฐานของบริษัทฯ โดยการส่งตัวแทนในระดับกรรมการบริหารหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ หรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทร่วมนั้น ๆ ทั้งนี้ ตัวแทนของบริษัทฯ ดังกล่าวจะต้องได้รับการแต่งตั้งจากกรรมการผู้อำนวยการใหญ่ เว้นแต่บริษัทร่วมซึ่งบริษัทฯ ถือครองหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่มีอำนาจควบคุมกิจการ ให้คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้แต่งตั้งบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจจัดให้มีสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) ของบริษัทร่วม หรือข้อตกลงอื่นใด เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการบริหารจัดการและการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการ

ดำเนินธุรกิจของบริษัทร่วม ตลอดจนเพื่อให้มั่นใจว่าการร่วมลงทุนในกิจการดังกล่าวจะสามารถสร้างผลตอบแทนและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯได้

บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการของบริษัทร่วมด้วยความรับผิดชอบ เพื่อประโยชน์ของบริษัทร่วมและสอดคล้องกับนโยบายของกลุ่มบริษัทโดยรวม ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน หรือเสนอเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทร่วมต่อคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณา กำกับดูแลให้มีการจัดการเกี่ยวกับรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และบริษัทร่วมอย่างเหมาะสม (At Arm's Length Basis) และตรวจสอบให้มีการบันทึกมติที่ประชุมคณะกรรมการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน รวมถึงความคิดเห็น หรือข้อคัดค้านของกรรมการเสียงส่วนน้อย

ข้อตกลงระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (Shareholders' Agreement)

บริษัทฯ ได้มีข้อตกลงกับบริษัท หัวหินรีซอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เพื่อลงทุนร่วมกันในการบริหารและพัฒนาโครงการ Anantara Services Suite ซึ่งปัจจุบันได้ร่วมกันจัดตั้งบริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินโครงการดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้มีข้อตกลงกับ Fortune Hand Ventures Limited เพื่อลงทุนร่วมกันในการบริหารและพัฒนาโครงการโรงเรียนนานาชาติผ่านบริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด และได้มีข้อตกลงกับ Gold Diamond Holding Limited เพื่อลงทุนร่วมกันในการถือครองที่ดินบริเวณถนนบางนา-ตราด (ซึ่งบางส่วนของที่ดินดังกล่าวใช้เป็นที่ตั้งของโครงการโรงเรียนนานาชาติ) ผ่านบริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด

4.3 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้ตระหนักและเล็งเห็นถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการ ซึ่งถือเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ พัฒนาอย่างยั่งยืน ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับแนวทางหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งประกอบด้วย ที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายบริหาร ที่มีความรับผิดชอบ ตลอดจนมีกลไกในการถ่วงดุลอำนาจที่สามารถมั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการของบริษัทฯ เป็นไปอย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้ อีกทั้ง การเคารพในสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น และมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในระยะยาว ตลอดจนทำให้บริษัทฯ มีระบบการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งถือเป็นส่วนสำคัญในการส่งเสริมกิจการของบริษัทฯ ให้ขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมั่นคงต่อไป ซึ่งจะทำให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ ในระยะยาว

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Government) ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และข้อแนะนำของสมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD) ขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติตนของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในทุกระดับชั้น ตลอดจนได้ประกาศและสื่อสารให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ได้ลงนามรับทราบ และยึดถือเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงาน รวมถึงได้เผยแพร่นโยบายการกำกับดูแลกิจการฉบับเต็มผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้จัดให้มีมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Measures) เพื่อแสดงถึง เจตนารมณ์บริษัทฯ ที่จะดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และเป็นธรรม

ผลจากการที่บริษัทฯ มุ่งมั่นและให้ความสำคัญในการพัฒนาแนวทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาโดยตลอด โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาองค์กรเพื่อให้ครอบคลุมทั้ง 5 ด้าน ได้แก่ สิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ผ่านระบบการบริหารจัดการและระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นผลให้ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับผลการประเมินและรางวัลต่าง ๆ จากสถาบันอันทรงเกียรติ ดังนี้

ผลการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ซึ่งประเมินโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย (Thai Investors Association) ซึ่งเป็นการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทจดทะเบียนจากสิ่งที่บริษัทจดทะเบียนควรทำก่อนการประชุม ในวันประชุม และภายหลังการประชุม โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและได้ปรับปรุงคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ ได้รับผลการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ที่ 98 คะแนน จากคะแนนเต็ม 100 คะแนน

ผลการประเมินโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย ซึ่งประเมินโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) โดยบริษัทฯ จัดอยู่ในกลุ่มบริษัท 4 ดาว (ผลการประเมินระหว่างร้อยละ 80 ถึงร้อยละ 89) จากบริษัทจดทะเบียนที่ได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการ ทั้งหมด 620 บริษัท ซึ่งนับเป็นปีที่ 2 ติดต่อกันนับตั้งแต่ปี 2560 เป็นต้นมา ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยยืนยันได้ว่าบริษัทฯ ยึดมั่นและพร้อมที่จะพัฒนาด้านหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้เกิดการพัฒนาขององค์กรอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนต่อไป

นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ มีเนื้อหาครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และผู้มีส่วนได้เสีย อย่างเท่าเทียมกัน และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว บริหารงานด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาการขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรับผิดชอบต่อการตัดสินใจ และการกระทำต่อตนเอง
- ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม สามารถตรวจสอบได้ และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- ดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการบริหารความเสี่ยง โดยให้มีการประเมิน วางกลยุทธ์แก้ไข และติดตามการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ ขึ้น เพื่อให้กรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานทุกคนถือปฏิบัติ ตลอดจนเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จึงได้กำหนดนโยบายและทิศทางในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ โดยให้ความสำคัญกับระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน กำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ดำเนินการตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อประโยชน์ในระยะยาวของผู้ถือหุ้นภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ

- ส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการทุกท่านและฝ่ายบริหารเข้ารับการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors Association : IOD) และสถาบันอื่น ๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการ เพิ่มพูนความรู้ด้านต่าง ๆ เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและฝ่ายบริหาร

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการเน้นย้ำการแสดงเจตจำนงของบริษัทฯ ในส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ได้ประกาศเจตนารมณ์ต่อแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption : CAC) และต่อมาเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2560 บริษัทฯ ได้ผ่านการรับรองเข้าเป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงแนวทางที่ชัดเจนของบริษัทฯ ในความมุ่งมั่นที่จะต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเต็มรูปแบบต่อไป อีกทั้งบริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมทางธุรกิจ และข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของบริษัทฯ เพื่อให้ครอบคลุมและเป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี หรือระเบียบต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 5 หมวด ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น
หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

และเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ คือ www.ucity.co.th โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>หมวดที่ 1</u> สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นในฐานะเจ้าของบริษัทฯ โดยส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นนักลงทุนรายย่อยหรือนักลงทุนสถาบัน ได้ใช้สิทธิของตนตามสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น เช่น การซื้อขายหรือการโอนหุ้น การมีส่วนแบ่งในกำไรของกิจการ การได้รับข้อมูลสารสนเทศของกิจการอย่างเพียงพอ ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ตลอดจนช่องทางอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี และการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญตามที่กฎหมายกำหนด เช่น การแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและพิจารณาค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี การจ่ายหรืองดจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุน และการออกหลักทรัพย์ใหม่ ตลอดจนการซักถามหรือแสดงความเห็นในเรื่องต่าง ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทได้รายงานให้ทราบหรือได้ขอความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น

- **การส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นและการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้น**

เพื่อเป็นการรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และไม่จำกัดสิทธิในการเข้าถึงสารสนเทศของผู้ถือหุ้น ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นชาวไทยหรือชาวต่างชาติ บริษัทฯ จัดให้มีหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมเพื่อเป็นการรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษ และมอบหมายให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกราย โดยหนังสือเชิญประชุมจะระบุสถานที่ วันและเวลาประชุม ระเบียบวาระการประชุม วัตถุประสงค์และเหตุผลของแต่ละวาระพร้อมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และคะแนนเสียงในการลงมติในแต่ละวาระ ตลอดจนข้อมูลประกอบการประชุมต่างๆ อย่างเพียงพอ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลล่วงหน้าก่อนการประชุม โดยจะไม่มีวาระซ่อนเร้นหรือเพิ่มเรื่องประชุมใดไว้ในวาระอื่น ๆ ที่ไม่ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม เว้นแต่เป็นกรณีจำเป็นเร่งด่วน นอกจากนี้ บริษัทฯ จะเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนการประชุมเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน และประกาศลงหนังสือพิมพ์เพื่อเรียกประชุม ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เป็นเวลาติดต่อกัน 3 วัน

บริษัทฯ จะจัดการประชุมในสถานที่ที่เหมาะสม เพียงพอต่อจำนวนผู้เข้าร่วมประชุม มีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดี และสะดวกต่อการเดินทางของผู้ถือหุ้น โดยจะใช้ระบบ Barcode ในการลงทะเบียนและนับคะแนนเสียง เพื่อเพิ่มความโปร่งใสและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น และจะเปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง นอกจากนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ คอยต้อนรับ และอำนวยความสะดวก ตลอดจนจัดให้มีโต๊ะนักลงทุนสัมพันธ์ ซึ่งมีเจ้าหน้าที่นักลงทุนสัมพันธ์ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการให้ข้อมูลสารสนเทศ ตลอดจนตอบคำถามต่าง ๆ เกี่ยวกับกิจการของบริษัทฯ แก่ผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจะจัดเตรียมอากรแสตมป์ไว้สำหรับผู้ที่เข้าร่วมประชุมโดยการรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น และเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นที่เป็นนักลงทุนสถาบัน และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นผ่านคัสโตเดียน บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้มีการตรวจสอบรายชื่อ ข้อมูล และเอกสารประกอบการลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อลดระยะเวลาและขั้นตอนการตรวจสอบข้อมูลและเอกสารในวันประชุม

อนึ่ง สำหรับการจัดประชุมผู้ถือหุ้นในปี 2561 นั้น บริษัทฯ มีการประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ครั้ง คือ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณาและออกเสียงในกิจการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุม หนังสือมอบฉันทะ พร้อมเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน หรือ 14 วัน (ในบางกรณี) ซึ่งเป็นระยะเวลาที่เพียงพอต่อการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม โดยจัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทุกราย โดยรวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) โดยวิธีปิดสมุดทะเบียน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เผยแพร่ข้อมูลในการประชุมดังกล่าวไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th เป็นการล่วงหน้าเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาเพียงพอในศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมผู้ถือหุ้น

- **การจัดการประชุมผู้ถือหุ้น**

บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีภายในเวลาไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัทฯ และหากมีความจำเป็นเร่งด่วนต้องเสนอวาระเป็นกรณีพิเศษ บริษัทฯ อาจจัดการประชุมผู้ถือหุ้นเพิ่มเติมขึ้น ตามความจำเป็นและเหมาะสม ซึ่งเรียกว่าการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีฝ่ายกำกับดูแลและเลขานุการบริษัท เพื่อควบคุมดูแลและปฏิบัติตามนโยบายการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีที่ปรึกษากฎหมายทำหน้าที่เป็นผู้ให้ความเห็นทางกฎหมายและเป็นพยานในการตรวจนับการลงคะแนนตลอดการประชุม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นพยานในการตรวจนับการลงคะแนน ในกรณีที่มีการเสนอวาระเกี่ยวกับธุรกรรมที่ซับซ้อนและมีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจของที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทฯ จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษากฎหมาย เพื่อตอบคำถามและชี้แจงในที่ประชุม สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีซึ่งพิจารณาอนุมัติงบการเงิน บริษัทฯ จะจัดให้ผู้สอบบัญชีเข้าร่วมการประชุมด้วยทุกครั้ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังส่งเสริมให้กรรมการบริษัท สมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง เว้นแต่ ในกรณีมีเหตุอันจำเป็น หรือสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

- **การดำเนินการในการประชุมผู้ถือหุ้น**

บริษัทฯ ยึดถือเป็นธรรมเนียมปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้น เลขานุการที่ประชุมจะแนะนำคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุม และจะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบถึงหลักเกณฑ์การออกเสียงลงคะแนนและวิธีการนับคะแนนเสียงในที่ประชุม ทั้งนี้ เมื่อมีการให้ข้อมูลตามระเบียบวาระการประชุมแล้ว ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นและ ซักถามเกี่ยวกับวาระนั้น ๆ อย่างเท่าเทียมกัน โดยจะมีการตอบคำถามและให้เวลาอภิปรายในแต่ละเรื่องตามความเหมาะสม สำหรับวาระการเลือกตั้งกรรมการ ผู้ถือหุ้นจะลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล และเพื่อส่งเสริมการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กรรมการที่ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระและได้รับการเสนอชื่อเพื่อเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ต่อไปอีกวาระหนึ่ง จะออกจากห้องประชุมเป็นการชั่วคราวในการพิจารณาวาระดังกล่าว

บริษัทฯ จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วนเพื่อให้ผู้ถือหุ้นตรวจสอบได้ โดยมีการบันทึกมติที่ประชุมไว้อย่างชัดเจน พร้อมทั้งองค์ประชุม รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และที่ปรึกษาที่เข้าร่วมประชุม พยานในการตรวจนับคะแนน ผลการลงมติ ซึ่งจะเปิดเผยทั้งคะแนนเสียงที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง ตลอดจนมีการบันทึกสรุปความคิดเห็น ข้อซักถาม และการตอบข้อซักถามที่เป็นสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับการประชุมในแต่ละวาระ โดยบริษัทฯ จะแจ้งรายงานสรุปผลการลงมติผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ภายในวันเดียวกันกับวันประชุม หรืออย่างช้าภายในเวลา 09.00 น. ของวันทำการถัดไป และจะจัดส่งรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม รวมทั้งเผยแพร่รายงานการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

<u>หมวดที่ 2</u> การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นและได้ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน

- **การเข้าถึงข้อมูลของบริษัทฯ**

บริษัทฯ ไม่เลือกปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเป็นพิเศษ โดยผู้ถือหุ้นมีสิทธิเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศของบริษัทฯ ซึ่งเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นและประชาชนอย่างครบถ้วน เพียงพอ ทันเวลา และเท่าเทียมกัน ผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th หรือสามารถติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ ที่ โทรศัพท์: 02-273-8838 หรืออีเมล์: ir@ucity.co.th

บริษัทฯ กำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือสายงานที่สามารถเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศของบริษัทฯ ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลภายในต่อบุคคลภายนอกหรือผู้ที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องก่อนที่จะเปิดเผยให้ประชาชนทราบโดยทั่วถึงกันผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในนโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน

- **การออกเสียงลงคะแนน**

บริษัทฯ กำหนดให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีสิทธิในการออกเสียงแสดงความเห็นอย่างเท่าเทียมกัน ดังที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับบริษัท โดยในปัจจุบัน ผู้ถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง

- **สิทธิในการเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ**

บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิของตนเสนอวาระการประชุม และ/หรือ ชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเป็นการล่วงหน้า เพื่อส่งเสริมให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน โดยให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุม และ/หรือ ชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ที่เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้แจ้งข่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมีคุณสมบัติดังนี้ สามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้ (1) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รายเดียวหรือหลายรายรวมกัน โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หรือ (2) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รายเดียวหรือหลายรายรวมกัน โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ โดยผู้ถือหุ้นทุกคนต้องถือหุ้นอย่างต่อเนื่องมาแล้วไม่น้อยกว่า 6 เดือน นับจากวันที่ได้มาซึ่งหุ้นจนถึงวันที่เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ

ทั้งนี้ ในปี 2561 บริษัทฯ ได้เชิญชวนให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิเสนอเรื่องที่เป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ เพื่อเข้ารับพิจารณาบรรจุเป็นระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้า ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทกำหนดและเผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ระหว่างวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2561 - วันที่ 12 มีนาคม 2561 แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและชื่อผู้ที่เหมาะสมเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการมายังบริษัทฯ

- **สิทธิในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ**

บริษัทฯ ไม่ลิดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ ที่ต้องเปิดเผยตามข้อกำหนดต่างๆ และการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เช่น ไม่แจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน ไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ โดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบ ไม่จำกัดสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสาย เป็นต้น

อีกทั้ง บริษัทฯ ได้เปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทฯ ได้เปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นและประชาชนอย่างเพียงพอ ทันเวลา และเท่าเทียมกันผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th

- **สิทธิในการมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทน**

บริษัทฯ ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างแท้จริง ดังนั้นเพื่อรักษาสิทธิให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สะดวกเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทฯ จึงอำนวยความสะดวกโดยการจัดส่งแบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะ (แบบ ข.) ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถระบุความเห็นในการลงคะแนนเสียงได้ ซึ่งผู้ถือหุ้นอาจมอบหมายให้ตัวแทนของผู้ถือหุ้นหรือกรรมการอิสระของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนตนในการประชุมผู้ถือหุ้นได้ โดยบริษัทฯ จะแจ้งรายชื่อคณะกรรมการอิสระที่ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะได้อย่างน้อย 1 คน ไว้ในหนังสือเชิญประชุม นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. และ แบบ ข. ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ และเสนอรายชื่อกรรมการอิสระของบริษัทฯ อย่างน้อย 1 คน ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณามอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังได้จัดเตรียมอากรแสตมป์ไว้สำหรับผู้ที่เข้าร่วมประชุมโดยการรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น เพื่ออำนวยความสะดวกและรักษาสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถมาเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง

<u>หมวดที่ 3</u> การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในสิทธิและการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันต่อผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักเป็นอย่างดีถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย และปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียตามสิทธิ เงื่อนไข ข้อกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียได้รับการดูแลและปฏิบัติอย่างเหมาะสม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

- **การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ**

<u>ผู้ถือหุ้น</u> : บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจให้มีผลตอบแทนที่คุ้มค่า และสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเติบโตของมูลค่าบริษัทฯ ในระยะยาว ด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้

<u>พนักงาน</u> : บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานในฐานะผู้สนับสนุนให้แผนงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้ บริษัทฯ จึงปฏิบัติต่อพนักงานของบริษัทฯ ด้วยความเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน ดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ ยึดหลักการบริหารค่าจ้างด้วยความเป็นธรรม มีความเหมาะสมต่อการครองชีพอย่างเพียงพอแก่ความต้องการ จึงได้กำหนดอัตราค่าจ้างที่สอดคล้องกับกฎหมาย โดยพิจารณาจากระดับค่าจ้างทั่วไป ค่าครองชีพ และเศรษฐกิจ

2. บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการคุ้มครองศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ สิทธิและเสรีภาพของบุคคล โดยได้มีการดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ไม่ให้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน ปกป้องข้อมูลส่วนบุคคลและความเป็นส่วนตัวของพนักงาน รวมทั้งปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนด้วยความเท่าเทียมกัน เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถร้องทุกข์เป็นลายลักษณ์อักษรเสนอต่อผู้บังคับบัญชา
3. มีความเป็นธรรมในเรื่องของชั่วโมงทำงานปกติ วันหยุดและหยุดพักผ่อนประจำปี โดยจ่ายค่าตอบแทนกรณีทำงานล่วงเวลา และไม่บังคับการทำงานล่วงเวลาโดยไม่จ่ายค่าจ้างตามที่กฎหมายกำหนด
4. บริษัทฯ ไม่ว่าจ้างและรับผลประโยชน์ จากคู่ค้าที่มีการปฏิบัติด้านแรงงานอย่างไม่เป็นธรรม ทั้งนี้เพื่อส่งเสริมการปฏิบัติด้านแรงงานด้วยความรับผิดชอบและเป็นธรรม
5. บริษัทฯ ดำเนินการจัดสวัสดิการต่าง ๆ ให้กับพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ประกันสังคม สวัสดิการ การรักษาพยาบาลพนักงาน

ผู้บริหาร : บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของผู้บริหารในฐานะผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการกำหนดกลยุทธ์และแผนปฏิบัติงานต่าง ๆ รวมทั้งควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกรอบทิศทาง และเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้โดยคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ จึงเสนอค่าตอบแทนผู้บริหารที่มีความเหมาะสม เป็นธรรม เพื่อเป็นการตอบแทนและเป็นแรงจูงใจให้ผู้บริหารมีความตั้งใจและทุ่มเทให้กับการบริหารงานบริษัท จนสามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้

หุ้นส่วนทางธุรกิจ : บริษัทฯ ตระหนักเป็นอย่างดีถึงความสำคัญของหุ้นส่วนทางธุรกิจของบริษัทฯ ในการที่ช่วยสนับสนุนและผลักดันให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เจริญก้าวหน้าและบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้ บริษัทฯ จึงปฏิบัติต่อหุ้นส่วนทางธุรกิจของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่เป็นธรรมของทั้งสองฝ่ายและปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อตกลงทางการค้าที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด

ลูกค้า : บริษัทฯ ให้ความสำคัญและรับผิดชอบต่อลูกค้าทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยมุ่งมั่นในการพัฒนาผลิตภัณฑ์และรับผิดชอบต่อผลิตภัณฑ์ตามที่ได้โฆษณาหรือสัญญาไว้ ตลอดจนพัฒนาและปรับปรุงการให้บริการแก่ลูกค้า ทั้งนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญแก่ลูกค้าเป็นอันดับแรกโดยสร้างสัมพันธภาพที่ดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ

คู่ค้า : บริษัทฯ ตระหนักเป็นอย่างดีถึงความสำคัญของคู่ค้าของบริษัทฯ ในการช่วยสนับสนุนและผลักดันให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปด้วยความสะดวกราบรื่น บริษัทฯ จึงปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขทางการค้าตามกรอบกติกาการแข่งขันที่สุจริต เสมอภาค และเป็นธรรม ตามเงื่อนไขที่ตกลงร่วมกันกับคู่ค้าอย่างเคร่งครัด

คู่แข่ง : บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยยึดถือกรอบการแข่งขันทางการค้าที่เป็นธรรม โดยมุ่งเน้นการพัฒนาศักยภาพการแข่งขันทางการค้าด้วยการพัฒนาศักยภาพและคุณภาพของการให้บริการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ยึดหลักการค้าเชิงพันธมิตรจึงไม่มีนโยบายที่จะทำลายคู่แข่งด้วยการพูดพาดพิงกล่าวร้ายหรือดำเนินการใด ๆ ในทางที่ไม่สุจริตที่เป็นการทำลายคู่แข่งของบริษัทฯ

สิ่งแวดล้อม : บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อมอื่นๆ ด้วย อาทิ การให้ความร่วมมือในการช่วยประหยัดพลังงานไฟฟ้า การส่งเสริมการใช้น้ำอย่างประหยัด การส่งเสริมการงดสูบบุหรี่ในสถานประกอบการ และการส่งเสริมให้พนักงานจัดแยกขยะและกระดาษก่อนทิ้งหรือทำลาย เป็นต้น

ชุมชน/สังคม : บริษัทฯ คำนึงถึงการสนับสนุนกิจกรรมทางสังคมเพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีแก่คนในสังคมและชุมชน รวมถึงส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อสังคมในหมู่พนักงานทุกระดับมาโดยตลอด โดยบริษัทฯ ได้สนับสนุนกิจกรรมอันเป็นคุณประโยชน์ต่อสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อม

เช่น การทำแบบสำรวจสิ่งแวดล้อม เสียงและฝุ่นละอองมลพิษทั้งก่อนและในระหว่างการก่อสร้าง นอกจากนี้บริษัทยังได้วางแผนกลยุทธ์สำหรับการจัดกิจกรรมเพื่อสังคมอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนในระยะยาวรวมทั้งการให้ความสำคัญในการดูแลสิ่งแวดล้อมและการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างคุ้มค่า โดยปรับใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ

หน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง : บริษัทฯ ตระหนักเป็นอย่างดีถึงบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลที่มีต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ มีความตั้งใจและให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระของหน่วยงานเหล่านั้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมอบหมายให้เลขานุการบริษัทรับผิดชอบด้านการสอบทานการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้ตรวจสอบภายในสอบทานการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามคู่มือการปฏิบัติงานและเป็นไปตามมาตรฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและรายงานผลการสอบทานต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี

การเคารพและไม่ล่วงละเมิดต่อสิทธิมนุษยชน : บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิมนุษยชน โดยคำนึงถึงความเสมอภาค และความเท่าเทียม โดยบริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิมนุษยชน โดยคำนึงถึงความเสมอภาค และความเท่าเทียมกัน การไม่แบ่งแยก เพศ เชื้อชาติ ศาสนา สถานภาพการสมรส สมรรถภาพทางร่างกาย สถานศึกษา ฐานะหรือสถานะอื่นใดที่มิได้เกี่ยวข้องโดยตรงกับการปฏิบัติงาน รวมทั้งให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชนและศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ โดยบริษัทฯ ตระหนักดีว่าการเคารพและไม่ล่วงละเมิดต่อสิทธิมนุษยชนเป็นองค์ประกอบหนึ่งในการเสริมสร้างความเจริญเติบโตของกิจการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้สื่อสารให้พนักงานทุกคนได้รับทราบและยึดถือปฏิบัติ

การไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ : บริษัทฯ กำหนดนโยบายห้ามไม่ให้ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ไว้ในระเบียบการใช้งานระบบคอมพิวเตอร์ โดยกำหนดห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนติดตั้งและใช้งานโปรแกรมที่ละเมิดลิขสิทธิ์ พร้อมกำหนดให้สามารถตรวจสอบเพื่อป้องกันการละเมิดลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์

กรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียประสงค์ที่จะแจ้งเรื่องร้องเรียน ข้อเสนอแนะหรือมีข้อสงสัยใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมาย หรือจรรยาบรรณ รายงานทางการเงินที่ไม่ถูกต้อง หรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง สามารถติดต่อหรือร้องเรียนเรื่องต่าง ๆ กับคณะกรรมการตรวจสอบได้โดยผ่านเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ โดยใช้ช่องทางดังนี้

(1) เว็บไซต์บริษัท : www.ucity.co.th
(2) กล่องรับความคิดเห็น
(3) อีเมล์คณะกรรมการตรวจสอบ : Auditcommittee@ucity.co.th
(4) อีเมล์ฝ่ายตรวจสอบภายใน : InternalAudit@ucity.co.th
(5) ไปรษณีย์ : คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 21 อาคารทีเอสทีทาวเวอร์ ชั้น 20 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ทั้งนี้ ข้อมูลการแจ้งเบาะแสดังกล่าว จะส่งตรงไปยังผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้โดยเฉพาะ ซึ่งได้แก่ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป และเพื่อให้ผู้แจ้งเบาะแสในเรื่องดังกล่าวมีความมั่นใจว่า ข้อมูลและเรื่องราวที่แจ้งนั้นจะได้รับการดูแลและคุ้มครองจากผู้ที่รับผิดชอบโดยตรง

นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดให้มีกลไกการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสที่ร่วมสอดส่องดูแลผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยจะไม่ลดตำแหน่งลงโทษ หรือให้ผลทางลบต่อพนักงานที่ปฏิเสธการคอร์รัปชั่น แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสทางธุรกิจก็ตาม

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญ และสารสนเทศของบริษัทฯ ที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ เช่น ข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มิใช่ข้อมูลทางการเงินแต่เป็นข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทฯ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน น่าเชื่อถือ ทั่วถึง ทันเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สื่อสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี รวมถึงผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ

- **การรายงานทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน**

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศ ทั้งที่เป็นสารสนเทศทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงินอย่างครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ได้รับสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน รวมทั้งจัดทำและปรับปรุงข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้มีความครบถ้วนและทันต่อเหตุการณ์ โดยสารสนเทศของบริษัทฯ จะต้องจัดทำขึ้นอย่างรอบคอบ มีความชัดเจน ถูกต้อง และโปร่งใส ด้วยภาษาที่กระชับและเข้าใจ

- **การเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญต่อสาธารณชน**

บริษัทฯ มีนโยบายเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญต่อสาธารณชน เช่น วัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โครงสร้างองค์กร โครงสร้างกลุ่มธุรกิจและการถือหุ้นของบริษัทย่อย นโยบายการกำกับดูแลกิจการ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทในการรายงานทางการเงิน และรายงานของคณะกรรมการชุดย่อย การเข้าร่วมประชุมของกรรมการและกรรมการชุดย่อย หลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งค่าตอบแทนกรรมการเป็นรายบุคคล ข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ หรือต่อการตัดสินใจลงทุน หรือต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการเปิดเผยข้อบังคับบริษัทฯ รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงาน และจริยธรรมธุรกิจและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของบริษัทฯ เพื่อให้นักลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่เป็นผู้ถือหุ้นและผู้ที่สนใจจะถือหุ้นในอนาคตได้ใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุน ผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ

- **ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน**

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เป็นอย่างมาก โดยหน้าที่ของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์คือการสร้างและคงไว้ซึ่งการสื่อสารที่เกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส น่าเชื่อถือ ทั่วถึงและทันเวลา กับผู้ถือหุ้นและผู้ที่สนใจจะลงทุนในบริษัทฯ ในรูปแบบต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน (MD&A) รวมทั้งเอกสารนำเสนอของบริษัทฯ (Presentation) โดยมีการนำเสนอผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ เว็บไซต์ของบริษัทฯ เป็นอีกช่องทางหนึ่งในการสื่อสารกับนักลงทุน โดยเว็บไซต์ถือเป็นแหล่งข้อมูลที่สำคัญ และถูกออกแบบโดยใช้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นหลัก เนื้อหาในเว็บไซต์ประกอบด้วยราคาหลักทรัพย์ล่าสุด สิ่งตีพิมพ์ให้ดาวน์โหลด (ประกอบด้วยรายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) งบการเงิน คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน เป็นต้น)

<u>หมวดที่ 5</u> ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่รับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงินของบริษัทฯ รวมถึงกำกับดูแล และติดตามให้ฝ่ายจัดการดำเนินการและปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายที่กำหนดอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนกำกับดูแลเรื่องการบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยได้กำหนดและแยกบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการ และฝ่ายจัดการและระหว่างคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นไว้อย่างชัดเจน อีกทั้ง คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารได้บริหารงานโดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ส่วนตนต่อผลประโยชน์ขององค์กร เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มประสิทธิภาพ จัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษร

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ รวมทั้งหน้าที่อื่นใดของกรรมการตามที่กำหนดไว้ในประกาศ ข้อกำหนด พระราชบัญญัติ หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลบริษัทฯ

ทั้งนี้ ในปี 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2561 วันที่ 21 มีนาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติกลยุทธ์ แผนธุรกิจ และนโยบายต่าง ๆ ของบริษัทฯ โดยได้ทบทวนวิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์และเป้าหมาย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญในการติดตามดูแลให้มีการนำกลยุทธ์และแผนธุรกิจของบริษัทฯ ไปปฏิบัติ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

- **การปฏิบัติตามจริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Conduct)**

บริษัทฯ ได้จัดทำข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Conduct) ซึ่งถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัดและใช้บังคับกับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ลงนามรับทราบหรือไม่ก็ตาม หลักในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ นั้น การมีความซื่อสัตย์สุจริต เป็นสิ่งที่มีค่าอย่างยิ่งต่อความสำเร็จของบริษัทฯ ซึ่งมีผลต่อความเจริญก้าวหน้าและผลกำไรทางธุรกิจ เช่นเดียวกับชื่อเสียงและความดีงามของผู้บริหาร และพนักงาน โดยมีนโยบายหลัก ดังนี้

- **ยึดหลักนิติธรรม**

บริษัทฯ ยึดถือหลักนิติธรรมในการดำเนินการธุรกิจ อีกทั้งเป็นหน้าที่ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่จะต้องรู้กฎระเบียบของบริษัทฯ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกฎหมายและข้อบังคับที่จะประกาศใช้ในอนาคตซึ่งมีผลกระทบต่อการบริหารงานและการทำงานของตน

- **การบริหารงานด้วยความโปร่งใส**

การตัดสินใจและวิธีการดำเนินงานของบริษัทฯ ต้องเป็นไปด้วยความโปร่งใส ปราศจากการทุจริตคอร์รัปชันและสามารถเปิดเผยข้อมูลข่าวสารให้กับผู้มีส่วนได้เสียทั้งหลายรับทราบและตรวจสอบได้ภายใต้กฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบ และวิธีการปฏิบัติของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันมิให้ความลับทางการค้ารั่วไหลไปยังบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใด

- **การตั้งมั่นในความยุติธรรมและความมีคุณธรรม**

บริษัทฯ ตั้งมั่นในความยุติธรรมและความมีคุณธรรมกับผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีอย่างต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ อีกทั้งไม่เลือกปฏิบัติต่อผู้หนึ่งผู้ใดอย่างไม่เป็นธรรม โดยใช้วิจารณญาณหรือความสัมพันธ์ส่วนตัวตัดสิน และให้โอกาสเท่าเทียมกันโดยไม่แบ่งแยกเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา หรือเพศ

- **การให้ความสำคัญต่อลูกค้า**

บริษัทฯ มุ่งเน้นสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้แก่ลูกค้า โดยมุ่งพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างสูงสุด และเพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดีในระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการพัฒนาบุคลากรที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้บริการแก่ลูกค้า โดยจัดให้มีการฝึกอบรมและให้ความรู้ความเข้าใจกับพนักงานก่อนปฏิบัติหน้าที่ ตลอดจนพัฒนาทักษะความรู้อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้บริการที่ดีที่สุดแก่ลูกค้า

- **การมีความรับผิดชอบต่อสังคม**

บริษัทฯ ตระหนักและมุ่งหวังที่จะดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนควบคู่ไปกับการพัฒนาสังคม โดยเน้นการมีส่วนร่วมในการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและรักษาสิ่งแวดล้อม ตลอดจนพยายามให้บริษัทฯ หลีกเลี่ยงการกระทำที่จะก่อให้เกิดอันตรายหรือมลภาวะต่อทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม และระบบนิเวศน์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าการดำเนินธุรกิจอย่างมีจิตสำนึกที่ดีต่อสังคมและส่วนรวมจะเป็นแรงผลักดันที่สำคัญที่จะนำพาไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืนในระดับชุมชมและระดับประเทศ

- **การปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน**

บริษัทฯ มีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยมุ่งเน้นให้บุคลากรทุกคนในองค์กรยึดมั่นที่จะปฏิบัติตามกฎหมายในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัดและให้ความสำคัญในเรื่องการต่อต้านทุจริตและการเรียกรับสินบนเพื่อผลประโยชน์ทางธุรกิจ ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2560 บริษัทฯ ได้ผ่านการรับรองเข้าเป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption : CAC) ซึ่งแสดงถึงเจตนารมณ์อันแน่วแน่ว่าบริษัทฯ จะประกอบธุรกิจตามกรอบและขั้นตอนตามหลักสากล ด้วยความโปร่งใส ซื่อสัตย์สุจริต อนึ่งบริษัทฯ ได้กำหนดเจตนารมณ์ดังกล่าวไว้ในจริยธรรมธุรกิจและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน รวมถึงแนวทางการปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ ที่จะมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทฯ จะไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม รวมทั้งไม่เพิกเฉยหรือละเลยต่อการทุจริตที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (ฉบับสมบูรณ์)ได้จากคู่มือจริยธรรมธุรกิจและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th

บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ทุกคนต้องรับทราบและทำความเข้าใจ พร้อมทั้งยึดถือปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งระบุไว้ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานอย่างเคร่งครัด โดยกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ ไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อม เพื่อให้ได้มาซึ่งธุรกิจของบริษัทฯ หรือผลประโยชน์แก่ตนเอง อันไม่เหมาะสมตามหลักจริยธรรม ได้แก่ การรับสิ่งของ ของขวัญ การเลี้ยงรับรอง การเรี่ยไรเงิน เงินบริจาค และผลประโยชน์อื่นใด จากบุคคลที่ทำธุรกิจกับบริษัทฯ โดยได้กำหนดให้ครอบคลุมถึงพนักงาน คู่ค้า ลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งไม่เพิกเฉยหรือละเลยต่อการทุจริตที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดให้มีการสอบทานการปฏิบัติงานตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

<u>ช่องทางการร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสการกระทำที่ไม่ถูกต้อง</u>

(1) เว็บไซต์บริษัท : www.ucity.co.th

(2) กล่องรับความคิดเห็น

(3) อีเมล์คณะกรรมการตรวจสอบ : Auditcommittee@ucity.co.th

(4) อีเมล์ฝ่ายตรวจสอบภายใน : InternalAudit@ucity.co.th

(5) ไปรษณีย์ : คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 21 อาคารทีเอสทีทาวเวอร์ ชั้น 20 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ทั้งนี้ ข้อมูลการแจ้งเบาะแสดังกล่าวจะถูกส่งตรงไปยังผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้โดยเฉพาะ ซึ่งได้แก่ประธานคณะกรรมการตรวจสอบและหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป และเพื่อให้ผู้แจ้งเบาะแสในเรื่องดังกล่าวมีความมั่นใจว่าข้อมูลและเรื่องราวที่แจ้งนั้นจะได้รับการดูแลและคุ้มครองจากผู้ที่รับผิดชอบโดยตรง

นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดให้มีกลไกการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสที่ร่วมสอดส่องดูแลผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยจะไม่ลดตำแหน่ง ลงโทษ หรือให้ผลทางลบต่อพนักงานที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสทางธุรกิจก็ตาม

- **องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย**

- คณะกรรมการบริษัทประกอบไปด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ ที่มีประสบการณ์หลากหลายในแต่ละสาขาวิชาชีพ และไม่มีคุณสมบัติอันต้องห้ามตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทอยู่ในจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดธุรกิจและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และต้องมีกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน เป็นบุคคลซึ่งมีความรู้ความสามารถเป็นที่ยอมรับและเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการชี้แนะและกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยร่วมมือกับผู้บริหารระดับสูงวางแผนการดำเนินงานทั้งระยะสั้น ระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน และภาพรวมขององค์กร โดยมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูงให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อย่างเป็นอิสระ พร้อมกันนี้ คณะกรรมการบริษัทยังกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวัง ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ให้ความสำคัญและจัดให้มีระบบควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน การประเมิน และการบริหารงานที่รัดกุม ต่อเนื่องอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยผ่านผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบให้รับทราบทุกครั้ง

- คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และเป็นกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน ซึ่งได้รับเลือกตั้งจากที่ประชุม ทำหน้าที่บริหารงานของบริษัทฯ และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด

- คณะกรรมการเป็นผู้เลือกตั้งประธานคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง ซึ่งประกอบด้วยประธานคณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ตามการสรรหาของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรับผิดชอบในการบริหารจัดการและการดำเนินงานอันเป็นกิจวัตรประจำวันของบริษัทฯ ทั้งนี้ โครงสร้าง หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริหาร

- คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดสัดส่วนกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารต่อกรรมการที่เป็นผู้บริหารเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจะทำให้เกิดการถ่วงดุลระหว่างการกำกับและการบริหารงาน

- คณะกรรมการบริษัทมีวาระการดำรงตำแหน่งตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ ทั้งนี้ กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระมีสิทธิได้รับเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่อีกได้ อนึ่ง การเสนอหรือแต่งตั้งกรรมการบริษัทจะพิจารณาจากประวัติการศึกษาและประสบการณ์การประกอบวิชาชีพของบุคคลนั้น ๆ โดยมีรายละเอียดที่เพียงพอ มีความโปร่งใสและชัดเจน เพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น

- คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้สรรหาและพิจารณาผู้ที่มีทักษะ ประสบการณ์ วิชาชีพ คุณสมบัติเฉพาะในด้านต่าง ๆ และมีความจำเป็นต่อธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ก่อนที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

- บริษัทฯ ได้กำหนดนิยาม “กรรมการอิสระ” ของบริษัทฯ *เข้มกว่า*ข้อกำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน กรรมการอิสระมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

(1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย *(หมายเหตุ: บริษัทฯ กำหนดหลักเกณฑ์ในข้อนี้เข้มกว่าข้อกำหนดตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ซึ่งกำหนดไว้ว่าให้ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ)*

(2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

(3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมหรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

(4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

(5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

(6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่ จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

(7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

(9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตาม (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยบริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

- **การประชุมคณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัทมีกำหนดการประชุมมากกว่า 4 ครั้งในหนึ่งปีตามตารางนัดประชุมที่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้าทั้งปีและแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยร้อยละ 75 ของการประชุมคณะกรรมการทั้งหมดในแต่ละรอบปีบัญชี เว้นแต่ในกรณีมีเหตุอันจำเป็นหรือสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ สนับสนุนให้จัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้แก่กรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลและเตรียมความพร้อมก่อนเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท ซึ่งโดยปกติคณะกรรมการบริษัทจะประชุมเป็นประจำทุกไตรมาส และการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยในการเรียกประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง กำหนดให้ประธานคณะกรรมการ หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมาย ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการล่วงหน้า 7 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ ในกรณีจำเป็นรีบด่วน เพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทฯ จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ ทั้งนี้ กรรมการตั้งแต่สองท่านขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการเรียกประชุมคณะกรรมการได้ ในกรณีที่มีกรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

สำหรับการกำหนดวาระการประชุม ประธานคณะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกันพิจารณากำหนดวาระการประชุมโดยเปิดโอกาสให้กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปมีสิทธิเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้ ขั้นตอนการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทมีดังนี้

(1) การดำเนินการก่อนการประชุม

กรรมการแต่ละท่านมีอิสระในการเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยระบุถึงเหตุผลและความจำเป็นของเรื่องที่เสนอ ประธานคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาวาระการประชุมในแต่ละวาระก่อนที่จะจัดทำเป็นหนังสือนัดประชุม หนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมตามวาระต่าง ๆ จะถูกส่งไปยังกรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนวันประชุม ทั้งนี้ เพื่อให้กรรมการ

แต่ละท่านได้มีเวลาในการศึกษาข้อมูลที่เพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม อันจะส่งเสริมให้การประชุมคณะกรรมการบริษัท มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น ในกรณีที่กรรมการท่านใดต้องการข้อมูลอื่นใดเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณาในแต่ละวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท ก็สามารถประสานไปยังเลขานุการบริษัทเพื่อดำเนินการให้ได้

(2) การดำเนินการระหว่างการประชุม

ระหว่างการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการประชุม โดยเรียงตามวาระการประชุม ตามที่ระบุไว้ในหนังสือนัดประชุม และเปิดโอกาสให้กรรมการสอบถามและแสดงความคิดเห็นถึงประเด็นที่สงสัยได้อย่างอิสระและเพียงพอ

(3) การดำเนินการภายหลังการประชุม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยเลขานุการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการจดบันทึกการประชุม และจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยบันทึกอย่างถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุม เช่น วัน เวลาและสถานที่จัดประชุม เวลาเริ่ม/เลิกประชุม รายนามกรรมการทั้งที่เข้าร่วมประชุมและขาดประชุม สาระสำคัญรวมทั้งประเด็นซักถามและข้อปรึกษาหารือในแต่ละวาระการประชุม มติของคณะกรรมการบริษัทในแต่ละวาระการประชุม เป็นต้น รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและเอกสารประกอบการประชุมจะถูกจัดเก็บโดยเลขานุการบริษัท เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ในกรณีประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานคณะกรรมการให้รองประธานคณะกรรมการเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานคณะกรรมการ หรือมี แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุม ให้ถือเสียงข้างมาก ทั้งนี้กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

- **การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ**

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ตามรอบระยะเวลาการจัดทำรายงานทางการเงินและการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมให้แก่กรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันทำการ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลและเตรียมความพร้อมก่อนเข้าร่วมประชุม นอกจากนี้ยังมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้

- **การประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน**

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ ล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันทำการ ก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ยังมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้

- **การพัฒนาความรู้ความสามารถของกรรมการ**

บริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมความรู้ความเข้าใจ และสนับสนุนให้กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ เข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน เพื่อเป็นการเพิ่มพูนทักษะความรู้ โดยบริษัทฯ ได้สนับสนุนให้กรรมการทุกท่านเข้ารับการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors Association : IOD) อาทิ เข้ารับการอบรมในหลักสูตรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รวมทั้งเข้ารับการอบรมกับสถาบันอื่น ๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพื่อให้กรรมการบริษัทมีความรู้ความเข้าใจมากยิ่งขึ้นในบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท รวมทั้งหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และสามารถนำความรู้ต่าง ๆ ที่ได้จากการอบรมมาพัฒนาการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

นอกจากนี้ เพื่อให้กรรมการที่เข้ามาใหม่ได้มีความรู้ความเข้าใจในลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และสามารถประยุกต์ความรู้ความสามารถของตนที่มีอยู่เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จึงจัดให้มีคู่มือสำหรับกรรมการ ซึ่งรวบรวมข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับการเป็นกรรมการบริษัทจดทะเบียน หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ฯลฯ ตลอดจนแบบรายงานและเอกสารอื่น ๆ สำหรับกรรมการ เช่น แบบแจ้งรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร แบบแจ้งรายชื่อและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ (F 24-1) หนังสือรับรองและประวัติของกรรมการ / กรรมการตรวจสอบ (F 24-2) แบบรายงานการถือครองหลักทรัพย์ (แบบ 59-1) แบบรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ (แบบ 59-2) และแบบแจ้งข้อมูล คำรับรอง และคำยินยอมของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ (แบบ 35-E1) เป็นต้น โดยปรับปรุงข้อมูลให้ทันสมัยและเป็นข้อมูลล่าสุดอยู่เสมอ ตลอดจนการปฐมนิเทศกรรมการเข้าใหม่

ทั้งนี้ ในปี 2561 มีกรรมการเข้ารับการอบรมในหลักสูตรต่าง ๆ ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หลักสูตร
1) นายชัยวัฒน์ อัศวินทรางกูร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	Board Nomination and Compensation Program
2) นายสุรจิตร ก้องวัฒนา	กรรมการและประธานกรรมการบริหาร	Director Accreditation Program (DAP)
3) นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์	กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	Role of The Chairman Program
4) นายสยาม สีวราภรณ์สกุล	กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย และเลขานุการบริษัท	Boardroom Success through Financing & Investment
5) นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม	กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ	Director Accreditation Program (DAP)
6) นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ	กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน	Director Accreditation Program (DAP)

- **การประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยและผู้บริหารสูงสุด**

คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท ทั้งการประเมินแบบทั้งคณะและแบบรายบุคคล และประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุดแบบทั้งคณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการการลงทุน ประเมินผลปฏิบัติงานด้วยตนเอง และรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหา และอุปสรรคในการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา เพื่อนำมาแก้ไขและเพิ่มเติมประสิทธิภาพการทำงาน

- **การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการบริษัท (แบบทั้งคณะ)**

คณะกรรมการบริษัทใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งออกเป็น 6 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ 2) บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ 3) การประชุมคณะกรรมการ 4) การทำหน้าที่ของกรรมการ 5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ และ 6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร ทั้งนี้ เมื่อกรรมการแต่ละท่านได้ตอบแบบประเมินตนเองแบบทั้งคณะเรียบร้อยแล้ว เลขานุการบริษัทจะรวบรวมคะแนนและสรุปผลคะแนนของการประเมินคณะกรรมการบริษัทแบบทั้งคณะต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อร่วมกันพิจารณาและหาวิธีแก้ไขปรับปรุงในส่วนที่ได้คะแนนยังไม่เป็นที่น่าพอใจ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการทำงานในปีถัดไป ตลอดจนร่วมกันพิจารณาและทบทวนความเห็นและข้อเสนอที่กรรมการแต่ละท่านได้แนะนำในปีที่ผ่านมา ว่าได้มีการปฏิบัติให้สำเร็จลุล่วงหรือไม่ โดยในปี 2561 ผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 96.60 ลดลงจากปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2560) เล็กน้อย ที่ผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 96.68 (การประมวลผลคะแนนโดยรวมและความหมายของคะแนน ดังนี้ ร้อยละ 90 - 100 หมายถึง ดีเลิศ ร้อยละ 76 - 89 หมายถึง ดีมาก ร้อยละ 66 - 75 หมายถึง ดี ร้อยละ 50 - 65% หมายถึง พอใช้ และต่ำกว่า ร้อยละ 50% หมายถึง ควรปรับปรุง)

- **การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการบริษัท (แบบรายบุคคล)**

คณะกรรมการบริษัทใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งหัวข้อการประเมินจะครอบคลุมถึงการปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลบริหารกิจการบริษัทให้เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น การจัดสรรเวลาและการเตรียมความพร้อมเพื่อการเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้น การแสดงความคิดเห็นหรือให้ข้อเสนอแนะหรือแนวทางในเรื่องต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์แก่ฝ่ายบริหาร ความเป็นอิสระในการแสดงความคิดเห็น การให้ความสำคัญและสนับสนุนการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน

อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ และการฝึกอบรมและพัฒนาตนเองในหลักสูตรที่จำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทจดทะเบียน ทั้งนี้ เมื่อกรรมการแต่ละท่านได้ตอบแบบประเมินตนเองแบบรายบุคคลเรียบร้อยแล้ว เลขานุการบริษัทจะรวบรวมคะแนน และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ เพื่อพิจารณาโดยในปี 2561 ผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 4.9 เท่ากับคะแนนในปี 2560 ในการทำแบบประเมินนี้ กรรมการให้คะแนนในคำถามแต่ละข้อ โดย 5 หมายถึง ดีมาก 4 หมายถึง ดี 3 หมายถึง ปานกลาง 2 หมายถึง ต่ำกว่ามาตรฐาน และ 1 หมายถึง ต้องปรับปรุง

- **การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการตรวจสอบ**

ใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน 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 จากนั้นจะนำเสนอผลการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาต่อไป โดยคณะกรรมการบริษัทสามารถให้ความเห็นหรือขอให้คณะกรรมการตรวจสอบดำเนินการปรับปรุงในด้านต่างๆ เพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม โดยในปี 2561 ผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 4.9 เพิ่มขึ้นจาก 4.8 ในปี 2560 ในการทำแบบประเมินนี้ กรรมการให้คะแนนในคำถามแต่ละข้อ ตั้งแต่ 5 หมายถึง ดีมาก 4 หมายถึง ดี 3 หมายถึง ปานกลาง 2 หมายถึง ต่ำกว่ามาตรฐาน และ 1 หมายถึง ต้องปรับปรุง

- **การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและคณะกรรมการการลงทุน และคณะกรรมการบริหาร**

ใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งออกเป็น 5 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติ 2) การทำหน้าที่ของกรรมการ 3) การฝึกอบรม/แหล่งข้อมูลข่าวสาร 4) การประชุม และ 5) หน้าที่และความรับผิดชอบ ทั้งนี้ เมื่อตอบแบบประเมินตนเองแบบทั้งคณะของคณะกรรมการชุดย่อยเรียบร้อยแล้ว เลขานุการบริษัทจะรวบรวมคะแนน และสรุปผลคะแนนการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการชุดย่อยนั้น ๆ เพื่อร่วมกันพิจารณาและหาวิธีแก้ไขปรับปรุงในส่วนที่ได้คะแนนยังไม่เป็นที่น่าพอใจ เพื่อใช้เป็นแนวทางปรับปรุงการทำงานในปีถัดไป ตลอดจนร่วมกันพิจารณาและทบทวนความเห็นและข้อเสนอที่แต่ละท่านได้แนะนำในปีที่ผ่านมาว่าได้มีการปฏิบัติให้สำเร็จลุล่วงหรือไม่ จากนั้น จะนำเสนอผลการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาต่อไป โดยคณะกรรมการบริษัทสามารถให้ความเห็นหรือขอให้คณะกรรมการชุดย่อยดำเนินการปรับปรุงในด้านต่าง ๆ เพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม โดยในปี 2561 ผลคะแนนเฉลี่ยของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนอยู่ที่ ร้อยละ 95.28 เพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 92.77 ในปี 2560 ผลคะแนนเฉลี่ยคณะกรรมการการลงทุน อยู่ที่ ร้อยละ 87.65 เพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 87.45 ในปี 2560 และผลคะแนนเฉลี่ยคณะกรรมการบริหารอยู่ที่ ร้อยละ 92.00 ลดลงจาก ร้อยละ 94.07 ในปี 2560 (การประมวลผลคะแนนโดยรวมและความหมายของคะแนนดังนี้ ร้อยละ 90 - 100 หมายถึง ดีเลิศ ร้อยละ 76 - 89 หมายถึง ดีมาก ร้อยละ 66 - 75 หมายถึง ดี ร้อยละ 50 - 65 หมายถึง พอใช้ ต่ำกว่า ร้อยละ 50 หมายถึง ควรปรับปรุง)

- **การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร**

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 หมวด ได้แก่ หมวดที่ 1) ผลสำเร็จทางธุรกิจ ซึ่งพิจารณาจากความสำเร็จของกิจการและโครงการต่าง ๆ ในปีบัญชีที่ผ่านมา หมวดที่ 2) การวัดผลการปฏิบัติงาน และหมวดที่ 3) การพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยในปี 2561 ผลคะแนนเฉลี่ยของประธานเจ้าหน้าที่บริหารอยู่ที่ ร้อยละ 94.07 ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 89.26 ในปี 2560 (การประมวลผลคะแนนโดยรวมและความหมายของคะแนนดังนี้ ร้อยละ 90 - 100 หมายถึง ดีเลิศ ร้อยละ 76 - 89 หมายถึง ดีมาก ร้อยละ 66 - 75 หมายถึง ดี ร้อยละ 50 - 65 หมายถึง พอใช้ ต่ำกว่า ร้อยละ 50 หมายถึง ควรปรับปรุง)

- **การดำรงตำแหน่งกรรมการของผู้บริหารระดับสูงในบริษัทอื่นนอกกลุ่มบริษัทฯ**

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่ควรดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นนอกกลุ่มบริษัทฯ เว้นแต่ เข้าข้อยกเว้นที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดนโยบายการดำรงตำแหน่งกรรมการของผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในบริษัทอื่นนอกกลุ่มบริษัทฯ ไม่เกิน 5 บริษัท เว้นแต่ได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- **การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร**

บริษัทฯ ได้กำหนดสัดส่วนกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารต่อกรรมการที่เป็นผู้บริหารเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจะทำให้เกิดการถ่วงดุลระหว่างการกำกับและการบริหารงาน นอกจากนี้

ยังกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 หรือไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลการบริหารกิจการต่าง ๆ ของบริษัทฯให้เกิดความถูกต้องเป็นธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย

กรรมการจำนวน 10 คน

กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 7 คน(เป็นกรรมการอิสระ 4 คน)

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 3 คน

นิยามของกรรมการอิสระเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ หัวข้อ “องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย”

- **การรวมหรือแยกตำแหน่ง**

ประธานคณะกรรมการบริษัทไม่ควรเป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ โดยบริษัทฯ ได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน ในประกาศเกี่ยวกับอำนาจดำเนินการของบริษัทฯ ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ ได้แบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบออกจากกันโดยเด็ดขาดระหว่างการอนุมัติ การบันทึกรายการทางบัญชีและการดูแลทรัพย์สิน เพื่อการตรวจสอบซึ่งกันและกันได้

บริษัทฯ ได้แบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน โดยในระดับนโยบายกรรมการบริษัททำหน้าที่กำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร ขณะที่ฝ่ายบริหารทำหน้าที่บริหารงานของบริษัทฯ ในด้านต่าง ๆ ให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด ดังนั้น ประธานคณะกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารจึงเป็นบุคคลคนละคนกัน โดยทั้งสองตำแหน่งผ่านการคัดเลือกจากคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ได้บุคคลที่มีความเหมาะสมที่สุด

- **ค่าตอบแทนกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่**

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการจากผลประกอบการของบริษัทฯ ขนาดธุรกิจและความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท โดยเปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีมูลค่าตลาด (Market Capitalisation) ในขนาดที่ใกล้เคียงกับบริษัทฯ และบริษัทจดทะเบียนอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน และเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นประจำทุกปี

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้พิจารณากำหนดจำนวนและรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีดัชนีชี้วัดต่าง ๆ เป็นเกณฑ์ ซึ่งรวมถึงผลประเมินการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผลสำเร็จทางธุรกิจตลอดจนเปรียบเทียบบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาและอนุมัติ บริษัทฯ ได้แสดงจำนวนค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีทุกปี

- **คณะกรรมการชุดย่อย**

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน รวมทั้งเพื่อให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจได้ว่า บริษัทฯ ได้ดำเนินงานและกลั่นกรองอย่างรอบคอบ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยไว้อย่างชัดเจน ประกอบด้วยกรรมการบริษัท จำนวน 4 คณะ ประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการการลงทุน

(1) คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย กรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน มีหน้าที่ความรับผิดชอบตามกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ และกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านการบัญชี

(2) คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วย กรรมการบริษัท 3 คน โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร

(3) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการบริษัทอย่างน้อย 3 คน ซึ่งไม่ใช่ผู้ที่ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท และอย่างน้อย 2 คน เป็นกรรมการอิสระ มีหน้าที่ความรับผิดชอบตามกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ทั้งนี้ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนที่เป็นกรรมการอิสระจำนวน 1 คน ทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

(4) คณะกรรมการการลงทุน ประกอบด้วยบุคคลซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือลูกจ้างของบริษัทฯ หรือบริษัทในกลุ่มจำนวน 2 คน ปัจจุบันประกอบด้วย ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานกฎหมายและผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการพิจารณาตัดสินใจในการลงทุน รวมถึง กำหนดรายละเอียดของระยะเวลาในการลงทุนภายใต้กรอบนโยบายและหลักการเกี่ยวกับการลงทุนที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท

- **ระบบควบคุมและตรวจสอบภายใน (Internal Control)**

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับบริหาร และระดับปฏิบัติงาน ที่มีประสิทธิภาพ อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ถูกกำหนดไว้ในขั้นตอนการปฏิบัติงาน

(Procedure Manual) และผังอำนาจการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสอดส่องดูแลระบบควบคุมภายในและตรวจสอบรายการที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าสอบทานระบบควบคุมภายในอีกครั้งหนึ่ง เพื่อให้อยู่ในระดับที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนกำหนดและประเมินความเสี่ยงของกิจการ กำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง และมีการกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง มีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

ผู้ตรวจสอบภายในมีความอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ โดยขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อรับผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

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

- **รายงานของคณะกรรมการ**

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่กำกับดูแลกระบวนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน เพื่อพิจารณาความเพียงพอ และความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน และการจัดทำงบการเงินให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และมีประสิทธิภาพ โดยให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้จัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการ

- **การปฐมนิเทศกรรมการใหม่ (Directors Orientation)**

สำหรับกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ บริษัทฯ ได้จัดปฐมนิเทศเพื่อให้กรรมการใหม่ได้รับทราบนโยบายธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งข้อมูลที่เกี่ยวข้อง อาทิ โครงสร้างทุน ผู้ถือหุ้น ผลการดำเนินการ รวมทั้งกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ พร้อมทั้งส่งมอบคู่มือสำหรับกรรมการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับการเป็นกรรมการของบริษัทฯ ให้กับกรรมการ ทั้งนี้ คู่มือกรรมการอย่างน้อยประกอบด้วย

คู่มือกรรมการ :

1. พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)
2. พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)
3. หนังสือรับรองบริษัท
4. วัตถุประสงค์ของบริษัทฯ
5. ข้อบังคับบริษัทฯ
6. คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ
7. คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียนของ ก.ล.ต.

ข้อมูลสำหรับกรรมการ:

1. ข้อแนะนำการให้สารสนเทศสำหรับผู้บริหารบริษัทจดทะเบียน
2. หนังสือรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทจดทะเบียน
3. หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560
4. Company Profile ของบริษัทฯ
5. รายงานประจำปีล่าสุด

- **เลขานุการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นความสำคัญของบทบาทและหน้าที่ของเลขานุการบริษัท จึงได้มอบหมายให้พนักงานประจำของบริษัทฯ ที่เหมาะสม ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัทของบริษัทฯ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลัก ดังนี้

1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต เป็นไปตามกฎหมาย และกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง

2) ให้คำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎระเบียบต่าง ๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

3) จัดการและประสานงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท การประชุมคณะอนุกรรมการ และการประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งดูแลและประสานงานให้มีการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัท/ผู้ถือหุ้น ตลอดจนข้อกำหนดทางด้านกฎหมายและกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง

4) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ของบริษัทฯ ได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

5) ดูแลกิจกรรมต่าง ๆ ของคณะกรรมการบริษัท

6) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ

7) เก็บรักษาสำเนารายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหาร

8) ดูแลให้มีการเปิดเผยสารสนเทศต่าง ๆ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

9) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด หรือที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

- **การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน**

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน จึงกำหนดนโยบายเรื่องการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ เพื่อมิให้บุคลากรของบริษัทฯ ทั้งกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ นำข้อมูลภายในองค์กรไปเปิดเผยให้แก่ผู้อื่น หรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงเพื่อการซื้อขาย โดยดำเนินการแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ทราบดังนี้

- กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ จะต้องรักษาความลับ และ/หรือ ข้อมูลภายในของบริษัทฯ และจะต้องไม่เปิดเผยความลับ และ/หรือ ข้อมูลภายในของบริษัทฯ หรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใด ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่ข้อมูลนั้นบริษัทฯ ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว
- หากกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ได้รับทราบข้อมูลทางการเงินของบริษัทฯ และ/หรือ ข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ควรหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะถูกเปิดเผยต่อสาธารณชน และไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น ทั้งนี้ ให้รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ด้วย หากกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ ฝ่าฝืน และ/หรือ ไม่ปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ ในเรื่องการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานผู้นั้นจะถูกพิจารณาตามมาตรการทางวินัย โดยเริ่มตั้งแต่เตือนด้วยวาจา เตือนเป็นหนังสือ พักงาน ปลดออกโดยได้รับค่าชดเชยตามกฎหมาย หรือเลิกจ้างโดยไม่ได้รับค่าชดเชยตามกฎหมาย ขึ้นอยู่กับพฤติการณ์ ความร้ายแรง และผลของความผิดนั้น

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้ขอความร่วมมือกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วง 1 เดือน ก่อนที่ข้อมูลงบการเงิน หรือข้อมูลอื่นที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหลักทรัพย์จะเผยแพร่ต่อสาธารณชน

รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนหลักทรัพย์ที่ถือ (หุ้น/หน่วย)				
		หุ้นสามัญ(U) (หุ้น)	หุ้นบุริมสิทธิ (U-P) (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้นสามัญ (%)	ใบสำคัญแสดงสิทธิ (U-W1) (หน่วย)	ใบสำคัญแสดงสิทธิ (U-W4) (หน่วย)
1.นางสาวณัฐพรรณ จิระเมธากุล	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชี	20	-	0.000	-	-

- **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

คณะกรรมการบริษัทและคณะผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะพิจารณาดำเนินการในด้านต่างๆ โดยได้พิจารณาเกี่ยวกับการขจัดปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตอย่างมีเหตุมีผล และเป็นอิสระ ภายใต้กรอบจริยธรรมทางธุรกิจที่ดี เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยรวมเป็นสำคัญ

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้อง ต้องเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียให้คณะกรรมการทราบ โดยติดต่อแจ้งที่เลขานุการบริษัท และมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้ง ในการประชุมคณะผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัท กำหนดให้บุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสียในการเข้าทำรายการใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ งดให้ความเห็น และงดออกเสียงลงมติในรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งให้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายชื่อและความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน นโยบายการกำหนดราคาและมูลค่าของรายการ รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการดังกล่าว โดยได้ถือปฏิบัติตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ใช้บังคับกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอย่างเคร่งครัด เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่างเท่าเทียมกัน

สำหรับการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย กับกรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติหลักการและมอบหมายให้กรรมการบริหารทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความ

เกี่ยวข้องได้ หากธุรกรรมดังกล่าวมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องตามมาตรา 89/12 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ทั้งนี้เพื่อประโยชน์และความเหมาะสมในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันโดยการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ นั้นจะคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และเป็นไปตามเงื่อนไขราคาและการแข่งขันทางการค้าโดยทั่วไป โดยราคาและเงื่อนไขการค้าต่างๆ เสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis) รายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ จะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบรายการที่เกี่ยวโยงกัน และรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดในรายงาน และเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวทุกไตรมาสอย่างเคร่งครัด รวมทั้งจะดำเนินการให้มีการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ด้วย

- **แผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan)**

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการบริหารงานของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ ได้มีนโยบายที่จะบริหารงานของบริษัทฯ ให้มีการเติบโตและพัฒนาให้เจริญก้าวหน้าอย่างต่อเนื่อง จึงได้กำหนดนโยบายแผนสืบทอดตำแหน่ง โดยได้กำหนดขั้นตอนและกระบวนการสืบทอดตำแหน่งกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงอื่นๆ ในองค์กร เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีผู้บริหารที่มีความรู้ความสามารถในการสืบทอดตำแหน่งสำคัญขององค์กร

คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการบริษัท

โครงสร้างกรรมการบริษัท ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 10 คน ดังนี้

1. นายคีรี	กาญจนพาสน์	ประธานคณะกรรมการ
2. นายรังสรรค์	ศรีวรศาสตร์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3.นายชัยวัฒน์	อัศวินทรางกูร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการสรรหา และ กำหนดค่าตอบแทน
4.นายไพศาล	ธรสารสมบัติ[1)]	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
5.นายพลากร	หวั่งหลี	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
6.นายสุรจิตร	ก้องวัฒนา	กรรมการ และ ประธานกรรมการบริหาร
7. นายกวิน	กาญจนพาสน์	กรรมการ
8. นายคง	ชิ เคือง	กรรมการ
9. นางสาวปิยพร	พรรณเชษฐ์	กรรมการกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
10.นายสยาม	สีวราภรณ์สกุล	กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย และเลขานุการบริษัท
โดยนายสยาม	สีวราภรณ์สกุล	เป็นเลขานุการบริษัท

หมายเหตุ

[1)]เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งนายไพศาล ธรสารสมบัติ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน แทนนายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา ที่ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2561

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบ 4 คน ดังนี้

1)	นายรังสรรค์	ศรีวรศาสตร์	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2)	นายชัยวัฒน์	อัศวินทรางกูร	กรรมการตรวจสอบ
3)	นายพลากร	หวั่งหลี	กรรมการตรวจสอบ
4)	นายไพศาล	ธรสารสมบัติ[1)]	กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ

[1.] เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบการลาออกจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของนายสุรจิตร ก้องวัฒนา เนื่องจากได้เข้ารับตำแหน่งกรรมการบริหารของบริษัทฯ และได้แต่งตั้งนายไพศาล ธรสารสมบัติ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน แทนนายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา ที่ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2561

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหาร 5 คน ดังนี้

1) นายสุรจิตร ก้องวัฒนา[1)/2)] ประธานกรรมการบริหาร
2) นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์ กรรมการบริหาร
3) นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม[2)] กรรมการบริหาร
4) นายสยาม สีวราภรณ์สกุล[2)] กรรมการบริหาร
5) นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ[2)] กรรมการบริหาร

หมายเหตุ

[1)] เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบการลาออกจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของนายสุรจิตร ก้องวัฒนา

[2)] เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งกรรมการบริหารใหม่จำนวน 4 ราย ประกอบด้วย 1) นายสุรจิตร ก้องวัฒนา 2) นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม 3) นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ และ 4) นายสยาม สีวราภรณ์สกุล

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการอิสระ 4 คน ดังนี้

1) นายชัยวัฒน์ อัศวินทรางกูร[1)/2)] ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2) นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์[2)] กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3) นายพลากร หวั่งหลี[2)] กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4) นายไพศาล ธรสารสมบัติ[2)] กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

หมายเหตุ

[1)]เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบการลาออกจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของนายสุรจิตร ก้องวัฒนา เนื่องจากได้เข้ารับตำแหน่งกรรมการบริหารของบริษัทฯ และได้แต่งตั้งนายไพศาล ธรสารสมบัติ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน แทนนายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา ที่ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2561

คณะกรรมการการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการการลงทุน ประกอบด้วยบุคคลซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ จำนวน 2 คน

1) นายสยาม สีวราภรณ์สกุล กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย และเลขานุการบริษัท
2) นางสาวผกามาศ สิริอนุวัฒน์ ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน

รายชื่อกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัทฯ

นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบในคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นกรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน เนื่องจากนายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ มีประสบการณ์การทำงานด้านการคลังของประเทศไทย และยังเคยดำรงตำแหน่งระดับสูงในหน่วยงานดังกล่าว เช่น ปลัดกระทรวงการคลัง รองปลัดกระทรวงการคลัง อธิบดีกรมบัญชีกลาง เป็นต้น อีกทั้งยังดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบในบริษัทจดทะเบียนชั้นนำอื่น ดังนี้ กรรมการตรวจสอบบริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน) และกรรมการตรวจสอบภายในของเนติบัณฑิตยสภา เป็นต้น

นายชัยวัฒน์ อัศวินทรางกูร ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เป็นกรรมการผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินในหลากหลายธุรกิจที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และเป็นกรรมการผู้สอบทานงบการเงินบริษัทจดทะเบียนดังกล่าว เช่น บริษัท กรุงไทยคาร์เร้นท์แอนด์ลีส จำกัด (มหาชน) บริษัท โรงพิมพ์ตะวันออก จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์น โพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นต้น

นายพลากร หวั่งหลี ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เป็นกรรมการผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน นายพลากร หวั่งหลี จบการศึกษาในระดับปริญญาตรี สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และเคยดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

นายไพศาล ธรสารสมบัติ ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เป็นกรรมการผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน โดยนายไพศาล ธรสารสมบัติดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบของบริษัท มาสเตอร์ แอด จำกัด (มหาชน) และเป็นกรรมการผู้สอบทานงบการเงิน

4.4 การสรรหา แต่งตั้งกรรมการและผู้บริหาร

การแต่งตั้งและการถอดถอนกรรมการบริษัท

การแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการบริษัทเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมาย และข้อบังคับบริษัทฯ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

(1) ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดในคณะกรรมการบริษัทพ้นจากตำแหน่งตามวาระ หากจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 และกรรมการผู้พ้นจากตำแหน่งมีสิทธิได้รับเลือกตั้งใหม่ได้อีก

(2) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีสิทธิแต่งตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้

- ผู้ถือหุ้นสามัญและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งคะแนนเสียง
- ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลคนเดียว หรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่บุคคลใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
- บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

(3) นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อตาย ลาออก ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้ออก หรือศาลมีคำสั่งให้ออก

(4) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่เหลืออยู่ เลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวต่อไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน

(5) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาสรรหาบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ จากการแนะนำของกรรมการอื่นในบริษัทฯ และการสรรหาโดยที่ปรึกษาภายนอก (Professional Search Firm) การสรรหาจากฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) ของหน่วยต่าง ๆ หรือการสรรหาโดยกระบวนการอื่น ๆ ที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเห็นสมควรและเหมาะสม

การสรรหากรรมการใหม่

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะทำหน้าที่สรรหาบุคคลเพื่อเสนอชื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง หรือเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้ง (แล้วแต่กรณี) โดยหลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการใหม่จะคำนึงถึงโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัทซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการในจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดกิจการของบริษัทฯ ความหลากหลายของโครงสร้างภายในคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) ความเหมาะสมของคุณสมบัติของกรรมการที่จำเป็นและยังขาดอยู่ในคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix) เพื่อกำหนดคุณสมบัติของกรรมการที่ต้องการสรรหา

- มีคุณสมบัติถูกต้องและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายมหาชนจำกัด กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง และการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ และในกรณีสรรหากรรมการอิสระของบริษัทฯ บุคคลดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติตามนิยามกรรมการอิสระของบริษัทฯ และกรณีกรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดด้วย
- เป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญที่หลากหลายอันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ
- มีความเป็นอิสระ ปฏิบัติหน้าที่กรรมการด้วยความระมัดระวัง มีความซื่อสัตย์และจิตใจที่สมบูรณ์ สามารถทุ่มเทในการทำงานให้กับบริษัทฯ ได้อย่างเต็มที่
- มีประวัติการทำงานที่ดี ไม่ประกอบกิจการ หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการของบริษัทเอกชนหรือบริษัทมหาชนอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง ตลอดจนได้ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

คุณสมบัติกรรมการ

(1) เป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงคุณสมบัติตามกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและทำหน้าที่กรรมการให้แก่บริษัทฯ ได้

(2) คุณสมบัติของกรรมการที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นไปตามโครงสร้างขนาดและองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงความหลากหลายของโครงสร้างภายในคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนคุณสมบัติของกรรมการที่จำเป็นและยังขาดอยู่ในคณะกรรมการบริษัท

(3) มีคุณสมบัติถูกต้องและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องและการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ และในกรณีที่เป็นการสรรหาบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระของบริษัทฯ บุคคลดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติตามนิยามกรรมการอิสระของบริษัทฯ และกรณีกรรมการตรวจสอบ จะต้องมีคุณสมบัติเพิ่มเติมเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

(4) มีความเป็นอิสระ ปฏิบัติหน้าที่กรรมการด้วยความระมัดระวัง มีความซื่อสัตย์ มีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรงและจิตใจที่สมบูรณ์ สามารถทุ่มเทในการทำงานให้กับบริษัทฯ ได้อย่างเต็มที่

(5) มีประวัติการทำงานที่ดี ไม่ได้ประกอบกิจการหรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเข้าเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

คุณสมบัติกรณีสรรหากรรมการอิสระ

คณะกรรมการอิสระ จะต้องมีคุณสมบัติตามนิยามกรรมการอิสระของบริษัทฯ ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่ *"เข้มกว่า"* ข้อกำหนดขั้นต่ำตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย (หมายเหตุ : บริษัทฯ กำหนดหลักเกณฑ์ในข้อนี้เข้มกว่าข้อกำหนดตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ซึ่งกำหนดไว้ว่าให้ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ)

(2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

(3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหารบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

(4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

(5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

(6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

(7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

(9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตาม (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยบริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

ทั้งนี้ ผู้ที่ได้รับการสรรหาจะต้องมีคุณสมบัติตามคุณสมบัติของกรรมการอิสระ (รายละเอียดตามส่วนที่ 2 ข้อ 9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ โดยระบุไว้ในหัวข้อ “องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย”)

คุณสมบัติเพิ่มเติมกรณีกรรมการตรวจสอบ

การดำรงตำแหน่งของกรรมการตรวจสอบ นอกจากจะต้องเป็นกรรมการอิสระแล้ว ต้องมีคุณสมบัติเพิ่มเติม ดังนี้

(1) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นกรรมการตรวจสอบ

(2) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกันเฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

(3) มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ ต้องมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คนที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้

(4) มีคุณสมบัติอื่น ๆ ครบถ้วนและเหมาะสมตามกฎหมาย และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการ

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการ

(ก) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการจากผลประกอบการของบริษัทฯ ขนาดธุรกิจ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท โดยเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัทฯ และบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่มีมูลค่าตลาด (Market Capitalization) ในขนาดใกล้เคียง กับบริษัทฯ และเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อ เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติเป็นประจำทุกปี

ทั้งนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 ได้พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนรายเดือน และค่าเบี้ยประชุมในแต่ละตำแหน่งในอัตราคงเดิมเหมือนปีที่ผ่านมา โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนรายเดือนของกรรมการดังนี้

ค่าตอบแทนกรรมการรายเดือน	ประจำปี 2561	ประจำปี 2560
ประธานกรรมการ	50,000 บาท/เดือน	50,000 บาท/เดือน
กรรมการ	30,000 บาท/เดือน	30,000 บาท/เดือน
เบี้ยประชุม	**ประจำปี 2561**	**ประจำปี 2560**
คณะกรรมการบริษัท	20,000 บาท/ครั้ง	20,000 บาท/ครั้ง
คณะกรรมการตรวจสอบ	10,000 บาท/ครั้ง	10,000 บาท/ครั้ง
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	10,000 บาท/ครั้ง	10,000 บาท/ครั้ง
คณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ	ไม่มี	ไม่มี

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการทุกท่านเป็นจำนวนเงินรวม 5,360,000 บาท โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการเป็นรายบุคคล ดังนี้

รายชื่อกรรมการ			**ค่าตอบแทนรายปี (บาท)**	**ค่าเบี้ยประชุม** (บาท)	รวม(บาท)
1. นายคีรี	กาญจนพาสน์	ประธานคณะกรรมการ	600,000	160,000	760,000
2. นายรังสรรค์	ศรีวรศาสตร์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	360,000	210,000	570,000
3. นายชัยวัฒน์	อัศวินทรางกูร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	360,000	240,000	600,000
4. นายวรพจน์	จรรย์โกมล[1)]	กรรมการ กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน	-	20,000	20,000
5. นายบุรินทร์	ภู่ศิริ[2)]	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-	20,000	20,000
6. นายพลากร	หวั่งหลี	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	360,000	260,000	620,000
7. นายไพศาล	ธรสารสมบัติ[3)]	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	196,000	120,000	316,000
8. นายสุรจิตร	ก้องวัฒนา[3)]	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร	360,000	210,000	570,000
9. นายกวิน	กาญจนพาสน์	กรรมการ	360,000	160,000	520,000
10. นายคง	ชิ เคือง	กรรมการ	360,000	160,000	520,000
11. นายวีระวรรธน์	วรรธนัจฉริยา[2)]	กรรมการและกรรมการบริหาร	44,000	60,000	104,000
12. นางสาวปิยพร	พรรณเชษฐ์[1)]	กรรมการ กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	240,000	140,000	380,000
13. นายสยาม	สีวราภรณ์สกุล[2)]	กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานกฎหมายและเลขานุการบริษัท	240,000	120,000	360,000
รวม			**3,480,000**	**1,880,000**	**5,360,000**

ทั้งนี้ กรรมการอิสระของบริษัทไม่ได้เป็นกรรมการอิสระของบริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ดังนั้น กรรมการอิสระจึงไม่มีค่าตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน

หมายเหตุ

[1]เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งนางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ แทนนายวรพจน์ จรรย์โกมล ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการ

[2]นายบุรินทร์ ภู่ศิริ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ และกรรมการบริหารของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จึงได้สรรหานายสยาม สีวราภรณ์สกุล และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 ได้มีมติแต่งตั้งนายสยาม สีวราภรณ์สกุล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ

[3]เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 คณะกรรมการบริษัท ได้รับทราบการลาออกจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของนายสุรจิตร ก้องวัฒนา เนื่องจากได้เข้ารับตำแหน่งกรรมการบริหารของบริษัทฯ และได้แต่งตั้งนายไพศาล ธรสารสมบัติ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน แทนนายวีระวรรธน์ วรรธนัจฉริยา ที่ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2561

(ข) ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน และสิทธิประโยชน์อื่นๆ
-ไม่มี-

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณากำหนดจำนวนและรูปแบบการกำหนดค่าตอบแทนของประธานคณะกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยใช้ดัชนีชี้วัดต่าง ๆ เป็นเกณฑ์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เกณฑ์ชี้วัด ดังต่อไปนี้

ประธานคณะกรรมการบริหาร	• ภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลการประเมินการปฏิบัติงานประจำปี • การกำกับดูแลกิจการที่ดี • ความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	• ภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลการประเมินการปฏิบัติงานประจำปี • การบริหารจัดการ (Operational Excellence) • ความเป็นผู้นำ การกำหนดกลยุทธ์ การปฏิบัติตามกลยุทธ์ • การวางแผน และผลการดำเนินงานทางการเงิน (Financial Performance) • การพัฒนาบุคลากร ผลสำรวจความพึงพอใจและการมีส่วนร่วมของพนักงาน (Employees Engagement)

สำหรับผู้บริหารระดับสูง ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมในการกำหนดค่าตอบแทนเป็นรายบุคคล โดยพิจารณาจากการบริหารงานของผู้บริหารแต่ละท่าน โดยใช้ดัชนีชี้วัดต่าง ๆ เป็นเกณฑ์ ทั้งนี้ ในส่วนของสิทธิประโยชน์ระยะสั้น จะมีการปรับอัตราเงินเดือนและโบนัสประจำปี ซึ่งจะสอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

(ก) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

สำหรับปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่ผู้บริหารตั้งแต่ระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร 4 รายแรกต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมาและผู้บริหารรายที่ 4 ทุกราย มีจำนวน 6 คน รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 37,161,432 บาท

(ข) ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน และสิทธิประโยชน์อื่นๆ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีประกันสุขภาพหรือประกันกลุ่ม ตลอดจนบริการตรวจสุขภาพประจำปีให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ

4.5 การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีฝ่ายตรวจสอบภายในที่รายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยทำหน้าที่ตรวจสอบระบบการควบคุมภายในเกี่ยวกับกระบวนการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ 5 ส่วน ได้แก่ คือ 1) สภาพแวดล้อมการควบคุมภายในขององค์กร 2) การบริหารความเสี่ยง 3) การควบคุมการปฏิบัติงาน 4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และ 5) ระบบการติดตามดูแลการดำเนินงาน เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทสามารถติดตามการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมั่นใจว่าการปฏิบัติงานหลักและกิจกรรมทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ดำเนินการอย่างมีประสิทธิภาพตามแนวทางที่กำหนดและบรรลุตามนโยบายและวัตถุประสงค์ที่ฝ่ายบริหารได้กำหนดไว้ รวมทั้งบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2562 มีคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 4 ท่านเข้าร่วมประชุมโดยกรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุมมีบุคคลที่มีความรู้ในด้านบัญชีและการเงินร่วมอยู่ด้วย คณะกรรมการได้ประเมินระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน ตามแบบประเมินของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยได้พิจารณาประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ 5 ด้าน คือ การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล(Information and Communication) และระบบการติดตาม(Monitoring Activities) โดยคณะกรรมการของบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม และเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมาย ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถป้องกันทรัพย์สินจากการทุจริต เสียหาย รวมทั้งมีการจัดทำบัญชี รายงานที่ถูกต้องน่าเชื่อถือ โดยสามารถสรุปผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในแต่ละด้านได้ดังนี้

สภาพแวดล้อมการควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

บริษัทฯ มีสภาพแวดล้อมของการควบคุมภายในที่เหมาะสม และเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจ คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยปฏิบัติหน้าที่ภายใต้กฎบัตรของคณะกรรมการแต่ละชุด ซึ่งกำหนดขอบเขตความรับผิดชอบไว้อย่างชัดแจ้ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้เน้นย้ำเรื่องจริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Conduct) เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ตระหนักถึงการประกอบธุรกิจ และปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับแนวทางดังกล่าว เพื่อมุ่งหวังในการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ดี มีคุณธรรม (Integrity) นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อตรง และจริยธรรม คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร โดยทำหน้าที่กำกับดูแลและพัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน การกำหนดโครงสร้างองค์กรอย่างเหมาะสมและระบุหน้าที่ชัดเจน การส่งเสริมให้ทุกคนตระหนักถึงความจำเป็นของระบบควบคุมภายใน และการมีสภาพแวดล้อมที่ดีจะช่วยส่งเสริมระบบควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพ

การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

การลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่าง ๆ ถือว่าเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดเป็นนโยบายให้ทุกคนในองค์กรรับทราบและถือปฏิบัติ โดยในการตัดสินใจลงทุนจะต้องมีการพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกองค์กรที่อาจมีผลกระทบต่อการดาเนินธุรกิจ อัตราผลตอบแทนที่บริษัทฯ ควรได้รับ และโอกาสที่ผลตอบแทนจะไม่เป็นไปตามคาดการณ์ รวมถึงการกำหนดมาตรการและแผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยงนั้น ๆ และรายงานความคืบหน้าของโครงการต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

บริษัทฯ มีมาตรการควบคุมเพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่จะไม่บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กรให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และวงเงินอนุมัติของผู้บริหารระดับสูงไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และแบ่งแยกหน้าที่งานอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการควบคุมระหว่างกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อช่วยสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ โดยปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของระบบเทคโนโลยีให้มีความทันสมัยและเป็นไปตามมาตรฐานกำหนดการควบคุมด้านความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ รวมถึงกระบวนการได้มา การพัฒนา และการบำรุงรักษาระบบเทคโนโลยีอย่างเหมาะสม

ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication)

ข้อมูลที่ใช้ในการดำเนินงานได้จากข้อมูลภายในและภายนอกองค์กร ซึ่งเป็นข้อมูลที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องต่องาน เพื่อให้คณะกรรมการมีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ และบริษัทฯ ได้ส่งหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมก่อนวันประชุมโดยเฉลี่ย 7 วัน เพื่อให้กรรมการบริษัทมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาข้อมูลก่อนเข้าร่วมประชุม และในการประชุมแต่ละครั้งได้มีการจัดทำรายงานการประชุม โดยระบุความเห็นและมติของ

ที่ประชุมไว้อย่างครบถ้วน มีการรายงานข้อมูลที่สำคัญถึงคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ และคณะกรรมการบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ มีการจัดเก็บข้อมูลและสารสนเทศที่สามารถนำไปใช้เพื่อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจอย่างเพียงพอ และจัดเก็บเอกสารเป็นหมวดหมู่ โดยเฉพาะเอกสารทางบัญชีที่มีความสำคัญต่อการจัดทำรายงานทางการเงิน นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้จัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษผ่านเว็บไซต์ของบริษัทเพื่อให้บุคคลต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอก สามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริตแก่บริษัทฯ และจัดให้มีฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อสื่อสารข้อมูลสำคัญที่เป็นประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร

ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

ฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ถูกกำหนดให้ประเมินระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้ตรวจสอบภายในจะรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และผู้ตรวจสอบภายในต้องติดตามความคืบหน้าในการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่อง โดยเฉพาะในกรณีที่ตรวจพบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ จะต้องรายงานเพื่อพิจารณาสั่งการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควร และเพื่อให้งานตรวจสอบภายในมีคุณภาพและเป็นมาตรฐานสากล บริษัทฯ ได้ส่งเสริมให้ผู้ตรวจสอบภายในได้รับการอบรมความรู้ในวิชาชีพการตรวจสอบภายใน

<u>ฝ่ายตรวจสอบภายในและหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน</u>

ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นหน่วยงานอิสระภายในบริษัทฯ และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ทั้งที่เป็นข้อมูลทางการเงินและไม่ใช่ข้อมูลทางการเงิน รวมทั้งสอบทานการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ภายในต่าง ๆ และให้ข้อเสนอแนะเพื่อพัฒนาและปรับปรุงการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามระเบียบและข้อบังคับของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน มีการกำกับดูแลและการควบคุมภายในที่ดี สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร

ฝ่ายตรวจสอบภายในมีการวางแผนการตรวจสอบประจำปี และแผนการตรวจสอบระยะยาว 3 ปี โดยได้จัดทำแผนการตรวจสอบตามหลักการประเมินความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ และครอบคลุมกระบวนการดำเนินงานขององค์กร ซึ่งผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยขอบเขตการทำงานของฝ่ายตรวจสอบภายในได้ครอบคลุมถึงการตรวจสอบ ติดตาม ควบคุม ทดสอบ สอบทาน ประเมินความเพียงพอและความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งคุณภาพของการปฏิบัติงานในเรื่องดังต่อไปนี้

- ความน่าเชื่อถือของระบบการควบคุมภายในด้านการบริหารและการปฏิบัติงานขององค์กร มีความสอดคล้องกับนโยบาย แผนงาน และเป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับของทางราชการและหน่วยงานกำกับดูแล ตลอดจนระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ ซึ่งครอบคลุมกิจกรรมในด้านต่าง ๆ เช่น การบริหาร การปฏิบัติการ การจัดซื้อจัดจ้าง การเงิน การบัญชี และทรัพยากรบุคคล เป็นต้น
- ความน่าเชื่อถือของระบบการควบคุมภายใน ตลอดจนการปฏิบัติตามมาตรฐานและนโยบายด้าน บัญชีและการเงิน เพื่อให้ข้อมูลทางบัญชีและการเงินมีความถูกต้องเชื่อถือได้ แผนการจัดโครงสร้างองค์กร วิธีการ และมาตรการต่าง ๆ ในการป้องกันทรัพย์สินจากการนำไปใช้โดยมิชอบ ปลอดภัยจากการทุจริต
- ความน่าเชื่อถือของระบบการควบคุมภายในด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น ซึ่งมีความสอดคล้องกับมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นของบริษัทฯ อันเป็นการช่วยส่งเสริมการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีคุณธรรมและยั่งยืน ซึ่งประกอบด้วยแนวทางการรับเรื่องร้องเรียน การจัดการเรื่องร้องเรียน โดยมีการประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการแก้ไขปัญหาและหาแนวทางป้องกัน เพื่อให้พนักงานรวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ มีช่องทางในการแจ้งเรื่องร้องเรียน หรือเบาะแส ซึ่งฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นช่องทางหนึ่งในกระบวนการรับเรื่องร้องเรียน ทั้งนี้ กรณีมีเรื่องร้องเรียนที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ และเรื่องร้องเรียนที่อาจเกิดจากการทุจริตคอร์รัปชั่น ฝ่ายตรวจสอบภายในจะมีการติดตามความคืบหน้าและติดตามการดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนดังกล่าวและรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างต่อเนื่อง

อนึ่ง ฝ่ายตรวจสอบภายในจะรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกไตรมาส รวมทั้งติดตามความคืบหน้าในการแก้ไขข้อบกพร่องตามข้อเสนอแนะอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นอิสระจากหน่วยงานอื่น ๆ ของบริษัทฯ จึงทำให้สามารถเข้าถึงข้อมูล และทรัพย์สินของบริษัทฯ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบ รวมถึงสามารถขอข้อมูลและคำชี้แจงจากผู้ที่เกี่ยวข้องในเรื่องที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการตรวจสอบให้ทำการตรวจสอบได้

นอกจากนี้ ฝ่ายตรวจสอบภายในได้สนับสนุนให้บุคลากรมีการพัฒนา และอบรมความรู้อย่างต่อเนื่องทั้งภายในและภายนอก เพื่อให้มีความรู้ความสามารถ และความเชี่ยวชาญทางด้านวิชาชีพตรวจสอบภายใน และทักษะด้านอื่น ๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติงาน

ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ชื่อของบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ ให้ปฏิบัติงานเป็นหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน
ชื่อ-สกุล นางสาวรัตน์กมล เต็มเกษม
ตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน
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	การบัญชีภาษีเงินได้ ปี 61 (2018 DEFERRED TAX) หลักการ ปัญหาและแนวปฏิบัติ
บริษัท ฟาบริเนท จำกัด	สูตรสำเร็จระบบบัญชีและการควบคุมภายในโรงแรม Resort, Bangalow, Serviced Apartment, Condotel แบบครบวงจร
บริษัท โทรีเซน ไทย เอเจซีส์ จำกัด (มหาชน)	การบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วม บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า
บริษัท ไรม่อน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	การใช้ (ร่าง) TFRS 15 มาตรฐานรายงานทางการเงินเรื่องการรับรู้รายได้ของกิจการ
บริษัท เบอลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	
บริษัท ลากูน่า รีสอร์ทส์ แอนด์ โฮเทลส์ จำกัด (มหาชน)	

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในการพิจารณา แต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

4.6 รายการระหว่างกัน

รายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายการระหว่างกันกับบุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งหรือผลประโยชน์กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย สำหรับปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีรายละเอียดในสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

1) บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)				ความสมเหตุสมผลของรายการ
		ยอดระหว่างปี 2560	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 60	ยอดระหว่างปี 2561	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 61 (รวมVAT)	
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ทำสัญญาจ้างบริการงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	รายการซื้อบริการ	-	-	1,386,584.50	211,539.00	การจ้างบริการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญา ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

2) บริษัท แรบบิท รีวอร์ดส จำกัด

ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)				ความสมเหตุสมผลของรายการ
		ยอดระหว่างปี 2560	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 60	ยอดระหว่างปี 2561	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 61 (รวมVAT)	
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ทำสัญญาซื้อสื่อโฆษณากับบริษัท แรบบิท รีวอร์ดส จำกัด ซึ่ง บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ถือหุ้นโดยอ้อม	รายการซื้อบริการ	-	-	1,000,000.00	1,070,000.00	การซื้อสื่อโฆษณาดังกล่าวเป็นไปตามสัญญา ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

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

ดังนั้น เพื่อประโยชน์และความเหมาะสมในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2551 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2551 (ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมในที่ประชุมคณะกรรมการ

บริษัทครั้งที่ 5/2561 เมื่อ วันที่ 14 สิงหาคม 2561) จึงอนุมัติให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างบริษัท และ/ หรือ บริษัทอยู่กับกรรมการผู้บริหารหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นธุรกรรมที่เป็นข้อตกลงระหว่างการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องแล้วแต่กรณีทั้งนี้เฉพาะที่เป็นรายการระหว่างกันประเภท (ก) รายการธุรกิจปกติและมีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป (ข) รายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป สำหรับรายการที่เกี่ยวโยงกันในลักษณะอื่น บริษัทฯจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน โดยบริษัทฯจะต้องมีการนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯพิจารณาร่วมกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาอนุมัติ หรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ แล้วแต่กรณี

บริษัทฯให้ความสำคัญในการพิจารณารายการระหว่างกันโดยจัดมาตรการการอนุมัติรายการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องพิจารณาเห็นชอบกับการทำรายการดังกล่าวด้วย สำหรับการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯในวาระที่มีกรรมการมีส่วนได้เสียกรรมการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมประชุมเพื่อให้ที่ประชุมอภิปรายกันอย่างอิสระ

ทั้งนี้ การทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯได้คำนึงถึงความสมเหตุสมผลของการทำรายการและผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯเป็นสำคัญ

นโยบายและแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯมีนโยบายที่จะทำรายการระหว่างกันในอนาคตซึ่งเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจทั่วไปของบริษัทฯและจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นหลัก โดยจะมีราคา หรือเงื่อนไขที่เป็นธรรม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อย (บริษัทซึ่งบริษัทฯถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯนั้น) มีรายการที่เกี่ยวโยงกัน บริษัทฯจะต้องปฏิบัติตามที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนดไว้ในเรื่องดังกล่าว



4.7 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาจำนวน 3,500,000 บาท และค่าตอบแทนการสอบบัญชีของบริษัทฯ ย่อยในประเทศไทยในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา จำนวนเงินรวมไม่เกิน 8,260,000 บาท

ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

บริษัทฯ ว่าจ้างบริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสเซส จำกัด เป็นที่ปรึกษาเกี่ยวกับการปรับใช้มาตรฐานทางบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการรวมกิจการ เป็นจำนวนเงินรวม 4,352,852.67 บาท

4.8 นโยบายด้านบุคลากร

จำนวนบุคลากรของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีบุคลากรรวมทั้งสิ้นจำนวน 115 คน บริษัทฯ มีนโยบายให้ผลตอบแทนแก่บุคลากรของบริษัทฯ ตามผลการดำเนินงานของ บริษัทฯ ทั้งนี้ สำหรับปี 2561 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่บุคลากรของบริษัทฯ เป็นจำนวนเงินรวม 148,250,510 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทค่าตอบแทน	ปี 2561	ปี 2560
1) เงินเดือน	119,694,111	85,299,258
2) โบนัส	20,932,250	10,648,641
3) ค่าล่วงเวลา	1,126,300	867,756
4) เบี้ยขยัน	73,050	88,650
5) เบี้ยเลี้ยงต่างจังหวัด	369,342	238,551
6) ประกันสังคม	966,681	770,321
7) เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	5,088,776	3,756,814
รวม	148,250,510	101,669,991

สวัสดิการพนักงาน

นอกจากค่าตอบแทนในรูปเงินเดือนและโบนัสแล้ว บริษัทฯ ได้จัดให้มีผลประโยชน์และผลตอบแทนให้กับบุคลากรของบริษัทฯ ในรูปแบบอื่น ๆ ดังนี้

- จัดให้มีกรมธรรม์ประกันชีวิต ประกันสุขภาพแบบกลุ่ม และประกันอุบัติเหตุกลุ่ม เพื่อเอื้อประโยชน์และอำนวยความสะดวกในการเข้ารับการรักษาพยาบาล และเป็นการสร้างความมั่นคงให้กับบุคลากรและครอบครัวของบุคลากร
- จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อเป็นหลักประกันที่มั่นคงของพนักงานและครอบครัว โดยบริษัทฯ จะจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้กับพนักงาน

ข้อพิพาททางด้านแรงงานในปีที่ผ่านมา

- ไม่มี -

นโยบายในการบริหารทรัพยากรมนุษย์

บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการบริหารจัดการของบริษัทฯ จะดำเนินและสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีนั้น ส่วนสำคัญหนึ่งเกิดจากแรงขับเคลื่อนของบุคลากรของบริษัทฯ ด้วย ดังนั้น บริษัทฯ จึงสนับสนุนและเสริมสร้างให้บุคลากรมีความรู้ ความสามารถ ตลอดจนทักษะและไหวพริบที่ดี ควบคู่ไปกับการมีสุขภาพพลานามัยที่ดีด้วย อีกทั้ง บริษัทฯ ยังปลูกฝังให้บุคลากรมีความรับผิดชอบทั้งต่อส่วนตัวและส่วนรวม รวมถึงการยึดหลักคุณธรรม ความมีระเบียบวินัย และความสามัคคีภายในองค์กร

อนึ่ง เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นให้มีการฝึกอบรมแก่บุคลากร เพื่อส่งเสริมความรู้และทักษะให้กับบุคลากรภายในองค์กร จัดกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีภายในองค์กร อีกทั้ง ยังจัดให้มีการสื่อสารนโยบายต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้พนักงานทุกระดับชั้นได้เข้าใจ และรับทราบอย่างทั่วถึง โดยเฉพาะอย่างยิ่งนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นและแนวทางการปฏิบัติต่าง ๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในขณะเดียวกัน เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการสรรหาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง โดยพิจารณาจากความเหมาะสมของโครงสร้างองค์กร ประกอบกับทักษะ ความรู้ความสามารถ และวิสัยทัศน์ของบุคคล เพื่อให้ได้บุคลากรที่เหมาะสมและตรงตามตำแหน่งที่ต้องการขององค์กรอย่างสูงสุด

การสรรหาและความก้าวหน้าในอาชีพของพนักงาน

จุดมุ่งหมายในการบริหารทรัพยากรมนุษย์ของบริษัทฯ เพื่อคัดเลือก พัฒนา ส่งเสริมและรักษาไว้ซึ่งบุคลากรที่มีทักษะ ความรู้ความสามารถ รวมถึงการสร้างแรงจูงใจให้บุคลากรในการนำความรู้ความสามารถของตนมาใช้ในการปฏิบัติงานอย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้เกิดประสิทธิผลสูงสุดแก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการบริหารทรัพยากรมนุษย์ ดังนี้

- การปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและสมศักดิ์ศรีในฐานะส่วนหนึ่งของบริษัท
- การคัดเลือกบุคคลเพื่อว่าจ้างให้ดำรงตำแหน่งต่าง ๆ บริษัทจะกระทำด้วยความเป็นธรรม
- บริษัทจะให้การสนับสนุนและพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่อง
- บริษัทจะจัดให้พนักงานได้ทำงานในสถานที่ทำงานที่มีความปลอดภัย
- การกำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงาน จะพิจารณาดำเนินการอย่างเป็นธรรม
- สื่อสารให้พนักงานได้รับข่าวที่เกี่ยวข้องกับบริษัทอยู่เสมอตามโอกาสอันควร

การพัฒนาความสามารถ

บริษัทฯ มีนโยบายในการส่งเสริมการพัฒนาความรู้ของพนักงาน เพื่อให้มีความรู้ความสามารถ ทำหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้อย่างสมบูรณ์ และเตรียมความพร้อมเพื่อเติบโตก้าวหน้าในการทำงานกับบริษัทฯ

การฝึกอบรมภายในองค์กร

บริษัทฯ จัดให้มีการฝึกอบรบหลักสูตรต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อพนักงาน โดยการจัดฝึกอบรมให้กับพนักงานเป็นการภายในเพื่อให้ได้เนื้อหาที่ตรงกับความต้องการดังนี้

- Design Thinking วันที่ 8 มีนาคม 2561 จำนวน 1 รุ่น ผู้เข้าอบรม 28 คน
- มาตรฐาน IFRS ฉบับใหม่ วันที่ 24 พฤษภาคม 2561 จำนวน 1 รุ่น ผู้เข้าอบรม 18 คน
- หลักสูตร แนวทางปฏิบัติในการรักษาสิ่งแวดล้อม วันที่ 31 พฤษภาคม 2561 จำนวน 1 รุ่น ผู้เข้าอบรม 85 คน
- Story Telling Workshop วันที่ 18 สิงหาคม 2561 จำนวน 1 รุ่น ผู้เข้าอบรม 28 คน
- แนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร และการออกแบบอาคารที่ถูกต้องตามหลักกฎหมาย วันที่ 9 พฤศจิกายน 2561 จำนวน 1 รุ่น ผู้เข้าอบรม 23 คน
- หลักสูตร Anti-Corruption วันที่ 20 ธันวาคม 2561 จำนวน 1 รุ่น ผู้เข้าอบรม 79 คน

การฝึกอบรมภายนอกองค์กร

บริษัทฯ จัดให้มีการฝึกอบรมหลักสูตรต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อพนักงาน โดยการส่งพนักงานไปอบรมภายนอกเพิ่มโอกาสในการเรียนรู้และสร้างเครือข่ายให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น ดังนี้

- หลักสูตรเกี่ยวกับเลขานุการบริษัท
- หลักสูตรเกี่ยวกับการบริหารทรัพยากรมนุษย์
- หลักสูตรด้านการเงิน การบัญชี และภาษี
- หลักสูตรด้านการจัดซื้อจัดจ้าง
- หลักสูตรด้านกฎหมาย
- หลักสูตรด้านการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ
- หลักสูตรด้านสิ่งแวดล้อม
- หลักสูตรด้านการตลาด
- หลักสูตรด้านเลขานุการ
- หลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- หลักสูตรเกี่ยวกับการบริหารจัดการความเสี่ยงองค์กร
- หลักสูตรด้านการบริหารจัดการระบบคุณภาพและความปลอดภัย
- หลักสูตรทั่วไปอื่น ๆ

จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งหลักสูตรภายในองค์กรละหลักสูตรภายนอกองค์กรสำหรับปี 2561 สรุปได้ดังนี้

บริษัท/กลุ่มธุรกิจ	จำนวนพนักงาน(คน)	จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมของพนักงานทั้งปี	จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมของพนักงานเฉลี่ยต่อคนต่อปี
บมจ. ยู ซิตี้	115	549	4.8

การประเมินผลอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานโดยการกำหนดเกณฑ์ในการประเมินพนักงานทุกระดับอย่างชัดเจนและเป็นธรรม รวมถึงการอธิบายถึงการให้คะแนน ทั้งนี้ ระบบการประเมินเป็นแบบสองทาง กล่าวคือ พนักงานและหัวหน้างานจะมีโอกาสพูดคุยและหารือสำหรับการให้คะแนนการประเมินผลเป็นรายหัวข้อ เพื่อให้ได้ข้อตกลงที่เห็นชอบทั้งสองฝ่าย และสะท้อนผลการปฏิบัติงานตามจริง

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณากำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม โดยไม่เลือกปฏิบัติ ซึ่งผลการประเมินถือเป็นส่วนสำคัญในการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานเป็นรายบุคคล นอกจากผลประกอบการของบริษัทฯ แล้ว ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบการประเมินผลงานของพนักงานและการพิจารณาค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรมตามผลการประเมิน อันจะส่งผลให้พนักงานสามารถทุ่มเทความสามารถในการทำงานและมุ่งมั่นที่จะพัฒนาตนเองได้อย่างเต็มที่

การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นความสำคัญของความเท่าเทียมกัน ดังนั้น การคัดเลือกบุคลากรเข้าร่วมงานกับบริษัทฯ จึงพิจารณาจากความรู้ ความสามารถของผู้สมัครว่ามีความเหมาะสมเพียงใด อีกทั้ง การเลื่อนตำแหน่งและการปรับเปลี่ยนงานภายในก็เช่นเดียวกัน บริษัทฯ เปิดโอกาสให้พนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน โดย เพศ อายุ ศาสนา เชื้อชาติ ไม่มีผลต่อการพิจารณา

การสื่อสารข้อคิดเห็นของพนักงาน

บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมพนักงานทุกไตรมาส เพื่อแจ้งข้อมูลข่าวสาร และการเปลี่ยนแปลง รวมถึงการให้ความรู้ กับพนักงานอย่างทั่วถึงและยังจัดให้มีกล่องรับความคิดเห็นสำหรับพนักงาน โดยจะมีผู้แทนของพนักงานเป็นตัวแทนในการเปิดกล่องรับความคิดเห็นนี้ ซึ่งคำถามที่ได้จากกล่องรับความคิดเห็น จะถูกนำมาพิจารณาและสื่อสารให้กับพนักงานในช่องทางที่เหมาะสม

การสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีในที่ทำงาน

บริษัทฯ ตระหนักถึงคุณภาพชีวิตที่ดีสำหรับพนักงาน เพื่อให้พนักงานได้มีเวลานอกเหนือจากการทำงานไปใช้กับกิจกรรมส่วนตัวหรือกับครอบครัว จึงได้พยายามหาวิธีสนับสนุนให้พนักงานได้มีการปรับปรุงการทำงานให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ลดเวลาการทำงานลง ในขณะเดียวกันก็จัดให้มีมุมพักผ่อนเพื่อให้พนักงานได้ผ่อนคลายในระหว่างเวลาทำงาน

อัตราการลางานของพนักงานบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2561 สรุปได้ดังนี้

บริษัท/กลุ่มธุรกิจ	จำนวนพนักงาน (คน)	อัตราเฉลี่ยการลางานต่อปี			
		การลาป่วย[1] (วัน)	การลากิจ (วัน)	การลาพักร้อน (วัน)	การลาอื่นๆ[2] (ครั้ง)
บมจ. ยู ซิตี้	115	3	1	6	0.5

หมายเหตุ :

[1] อัตราการลาป่วย เนื่องจากการเจ็บป่วยหรืออุบัติเหตุในที่ทำงานต่อปี เฉลี่ย เท่ากับ - วัน โดย ไม่มี พนักงานที่ได้รับอุบัติเหตุ บาดเจ็บ หรือเจ็บป่วย อย่างร้ายแรงหรือรุนแรงเนื่องจากการทำงาน

[2] การลาประเภทอื่น เช่น การลาคลอด การลาอุปสมบท และการลาทำหมัน เป็นต้น

การสร้างความปลอดภัยให้แก่พนักงานในการทำงาน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับความปลอดภัยในที่ทำงาน เนื่องจากความปลอดภัยเป็นหัวใจสำคัญสำหรับพนักงานทุกคน ซึ่งบริษัทฯ ได้ให้การสนับสนุนมาโดยตลอด ดังนั้นจึงได้จัดให้มีการร่วมฝึกซ้อมอพยพกรณีฉุกเฉินต่าง ๆ ร่วมกับอาคารที่บริษัทตั้งอยู่ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความปลอดภัยในสถานที่ทำงานไว้ในข้อบังคับเกี่ยวกับความปลอดภัย เพื่อให้พนักงานได้ยึดเป็นแนวทางปฏิบัติ อย่างเคร่งครัด ดังนี้

- ปฏิบัติตามคำแนะนำของผู้บังคับบัญชา อย่างเคร่งครัด เมื่อสงสัยต้องรีบสอบถาม
- ควบคุมเครื่องจักร และ/หรือ อุปกรณ์ในการทำงานตามแนวปฏิบัติในการใช้เครื่องมือเครื่องจักรนั้น ๆ ให้ถูกต้องตลอดเวลา
- ห้ามหยุดหรือเดินเครื่องจักรและ/หรืออุปกรณ์ต่าง ๆ โดยไม่ได้รับอนุญาตอย่างเด็ดขาด
- ต้องรายงานถึงสภาวะไม่ปลอดภัยต่าง ๆ ที่พบในระหว่างการทำงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบโดยทันที เพื่อสั่งการแก้ไขในปัญหาที่เกิดขึ้น
- คำนึงถึงความปลอดภัยของเพื่อนร่วมงาน เช่นเดียวกับของตนเองและหลีกเลี่ยงจากสาเหตุที่จะมีผลทำให้เกิดการบาดเจ็บต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการทำงาน
- ถ้ารู้สึกไม่สบายหรือได้รับบาดเจ็บต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาทราบและเข้ารับการรักษาพยาบาลโดยทันที
- สวมใส่อุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคลตามมาตรฐานการใช้งานในแต่ละพื้นที่ และ/หรือ ลักษณะของงานรวมทั้งทำความสะอาด ดูแลรักษา และจัดเก็บอุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคลให้อยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งานตลอดเวลา
- ร่วมเสนอความคิดเห็นในการป้องกันและควบคุมอันตรายที่อาจจะเกิดขึ้นจากการทำงาน
- ห้ามสูบบุหรี่ในที่ห้ามสูบ และปฏิบัติตามป้ายสัญลักษณ์ที่ติดในแต่ละพื้นที่

- หากเกิดเพลิงไหม้ ให้พนักงานที่พบเห็นเหตุการณ์รีบแจ้งให้พนักงานอื่นและผู้บังคับบัญชาทราบโดยทันที สำหรับพนักงานที่ไม่มีหน้าที่ช่วยในการดับเพลิง ให้ออกจากบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ทันที
- การสร้างจิตสำนึกและให้ความสำคัญเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญเรื่องความซื่อสัตย์สุจริตในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดอบรมในเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นเป็นประจำทุกปี ได้ปลูกฝังและเน้นย้ำให้พนักงานปฏิบัติงานด้วยความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ในทุก ๆ ขั้นตอนของการปฏิบัติงาน โดยบริษัทฯ ได้สร้างกิจกรรมเพื่อสนับสนุนให้พนักงานมีจิตสำนึกในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นอย่างต่อเนื่อง

การสร้างสัมพันธ์ที่ดีระหว่างพนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีในการทำงานร่วมกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดกิจกรรมร่วมกันระหว่างพนักงาน เช่น งาน Sports Day และงานเลี้ยงสังสรรค์นอกสถานที่ (Outing) เป็นต้น ซึ่งถือเป็นปัจจัยหลักที่จะพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างพนักงาน อันจะส่งผลให้พนักงานมีความสุขในการทำงาน ตลอดจนมีประสิทธิภาพในการทำงานมากขึ้น ซึ่งจะนำพาองค์กรไปสู่เป้าหมายที่วางไว้

การส่งเสริมให้พนักงานเห็นความสำคัญในเรื่องสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ตระหนักถึงผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่มีมากขึ้นและเป็นวงกว้าง จึงมีการส่งเสริมให้พนักงานได้เข้าใจและให้ความสำคัญในการร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม โดยมีกิจกรรมส่งเสริมความตระหนักรู้และการมีส่วนร่วม เช่น การแจกถุงผ้าและรณรงค์ให้มีการใช้ การจัดการแยกทิ้งขยะ การให้ความรู้ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

4.9 นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) มีเจตนารมณ์ที่จะดำเนินธุรกิจตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี ควบคู่ไปกับการมีจิตสำนึกด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยยึดมั่นในหลักจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจและการกำกับดูแลกิจการที่ดี ด้วยตระหนักว่ากิจการจะเติบโตได้อย่างยั่งยืนจะต้องประกอบด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างมีวิสัยทัศน์ มีความสามารถในการบริหารจัดการธุรกิจให้บรรลุผลสำเร็จตามพันธกิจ มีคุณธรรมและจริยธรรม และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทฯ ได้วางนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนตามแนวทางของศูนย์พัฒนาความรับผิดชอบต่อสังคม (Social Responsibility Center) สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

บริษัทฯ ส่งเสริมให้พนักงานมีความสำนึกในหน้าที่ มีจริยธรรมและคุณธรรม จึงได้กำหนดเป็นนโยบายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และนำมาใช้เป็นส่วนหนึ่งในการบริหารจัดการกระบวนการทางธุรกิจ อันจะนำไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นให้มีการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ตรวจสอบได้ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ รวมทั้งคำนึงถึงประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย มีการจัดลำดับความสำคัญอย่างเหมาะสมเพื่อให้ทุก ๆ ฝ่ายได้รับความพึงพอใจร่วมกันสูงสุด มีความสำเร็จร่วมกันอย่างยั่งยืน โดยมีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

แนวทางปฏิบัติด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

(1) การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปด้วยความราบรื่นอันนำไปสู่การบรรลุวัตถุประสงค์/กลยุทธ์ บริษัทฯ มุ่งเน้นการประกอบธุรกิจอย่างซื่อสัตย์และตรงไปตรงมา โดยปฏิบัติต่อคู่ค้าด้วยความเป็นธรรม ตามเงื่อนไขทางการค้าที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด และเป็นไปตามจารีตประเพณีของการดำเนินธุรกิจ พร้อมทั้งปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย ทั้ง ผู้ถือหุ้น พนักงาน ชุมชนและสังคม คู่ค้า สื่อมวลชน ลูกค้า ประชาชนทั่วไป คู่แข่งทางการค้า เจ้าหนี้ หน่วยงานภาครัฐ และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ด้วยความเป็นธรรม หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา รวมถึงส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในทุกขั้นตอน

(2) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมภายใต้การบริหารจัดการที่อยู่บนพื้นฐานของความโปร่งใสและตรวจสอบได้ โดยมีกระบวนการและการจัดทำรายงานทางการบัญชีและฐานะทางการเงินตามความเป็นจริง ครบถ้วน อย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้ตามมาตรฐานการบัญชี รวมทั้งมีระบบการปฏิบัติงานที่มีการแบ่งแยกอำนาจอย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ เกี่ยวข้องกับการทุจริตในทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม ได้แก่ การรับสิ่งของ การให้สิ่งของ ของขวัญ การเลี้ยงรับรอง เงินเรี่ยไร เงินบริจาค และผลประโยชน์อื่นใดให้แก่ตนเอง จากบุคคลที่ทำธุรกิจกับบริษัทฯ และยังครอบคลุมถึงพนักงาน คู่ค้า ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตลอดจนข้อกำหนดจริยธรรมในการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดทางกฎหมาย โดยบริษัทฯ ได้เข้าร่วมประกาศเจตนารมณ์แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน (Thailand's Private Sector Collective Action Coalition against Corruption (CAC)) ตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นมา และในปี 2560 บริษัทฯ ได้ผ่านการรับรองเข้าเป็นสมาชิก CAC ดังกล่าว อันสะท้อนให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกฝ่ายในการดำเนินธุรกิจและปฏิบัติงานตามแนวทางการต่อต้านทุจริต เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของภาคธุรกิจไทยที่จะก้าวหน้าต่อไปอย่างยั่งยืน

(3) การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ มุ่งเน้นให้พนักงานปฏิบัติตนตามสิทธิของตนเองภายใต้กรอบบัญญัติกฎหมาย โดยไม่กระทบสิทธิบุคคลอื่น เพื่อได้ชื่อว่าบุคคลนั้นเป็นผู้มีส่วนนำพาบ้านเมืองให้พัฒนา รวมถึงการปฏิบัติตนในการรักษาและเคารพสิทธิเสรีภาพของตนเองและผู้อื่น ต่อครอบครัว ชุมชน สังคม และประเทศชาติตามที่รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยกำหนดไว้

(4) การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการคุ้มครอง และเคารพในการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน โดยบริษัทฯ ยึดหลักการบริหารค่าจ้างด้วยความเป็นธรรม มีความเหมาะสมต่อการครองชีพอย่างเพียงพอแก่ความต้องการ จัดให้มีสวัสดิการ ความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน เพื่อให้พนักงานปฏิบัติงานด้วยความสบายใจภายใต้ค่าตอบแทน สวัสดิการที่เป็นธรรม ในขณะที่บริษัทฯ สามารถที่จะดูแลคุ้มครองพนักงานในระดับที่สามารถดำเนินการได้ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ร่วมกันทั้งสองฝ่าย โดยคำนึงถึงสภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศ และสามารถแข่งขันกับตลาดแรงงานได้

(5) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯ มุ่งเน้นที่จะให้บริการตามคำมั่นสัญญาต่อลูกค้า โดยสร้างสัมพันธภาพที่ดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ รวมทั้งมุ่งพัฒนาผลิตภัณฑ์อสังหาริมทรัพย์และบริการที่ไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อลูกค้าและส่งผลกระทบในทางลบต่อสิ่งแวดล้อม มีคุณภาพตรงตามความคาดหมายของผู้บริโภค ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรม และให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการที่ถูกต้อง เพียงพอ ไม่เกินความเป็นจริง รักษาความลับของลูกค้า ไม่นำข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเอง หรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ

(6) การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้ตระหนักและปรับใช้กระบวนการวิเคราะห์ความเสี่ยงและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยในกระบวนการทางธุรกิจ รวมถึงการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัดพลังงานตามหลักการสากล ทั้งนี้ได้ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ ด้วย อาทิ การให้ความร่วมมือในการช่วยประหยัดพลังงานไฟฟ้า การส่งเสริมการใช้กระดาษในสำนักงานอย่างประหยัดหรือการใช้ซ้ำ และการส่งเสริมสุขอนามัยที่ดีในสถานประกอบการ เป็นต้น

(7) การมีส่วนร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญในการส่งเสริมการใช้กระบวนการทางธุรกิจเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาคุณภาพชีวิต ช่วยสร้างเศรษฐกิจและความเข้มแข็งให้กับชุมชนเพื่อนบ้าน และสังคมไทย รวมทั้งตระหนักถึงความรับผิดชอบที่พึงมีต่อสังคมและชุมชนจนถือเสมือนเป็นภารกิจหลักที่จะสร้างสรรค์โครงการและกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ในการพัฒนาสังคมและชุมชน

(8) การพัฒนาและเผยแพร่นวัตกรรมจากการดำเนินความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ตระหนักถึงการปรับเปลี่ยน สร้างสรรค์ และส่งเสริมด้านนวัตกรรม โดยสามารถมองเห็นประโยชน์และความคุ้มค่า สร้างคุณค่าต่อสังคมและบริษัทฯ ปรับเข้ากับวิถีชีวิตประจำวันในปัจจุบัน ให้มีความร่วมสมัยและเข้าถึงง่าย ให้ควบคู่ไปกับความเจริญเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน

แนวทางและกิจกรรมในการดำเนินกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการดำเนินธุรกิจภายใต้ความรับผิดชอบต่อสังคมซึ่งจะทำให้ธุรกิจมีความยั่งยืน โดยให้ความสำคัญต่อการดูแลผู้มีส่วนได้เสีย เศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม อย่างมีคุณธรรม จริยธรรมและจรรยาบรรณ ตลอดจนมีธรรมาภิบาล การดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใสและยุติธรรม โดยกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

(1) ความรับผิดชอบในการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีความยึดมั่นต่อความรับผิดชอบต่อสังคม บริษัทฯ คำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นนักลงทุน พนักงาน ลูกค้า ผู้จัดหาสินค้า ชุมชน คู่ค้าทางธุรกิจ เจ้าหน้าที่ภาครัฐ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดย

1.1 สร้างค่านิยมจรรยาบรรณของการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรมตามหลักจริยธรรมธุรกิจของบริษัทฯ

1.2 การคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยที่ดีของพนักงาน ความซื่อสัตย์ ความไว้เนื้อเชื่อใจ และการทำงานด้วยความสามัคคีอย่างมีประสิทธิภาพ

1.3 การเปิดเผยข้อมูลอย่างตรงไปตรงมา โดยให้ข้อมูลอย่างโปร่งใส น่าเชื่อถือ และสามารถตรวจสอบได้ พร้อมทั้งยึดมั่นเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้มีสวนได้เสียหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

<u>เป้าหมายและความสำเร็จ</u>

1. สร้างทัศนคติที่ดี มีความเชื่อมั่นและน่าเชื่อถือแก่ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัทฯ ต่อสังคม

2. สามารถสร้างความสัมพันธ์ที่ดีของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทฯ ได้ในระยะยาว

3. การดำเนินงานเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ และประสิทธิภาพของการทำงานที่ดี สร้างผลประโยชน์อย่างต่อเนื่องแก่ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ

(2) การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ส่งเสริมและกระตุ้นให้พนักงานมีสำนึกในการใช้ทรัพยากร วัสดุ อุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ อย่างชาญฉลาดและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยคำนึงถึงการนำกลับมาใช้ซ้ำ หรือการยืดอายุการใช้งานให้ยาวนาน และก่อให้เกิดผลเสียต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด ทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังนี้

1.1 การใช้อย่างประหยัด การใช้เท่าที่มีความจำเป็น เพื่อให้มีทรัพยากรไว้ใช้ได้นานและเกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่ามากที่สุด

1.2 การนำกลับมาใช้ซ้ำอีก สิ่งของบางอย่างเมื่อมีการใช้แล้วครั้งหนึ่งสามารถที่จะนำมาใช้ซ้ำได้อีก เช่น กระดาษ เพื่อเป็นการลดปริมาณการใช้ทรัพยากรและการทำลายสิ่งแวดล้อมได้ การคัดแยกขยะพลาสติกภายในสำนักงาน เป็นต้น

1.3 การซ่อมแซม สิ่งของบางอย่างเมื่อใช้เป็นเวลานานอาจเกิดการชำรุดได้ หากได้รับการซ่อมแซม สามารถยืดอายุการใช้งานต่อไปได้ และประหยัดค่าใช้จ่ายในการจัดซื้ออุปกรณ์ใหม่

1.4 การเฝ้าระวังดูแลและป้องกันเป็นวิธีการที่ปลูกฝังที่จะไม่ให้ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมถูกใช้อย่างสิ้นเปลือง เช่น การเฝ้าระวังการทิ้งขยะ การปิดไฟฟ้าเมื่อไม่ใช้งาน และการใช้น้ำอย่างประหยัด

เป้าหมายและความสำเร็จ

1. ปลูกฝังให้พนักงานมีความใส่ใจและมีจิตสำนึกต่อ สังคม บริษัทฯ และสิ่งแวดล้อม

2. สร้างค่านิยมเศรษฐกิจพอเพียงแก่พนักงาน ในการใช้ทรัพยากรอย่างประหยัด ตามความจำเป็น และเกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่ามากที่สุด

3. ปริมาณการจัดซื้อกระดาษภายในสำนักงานลดน้อยลงจากการรณรงค์การนำกลับมาใช้ใหม่ให้เกิดประโยชน์

(3) การปฏิบัติต่อชุมชนและสังคม

บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานมีจิตอาสา เพื่อสร้างจิตสำนึกให้เล็งเห็นถึงการพัฒนาชุมชนและสังคม นอกเหนือจากการปฏิบัติงานภายในองค์กร โดยการจัดกิจกรรมช่วยเหลือพัฒนาสังคมชุมชนต่าง ๆ และส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมโดยการอาสาสมัคร การบริจาคสิ่งของช่วยเหลือชุมชนและสังคม

กิจกรรมเพื่อสังคมในปี 2561



สนับสนุนกิจกรรมวันเด็ก 2561 ชุมชนวัดม่วงแคและมัสยิดฮารูณ เขตบางรัก



ผู้บริหารและพนักงานร่วมบริจาคสิ่งของเครื่องใช้ช่วยเหลือผู้ยากไร้และคนชราในพื้นที่ อบต.บางโฉลง



สนับสนุนกิจกรรมกีฬาสี โรงเรียนคลองเตยวิทยา เขตคลองเตย



5 รายงานงบการเงิน

5.1 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน
5.2 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
5.3 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
5.4 การวิเคราะห์และการอธิบายของฝ่ายจัดการ
5.5 งบการเงิน
5.6 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

5.1 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่องบการเงินของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยได้พิจารณาเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยคณะกรรมการได้จัดระบบการควบคุมภายในเพื่อไม่ให้เกิดการทุจริตหรือมีการดำเนินการที่ผิดปกติอย่างมีสาระสำคัญ และเพื่อให้มั่นใจว่ารายการที่เกี่ยวโยงกันซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เป็นรายการจริงทางการค้า อันเป็นธุรกิจปกติทั่วไปอย่างสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุด รวมทั้งมีการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบภายใน ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีนี้แล้ว

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นได้ว่างบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปและปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข ขอให้สังเกตเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

ก) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.2.1 เกี่ยวกับการซื้อธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในระหว่างไตรมาสที่สองของปี 2561

ข) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.1.1 และข้อ 15.1.4 เกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และการซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าตามลำดับในระหว่างปี 2561 ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและการวัดมูลค่าของค่าความนิยมยังไม่แล้วเสร็จ

ค) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 38.2 ค) เกี่ยวกับคดีความซึ่งบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ยื่นคำร้องต่อศาลปกครองกลางเพื่อขอให้หน่วยงานราชการส่งมอบพื้นที่โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามและพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาเมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้ดำเนินการขยายระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในที่ดินออกไปอีกจนครบกำหนด 30 ปีนับแต่วันที่ส่งมอบพื้นที่หรือนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดแล้วแต่กรณี บริษัทย่อยดังกล่าวได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุดและปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตยังให้ความสำคัญกับการตรวจสอบเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญ อาทิ **การรวมธุรกิจ** - ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.2.1 เกี่ยวกับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยในปี 2560 ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในไตรมาสที่สองของปี 2561 ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ทำการปรับย้อนหลังมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมารวมทั้งบันทึกค่าความนิยมในงบการเงินปี 2560 แล้ว และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.1.1 และข้อ 15.1.4 เกี่ยวกับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าตามลำดับ **การรับรู้รายได้** - รายได้ถือเป็นรายการบัญชีที่สำคัญยิ่งรายการหนึ่งของกลุ่มบริษัท เนื่องจากจำนวนรายได้ที่บันทึกในบัญชีจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลกำไรขาดทุนประจำปีของกลุ่มบริษัท ประกอบกับกลุ่มบริษัทมีรายได้ที่เกิดจากการให้บริการลูกค้าเป็นจำนวนมาก เกิดขึ้นเป็นประจำทุกวัน และมีความหลากหลาย โดยรายได้ของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม รายได้ค่าเช่าและบริหารจัดการ เงินปันผลรับ ดอกเบี้ยรับเป็นต้น ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าและระยะเวลาในการรับรู้รายได้ **การด้อยค่าของค่าความนิยม** - ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22 การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมถือเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญที่ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างสูงในการระบุหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากกลุ่มสินทรัพย์นั้น รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตในระยะยาวที่เหมาะสม ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าความนิยม **การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์** - ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 และข้อ 19 ยอดคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบกิจการมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท หรือคิดเป็นร้อยละ 16 และร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ และ**การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย** - ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยคิดเป็นร้อยละ 38 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทย่อย และการกำหนดอัตราคิดลดและสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ทั้งนี้ บริษัทฯ มุ่งหมายที่จะดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้องและโปร่งใส โดยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทุกรูปแบบ เพื่อสร้างการเติบโตของรายได้และผลกำไรอย่างยั่งยืนต่อไป

(นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์)
กรรมการบริหาร

5.2 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 4 คน คือ นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ ประธานกรรมการตรวจสอบ นายชัยวัฒน์ อัศวินทรางกูร นายพลากร หวั่งหลี และนายไพศาล ธรสารสมบัติ เป็นกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย หนึ่งท่านที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และตามกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในรอบระยะเวลาบัญชีปี 2561 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมรวม 7 ครั้ง เป็นการร่วมประชุมกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในตามความเหมาะสม รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วย 1 ครั้ง ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. **การสอบทานรายงานทางการเงิน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี พ.ศ. 2561 ของ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวม โดยได้สอบถามและรับฟังคำชี้แจงจากผู้บริหารและผู้สอบบัญชีในเรื่องความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงินและความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่างบการเงินดังกล่าวมีความถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอและทันเวลา เพื่อเป็นประโยชน์กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน หรือผู้ใช้งบการเงินในการตัดสินใจลงทุน

2. **การสอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและทบทวนระบบการควบคุมภายในโดยพิจารณาจากรายงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน และหารือกับผู้สอบบัญชี และการประเมินระบบการควบคุมภายในตามแนวทางที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สรุปความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ว่าไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

3. **การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน** คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี สอบทานการปฏิบัติงานตามแผน สอบทานผลการตรวจสอบโดยให้ข้อแนะนำและติดตามการดำเนินการแก้ไขตามรายงานผลการตรวจสอบในประเด็นที่มีนัยสำคัญ เพื่อก่อให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดีและมีการควบคุมภายในที่เพียงพอ สอบทานแผนการพัฒนาฝึกอบรมบุคลากร ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการตรวจสอบภายในที่เพียงพอเหมาะสม รวมทั้งมีการพัฒนาคุณภาพการตรวจสอบทั้งในด้านบุคลากรและการปฏิบัติงานตรวจสอบให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้คำแนะนำการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถของผู้ตรวจสอบภายในอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะความรู้ในด้านธุรกิจ

4. **การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนด** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการดำเนินงานของบริษัทฯ ว่าเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ โดยไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญในเรื่องการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และข้อผูกพันที่บริษัทฯ มีไว้กับบุคคลภายนอก

5. **การสอบทานรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์รายไตรมาส และประจำปี โดยไม่พบความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วน

6. **การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2562** คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาผลการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระ และความเหมาะสมของค่าตอบแทนแล้ว เห็นควรเสนอแต่งตั้งนางสาวศิราภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 และ/หรือนางชลรส สันติอัศวราภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4523 และ/หรือนายฉัตรชัย เกษมศรีธนาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5813 แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2562 และนำเสนอคณะกรรมการ บริษัทฯ เพื่อพิจารณาและขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 พิจารณาแต่งตั้งและอนุมัติค่าสอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ ความสามารถประกอบกับความระมัดระวังรอบคอบและมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทฯ มีการรายงานข้อมูลทางการเงิน และมีการดำเนินงานอย่างถูกต้อง มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่ดี มีการติดตามผลการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง มีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และข้อผูกพัน ต่าง ๆ มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวโยงกันอย่างถูกต้องและมีการปฏิบัติงานโดยภาพรวมสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอ โปร่งใส และเชื่อถือได้

ในนามของคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์)
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562

5.3 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน*ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

ก) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.2.1 เกี่ยวกับการซื้อธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในระหว่างไตรมาสที่สองของปี 2561

ข) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.1.1 และข้อ 15.1.4 เกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และการซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าตามลำดับในระหว่างปี 2561 ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและการวัดมูลค่าของค่าความนิยมยังไม่แล้วเสร็จ

ค) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 38.2 ค) เกี่ยวกับคดีความซึ่งบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ยื่นคำร้องต่อศาลปกครองกลางเพื่อขอให้หน่วยงานราชการส่งมอบพื้นที่โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามและพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญา เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้ดำเนินการขยายระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในที่ดินออกไปอีกจนครบกำหนด 30 ปีนับแต่วันที่ส่งมอบพื้นที่หรือนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดแล้วแต่กรณี บริษัทย่อยดังกล่าวได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุดและปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในส่วนของ*ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน*ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรวมธุรกิจ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.2.1 เกี่ยวกับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยในปี 2560 ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในไตรมาสที่สองของปี 2561 ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ทำการปรับย้อนหลังมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมารวมทั้งบันทึกค่าความนิยมในงบการเงินปี 2560 แล้ว และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.1.1 และข้อ 15.1.4 เกี่ยวกับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าตามลำดับ ในปี 2561 ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทได้บันทึกรายการบัญชีเกี่ยวกับการซื้อธุรกิจในเบื้องต้นโดยใช้ประมาณการมูลค่าที่ดีที่สุดสำหรับสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการวัดมูลค่าตามวิธีซื้อ กลุ่มบริษัทจะสรุปผลการบันทึกบัญชีการซื้อธุรกิจดังกล่าวให้เสร็จสิ้นในระหว่างปี 2562 และจำนวนเงินของรายการที่บันทึกไว้ ณ 31 ธันวาคม 2561 อาจต้องมีการเปลี่ยนแปลง ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับรายการซื้อธุรกิจ เนื่องจากเป็นรายการที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินโดยรวม นอกจากนี้การตั้งข้อสมมติต่าง ๆ ที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการบันทึกบัญชีการซื้อธุรกิจนั้นเป็นเรื่องที่ต้อง ใช้ดุลยพินิจที่มีนัยสำคัญของผู้บริหารอันเนื่องมาจากลักษณะของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมทำให้เกิดความเสี่ยงในการรับรู้และวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมารวมถึงค่าความนิยมและส่วนต่างในเบื้องต้นจากการซื้อธุรกิจ

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายธุรกิจและสอบถามฝ่ายบริหารถึงลักษณะและวัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการซื้อดังกล่าวเพื่อประเมินว่ารายการซื้อธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามคำนิยามของ การรวมธุรกิจภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง การรวมธุรกิจหรือไม่ ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบมูลค่าการซื้อธุรกิจกับเอกสารประกอบการซื้อธุรกิจและการจ่ายเงินเพื่อประเมินว่ามูลค่าดังกล่าวสะท้อนตามมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และไม่รวมถึงต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา โดยพิจารณาวิธีการและข้อสมมติต่าง ๆ ที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรม ข้าพเจ้าทดสอบการคำนวณ รวมถึงพิจารณาเหตุผลสนับสนุนค่าความนิยมและส่วนต่างในเบื้องต้นที่เกิดขึ้นจากการซื้อธุรกิจที่กลุ่มบริษัทบันทึกไว้ ตลอดจนพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการซื้อธุรกิจในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

การรับรู้รายได้

รายได้ถือเป็นรายการบัญชีที่สำคัญยิ่งรายการหนึ่งของกลุ่มบริษัท เนื่องจากจำนวนรายได้ที่บันทึกในบัญชีจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลกำไรขาดทุนประจำปีของกลุ่มบริษัท ประกอบกับกลุ่มบริษัทมีรายได้ที่เกิดจากการให้บริการลูกค้าเป็นจำนวนมาก เกิดขึ้นเป็นประจำทุกวัน และมีความหลากหลาย โดยรายได้ของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม รายได้ค่าเช่าและบริหารจัดการ เงินปันผลรับ ดอกเบี้ยรับเป็นต้น ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าและระยะเวลาในการรับรู้รายได้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่ตอบสนองเรื่องความถูกต้องและรอบเวลาในการรับรู้รายได้ในงบการเงินของกลุ่มบริษัท โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- สอบทานใบลดหนี้ที่กลุ่มบริษัทออกภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี
- สุ่มตรวจสอบรายการบัญชีรายได้ที่กลุ่มบริษัททำการบันทึกผ่านใบสำคัญทั่วไป

การด้อยค่าของค่าความนิยม

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22 การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมถือเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญที่ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างสูงในการระบุหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและ การประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากกลุ่มสินทรัพย์นั้น รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตในระยะยาวที่เหมาะสม ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าความนิยม

ข้าพเจ้าได้ประเมินการกำหนดหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของ กลุ่มบริษัทเลือกใช้โดยการทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของฝ่ายบริหารว่าสอดคล้องตามลักษณะการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์หรือไม่ นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้ทำการทดสอบข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ที่จัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกของกลุ่มบริษัท เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้

ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว และพิจารณาอัตราคิดลดที่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเลือกใช้โดยการวิเคราะห์ต้นทุนถัวเฉลี่ยของกลุ่มบริษัทและของอุตสาหกรรมตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าวตามแบบจำลองทางการเงิน และพิจารณาผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติที่สำคัญต่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนโดยเฉพาะอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตของรายได้ในระยะยาว นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 และข้อ 19 ยอดคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบกิจการมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท หรือคิดเป็นร้อยละ 16 และร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบและพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่ากลุ่มบริษัทจะไม่แสดงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตและการประเมินแผนงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่า ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ประเมินการกำหนดหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของ กลุ่มบริษัทเลือกใช้ตามความเหมาะสมของสินทรัพย์แต่ละประเภทโดยการทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของฝ่ายบริหารว่าสอดคล้องตามลักษณะการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินเรื่องดังต่อไปนี้

- ข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำแผนและคาดการณ์กระแสเงินสดในอนาคต 5 ปีของกลุ่มบริษัท โดยการทำความเข้าใจในกระบวนการที่ทำให้ได้มาซึ่งตัวเลขดังกล่าว เปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายนอกและภายในของกลุ่มบริษัท และเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว รวมถึงเปรียบเทียบอัตราการเติบโตระยะยาวของกลุ่มบริษัทกับการคาดการณ์ของภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
- อัตราคิดลด โดยประเมินต้นทุนถัวเฉลี่ยของเงินทุนและข้อมูลอื่น ๆ กับบริษัทอื่นที่เปรียบเทียบกันได้ และ
- ข้อสมมติและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระ หรือ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติที่สำคัญที่อาจเกิดขึ้น (ทั้งข้อสมมติเดี่ยวและข้อสมมติโดยรวมที่จำเป็น) โดยเฉพาะอัตราการเติบโตที่ใช้ในการคาดการณ์กระแสเงินสด โดยการเปรียบเทียบกับภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 บริษัทฯมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยคิดเป็นร้อยละ 38 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของบริษัทฯที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทย่อย และการกำหนดอัตราคิดลดและสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ข้าพเจ้าได้ประเมินการจัดทำประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทย่อยและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของบริษัทฯจัดทำขึ้นว่าสอดคล้องตามลักษณะการดำเนินงานของบริษัทย่อย นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินเรื่องดังต่อไปนี้

- ข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำแผนและคาดการณ์กระแสเงินสดในอนาคต 5 ปีของบริษัทย่อย โดยการทำความเข้าใจในกระบวนการที่ทำให้ได้มาซึ่งตัวเลขดังกล่าว เปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายนอกและภายในของบริษัทฯ และเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว รวมถึงเปรียบเทียบอัตราการเติบโตระยะยาวของบริษัทย่อยกับการคาดการณ์ของภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
- อัตราคิดลด โดยประเมินต้นทุนถัวเฉลี่ยของเงินทุนและข้อมูลอื่น ๆ กับบริษัทอื่นที่เปรียบเทียบกันได้
- ข้อสมมติและวิธีการที่ฝ่ายบริหารของบริษัทฯใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและความเป็นไปได้ของการ

เปลี่ยนแปลงในข้อสมมติที่สำคัญที่อาจเกิดขึ้น (ทั้งข้อสมมติเดี่ยวและข้อสมมติโดยรวมที่จำเป็น) โดยเฉพาะอัตราการเติบโตที่ใช้ในการคาดการณ์กระแสเงินสด โดยการเปรียบเทียบกับภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้า

ได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

ศิราภรณ์ เอื้ออนันต์กุล
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 14 กุมภาพันธ์ 2562

5.4 การวิเคราะห์และการอธิบายของฝ่ายจัดการ

โครงสร้างรายได้

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	2561		2560		2559	
		รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม							
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ (รวม)		**282.18**	**4.04**	**161.98**	**3.64**	**62.79**	**5.39**
33 Gracechurch Street	Thirty Three Gracechurch 1 Limited	176.00	2.52	155.74	3.50	62.79	5.39
6-14 Underwood Street	Underwood Street Limited	2.06	0.03	6.24	0.14	-	-
อาคาร ทีเอสที	บจ. ยูนิชัน วัน	95.81	1.37	-	-	-	-
กลุ่มในเครือ เวียนนา เฮ้าส์	VHC	8.31	0.12	-	-	-	-
ธุรกิจบริหารจัดการ (รวม)		**105.12**	**1.51**	-	-	-	-
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บจ. ธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ	71.14	1.02	-	-	-	-
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บจ. ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	33.98	0.49	-	-	-	-
ธุรกิจโรงแรม (รวม)		**6,008.95**	**86.14**	**3,867.71**	**86.84**	**1,027.06**	**88.18**
โรงแรมอวานีขอนแก่นโฮเทลแอนด์คอนเวนชั่นเซนเตอร์	บจ. ขอนแก่นบุรี	197.08	2.82	181.27	4.07	156.39	13.43
โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา	บจ. แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่	363.31	5.21	345.40	7.75	299.55	25.72
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร	บจ. อีจีเอส แอสเสทส์	626.71	8.98	593.74	13.33	571.12	49.03
โรงแรมในเครือ เวียนนา เฮ้าส์	VHC	4,599.65	65.93	2,747.30	61.68	-	-
โรงแรมยู อินจันทรี กาญจนบุรี	บจ. เมืองทอง แอสเซ็ทส์	33.47	0.48	-	-	-	-
โรงแรมยู สาทร	บจ. เมืองทอง แอสเซ็ทส์	146.72	2.10	-	-	-	-
โรงแรมยู เชียงใหม่	บจ. เมืองทอง แอสเซ็ทส์	38.61	0.55	-	-	-	-
โรงแรมอีสติน ธนาซิตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท	บจ. บีทีเอส แลนด์, บจ. มรรค๘, บจ.ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้	3.41	0.05	-	-	-	-
รายได้อื่น (รวม)		**579.94**	**8.31**	**424.32**	**9.53**	**74.91**	**6.43**
เงินปันผลรับ		0.45	0.01	5.97	0.13	22.19	1.90
ดอกเบี้ยรับ		299.18	4.29	59.84	1.34	6.22	0.53
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์		53.87	0.77	47.86	1.07	0.45	0.04
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	184.63	4.15	-	-
กำไรจากการซื้อกิจการในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม		29.67	0.43	-	-	-	-
อื่นๆ		196.77	2.82	126.03	2.83	46.06	3.95
รวมรายได้		**6,976.19**	**100.00**	**4,454.02**	**100.00**	**1,164.76**	**100.00**

การดำเนินงานและฐานะการเงินรวม

<u>การดำเนินงานรวม - งบการเงินรวม</u>

บริษัทฯ รายงานรายได้รวมใน ปี 2561 จำนวน 6,976 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 56.6 หรือ 2,522 ล้านบาท จาก 4,454 ล้านบาทในปีก่อน ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินช่วงเดียวกันของปีก่อน ภายหลังการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ซึ่งได้มาจากเวียนนา เฮ้าส์ และหนี้สินที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่ซื้อ รวมถึงการวัดค่าความนิยมแล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2561 ที่ผ่านมา โดยการเติบโตของรายได้มีปัจจัยหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 67.4 หรือ 1,852 ล้านบาทจากปีก่อน เป็น 4,600 ล้านบาท (ii) รายได้จากกลุ่มบริษัทที่รับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2561 จำนวน 423 ล้านบาท และ (iii) รายได้อื่น ๆ เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.7 หรือ 156 ล้านบาทจากปีก่อน เป็น 580 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวมใน ปี 2561 เท่ากับ จำนวน 6,683 ล้านบาท ในปีนี้ บริษัทฯ มีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 355 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจากการประเมินมูลค่าการลงทุนในตราสารทุนใหม่ การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายรวมมีสาเหตุหลักมาจาก (i) การรวมค่าใช้จ่ายของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปแบบเต็มปี (เทียบกับการรวมค่าใช้จ่าย 7 เดือนในปี 2560) (ii) การรวมค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE และ (iii) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ แต่การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายบางส่วนถูกลดทอนด้วย (iv) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ลดลง 426 ล้านบาท

บริษัทฯ รายงานส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม จำนวน 31 ล้านบาท เทียบกับส่วนแบ่งขาดทุน จำนวน 1.1 ล้านบาท ในปีก่อน การเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจาก (i) ส่วนแบ่งกำไรจากเวียนนา เฮ้าส์ จำนวน 27 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจาก UBM JV ซึ่งเข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2561 เพื่อดำเนินการตามสัญญาเช่าดำเนินงานและบริหารจัดการกิจการโรงแรม 2 แห่ง ในกรุงมิวนิค ประเทศเยอรมนี, (ii) ส่วนแบ่งกำไรจาก AHS จำนวน 11 ล้านบาท, (iii) ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม MHG ซึ่งบริหารจัดการอาคารชุด (Serviced Apartments) ใกล้โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ แต่การเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมบางส่วนถูกลดทอนด้วยส่วนแบ่งขาดทุนจากโครงการร่วมทุนระหว่าง บีทีเอสและ แสนสิริ (Sansiri JV) และ คีย์สโตน (Keystone JV)เป็นผลมาจากการแบกรับต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการขาย การตลาด และ/หรือการพัฒนาโครงการ

ในส่วนของค่าใช้จ่ายทางการเงินเท่ากับ จำนวน 910 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจาก (i) การรับรู้ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปแบบเต็มปี และ (ii) การรับรู้ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE

<u>พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม</u>

โรงแรมและการบริการ (Hospitality)

รายได้จากการธุรกิจโรงแรมและการบริการ มีสัดส่วนรายได้ร้อยละ 86.1 ของรายได้ทั้งหมด

รายได้จากธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ในปี 2561 มีสัดส่วนรายได้มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 86.1 ของรายได้รวม หรือเท่ากับ 6,009 ล้านบาท เติบโต 2,141 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.4 เมื่อเทียบกับปีก่อน ปัจจัยหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงานและการรวมงบการเงินแบบเต็มปีของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป โดยเติบโตร้อยละ 67.4 หรือ 1,852 ล้านบาทจากปีก่อน เป็น 4,600 ล้านบาท (ii) การรวมงบการเงินจากโรงแรมอีก 4 แห่งที่ได้รับมาภายหลังจากการรับโอนกิจการทั้งหมด (โรงแรมยู สาทร, โรงแรมยู เชียงใหม่, โรงแรมยู อินจันทรี กาญจนบุรี และอีสติน ธนาซิตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2561) ซึ่งมีรายได้รวม 222 ล้านบาท และ (iii) ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโรงแรมในประเทศ 3 แห่ง (โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร, โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ และโรงแรมอวานี ขอนแก่น) ซึ่งมีรายได้รวม 1,187 ล้านบาท คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 5.9 หรือ 67 ล้านบาท จากปีก่อน

ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก (บาท/คืน)			อัตราการเข้าพัก (%)			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาท/คืน)		
	ปี 2561	ปี 2560	+/-	ปี 2561	ปี 2560	+/-	ปี 2561	ปี 2560	+/-	ปี 2561	ปี 2560	+/-
เป็นเจ้าของ	3,961	3,550	411	2,788	2,878	(90)	66.3%	72.9%	(6.6)	1,850	2,098	(248)
มีสัญญาเช่าดำเนินงาน	1,295	963	332	3,430	3,594	(164)	74.1%	80.0%	(5.9)	2,542	2,744	(202)
รับบริหาร*	4,619	2,509	2,110	3,420	3,039	381	74.2%	72.7%	1.5	2,536	2,209	327
จำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้ว	9,875	7,022	2,853	3,001	3,096	(95)	68.8%	75.3%	(6.5)	2,065	2,331	(266)
จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคต	17,122	1,253	15,869									
รวมทั้งสิ้น	**26,997**	**8,275**	**18,722**									

* รวมโรงแรมที่ร่วมทุนกับ UBM แต่ไม่รวมอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (ADR) อัตราการเข้าพัก (Occupancy) และรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPAR) ของโรงแรมที่บริหารจัดการโดย AHS

จำนวนห้องทั้งหมดที่เปิดดำเนินการแล้วในปี 2561 อยู่ที่ 9,875 ห้อง เพิ่มขึ้น 2,853 ห้องจากปีก่อน โดยจำนวนห้องที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของที่เปิดดำเนินการแล้ว เพิ่มขึ้น 411 ห้อง เป็น 3,961 ห้อง ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการรับโอนโรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรมอีสติน ธนาซิตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท (เดิมในช่วงการทำธุรกรรมการรับโอนกิจการจาก UE โครงการดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างก่อสร้าง แต่ปัจจุบันได้เปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่เดือนธันวาคม 2561) และโรงแรม ยู อินจันทรี กาญจนบุรี ในขณะที่จำนวนห้องที่บริษัทฯ มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดดำเนินการแล้ว เพิ่มขึ้น 332 ห้อง เป็นผลมาจากการรับโอนโรงแรม ยู สาทร และโรงแรม ยู เชียงใหม่ รวมถึงการเปิดโรงแรม VHE Leipzig จำนวนห้องที่บริษัทฯ รับบริหาร เพิ่มขึ้น 2,110 ห้อง เป็นผลมาจากการรับโอนกิจการจาก UE ซึ่งรวมถึงการเข้าซื้อหุ้นของ AHS ในสัดส่วน ร้อยละ 50

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีจำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคต จำนวน 17,122 ห้อง เพิ่มขึ้น 15,869 ห้อง เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นโรงแรมที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการโดย AHS และโรงแรมที่เป็นสัญญาเช่าดำเนินงานใหม่ภายใต้เวียนนา เฮ้าส์ โดยรวมแล้วบริษัทฯ มีจำนวนห้องทั้งหมด 26,997 ห้อง

ในปีนี้ อัตราเฉลี่ยราคาห้องอยู่ที่ 3,001 บาทต่อคืน อัตราการเข้าพักร้อยละ 68.8 และรายได้เฉลี่ยต่อห้องอยู่ที่ 2,065 บาทต่อคืน โดยรายได้เฉลี่ยต่อห้อง ลดลง 266 บาท จากเดิมที่ 2,331 บาทต่อคืน ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการควบรวมงบการเงินแบบเต็มปีของธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป (งบการเงินของปีก่อนยังไม่รวมผลประกอบการไตรมาส 1 ปี 2560 ซึ่งเป็นช่วงนอกฤดูท่องเที่ยว (Low Season) การปรับปรุงโรงแรมในประเทศโปแลนด์และสาธารณรัฐเช็ก รวมถึงการชะลอตัวของธุรกิจไมซ์ (Meetings, Incentive Travels, Conventions and Exhibitions - MICE) ในประเทศโปแลนด์

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

รายได้จากการธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเสริมรายได้ร้อยละ 4 ของรายได้ทั้งหมด

ในปี 2561 บริษัทฯ ได้มีอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มเติมอีก 1 แห่ง คือ อาคารทีเอสที ในช่วงปลายไตรมาสที่ 1 ของปี 2561

บริษัทฯ ได้มีการบันทึกรายได้จากในส่วนของธุรกิจอาคารสำนักงาน เพิ่มขึ้นร้อยละ 74.2 หรือ 120 ล้านบาท จากปีก่อน เป็น 282 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจาก การรับรู้รายได้ค่าเช่าอาคารทีเอสที จำนวน 96 ล้านบาท และ การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า จากอาคารสำนักงาน 33 Gracechurch Street โดยเติบโต ร้อยละ 13 หรือ 20 ล้านบาท จากปีก่อน อย่างไรก็ดีการเพิ่มขึ้นของรายได้บางส่วนถูกหักลบกับการลดลงของรายได้จำนวน 4 ล้านบาท จากอาคารสำนักงาน Underwood Street (เทียบกับรายได้จำนวน 6 ล้านบาทในปีก่อนหน้า) เนื่องจากอาคารดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการปรับปรุงในปี 2561 ปัจจุบัน อาคาร Underwood Street ปรับปรุงเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้วตั้งแต่ช่วงต้นเดือนกุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งในขณะนี้บริษัทฯ กำลังอยู่ในระหว่างเจรจากับผู้เช่าใหม่ของอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ในไตรมาส 4 ปี 2561 พอร์ตอาคารสำนักงานของบริษัทฯ (ไม่รวมอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร Underwood Street) มีอัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมทั้งหมดร้อยละ 99 ลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนจากการครบกำหนดสัญญาของผู้เช่าเก่าของอาคารทีเอสที (คาดว่าจะรวมอัตราการเช่าพื้นที่อาคารดังกล่าวตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2562 เป็นต้นไป)

รายได้อื่นจากธุรกิจบริการ

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจบริการ จำนวน 105 ล้านบาท

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ

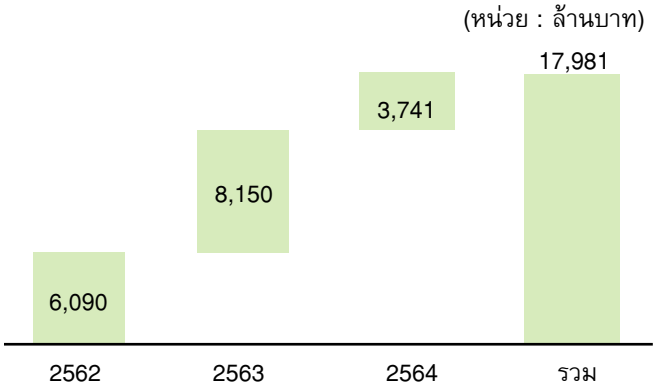
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายได้รอการโอนตามสัดส่วนของ บริษัทฯ จำนวน 17,981 ล้านบาท จากโครงการที่จะโอนทั้งหมดภายในปี 2562-2564

ในปี 2561โครงการร่วมทุนกับแสนสิริมีการโอนห้องในโครงการเดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง (คอนโดพร้อมเข้าอยู่), เดอะ ไลน์ ราชเทวี, เดอะ ไลน์ อโศก-รัชดา และ เดอะ เบส การ์เดน พระราม 9 และในระหว่างปี ทางโครงการได้เปิดตัว เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง เดอะ เบส สะพานใหม่ และ เดอะ ไลน์ พหลโยธิน ปาร์ค รวมจำนวน 2,988 ห้อง มูลค่าโครงการรวมกว่า 12.7 พันล้านบาท

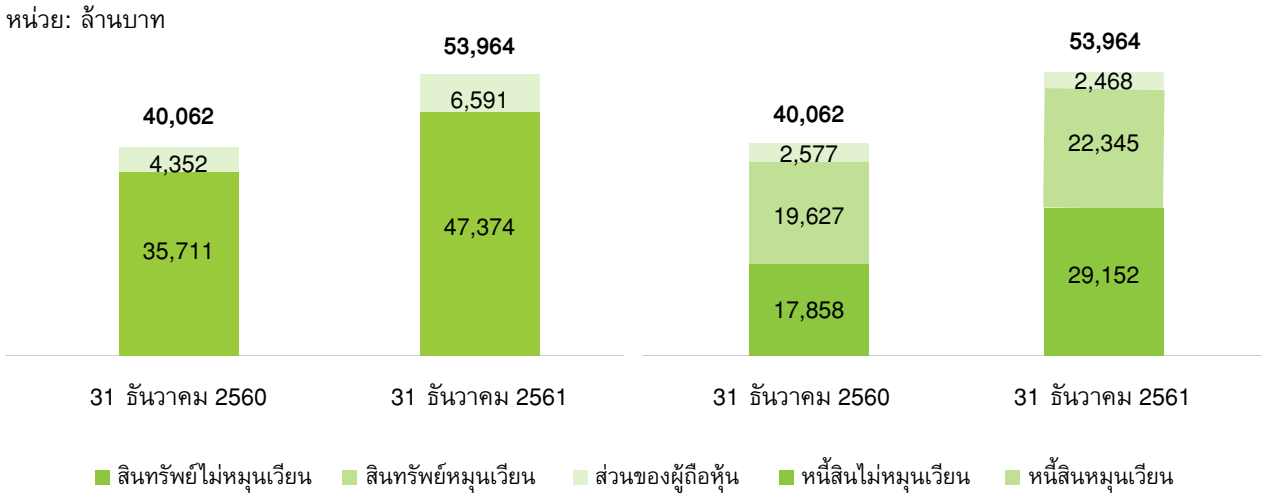
โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2562

โครงการ	รายได้จากห้องรอการโอน (ล้านบาท)
เดอะ ไลน์ ราชเทวี	40
เดอะ ไลน์ อโศก - รัชดา	781
เดอะ เบส การ์เดน พระราม 9	561
เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง	42
เดอะ โมนูเมนต์ ทองหล่อ	1,191
เดอะ ไลน์ สุขุมวิท 101	2,158
เดอะ ไลน์ พหลฯ - ประดิพัทธ์	588
เดอะ เบส เพชรเกษม 29	196
คุณ บาย ยู ทองหล่อ	532
รวม	**6,090**

รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ



ฐานะการเงิน



สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 53,964 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13,902 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.7 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ส่วนใหญ่มาจากรายการต่าง ๆ ดังนี้

การเพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE

(i) การเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน 5,050 ล้านบาท

(ii) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 3,047 ล้านบาท จากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ AHS และคีย์สโตน

(iii) การเพิ่มขึ้นของที่ดินและโครงการรอพัฒนา จำนวน 1,921 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากที่ดินที่ได้รับโอนมา

(iv) การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,165 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงานที่ได้รับโอนมา

(v) การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 835 ล้านบาท

(vi) การเพิ่มขึ้นของสิทธิการเช่า จำนวน 361 ล้านบาท จากโรงแรมที่เป็นสัญญาเช่าดำเนินงานที่ได้รับโอนมา

การเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนในไตรมาส 1 ปี 2561

(vii) การเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,414 ล้านบาท

(viii) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 1,379 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการบริหารเงินสด

การเพิ่มขึ้นจากเหตุผลอื่น ๆ

(ix) การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวน 170 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยและจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE

อย่างไรก็ดี การเพิ่มขึ้นบางส่วนของสินทรัพย์รวมถูกหักกลบด้วย

(x) การลดลงของลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้งในส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและเกินกว่าหนึ่งปี จำนวน 996 ล้านบาท จากการรับชำระหนี้จากการขายบริษัทย่อยที่เป็นเจ้าของที่ดินบริเวณบางกระเจ้าในปีก่อน และ

(xi) การลดลงของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 620 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 24,813 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,609 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.7 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวน 5,027 ล้านบาท ซึ่งเป็นประมาณการหนี้คงค้างที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE (ii) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 171 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นบางส่วนของหนี้สินถูกชดเชยด้วย (iii) การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,902 ล้านบาท (iv) การลดลงในส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน จำนวน 619 ล้านบาท และ (v) การลดลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 216 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 29,152 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11,294 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.2 โดยในไตรมาส 4 ที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกรรมที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ได้แก่ การเพิ่มทุนของบริษัทฯ บางส่วนเพื่อไม่ให้เกิดเศษหุ้นภายหลังจากการรวมหุ้นการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้โดยการรวมหุ้นและการลดทุนของบริษัทฯ ทั้งนี้ ธุรกรรมนี้ได้ดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2561 การลดทุนดังกล่าวเพื่อล้างขาดทุนสะสมของบริษัทฯ และส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น พร้อมทั้งปรับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิเป็น 3.20 บาทต่อหุ้น จากการปรับโครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ส่งผลให้มี (i) การเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกและชำระแล้ว สุทธิจากส่วนต่ำมูลค่าหุ้น และองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 11,293 ล้านบาทและ (ii) การเพิ่มขึ้นของส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 1 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุน

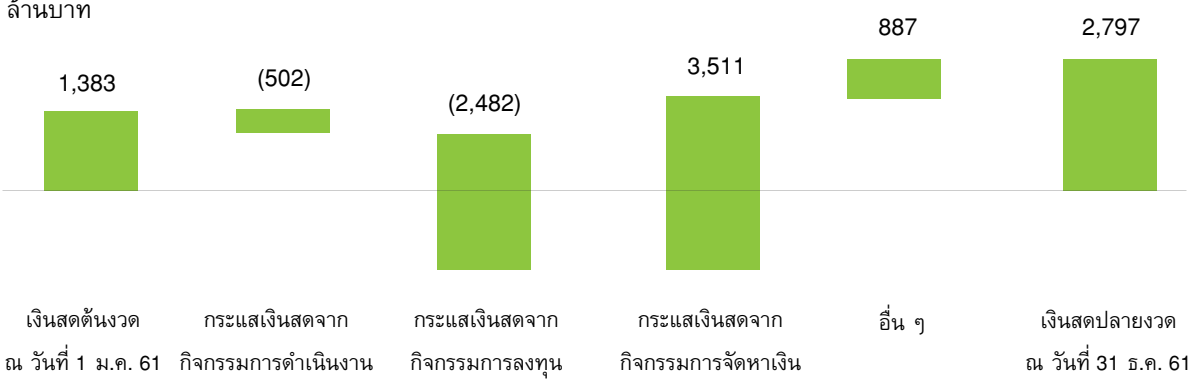
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ บันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 20,344 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5หรือ 2,257 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนใหญ่มาจากการประมาณหนี้สินคงค้างจากการรับโอนกิจการของ UE โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.55 เท่า ดีขึ้นจาก 0.93 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น จากการเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในไตรมาสแรก

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 ยู ซิตี้ มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน(ไม่รวมสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน) จำนวน 1,473.4 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากเงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนไม่รวมส่วนของเงินลงทุนหรือเงินกู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบันทึกอยู่ภายใต้เงินลงทุน

กระแสเงินสด

การเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย: ล้านบาท



สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,797 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 102.2 หรือ 1,414 ล้านบาท บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 502 ล้านบาท มาจากผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 586 ล้านบาท หักกลบด้วย (i) รายการที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 1,269 ล้านบาท และ (ii) การเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินทุนหมุนเวียน จำนวนติดลบ 90 ล้านบาท และหลังจากที่บริษัทฯ จ่ายดอกเบี้ย จำนวน 922 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้สุทธิ จำนวน 173 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 502 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 2,482 ล้านบาท รายการหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 1,322 ล้านบาท (ii) เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ จำนวน 1,113 ล้านบาท (iii) การเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 773 ล้านบาท (iv) เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 344 ล้านบาท และ (v) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 120 ล้านบาท ซึ่งชดเชยด้วย (vi) เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ จำนวน 665 ล้านบาท (vii) เงินปันผลรับ จำนวน 283 ล้านบาท และ (viii) ดอกเบี้ยรับ จำนวน 263 ล้านบาท

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 3,511 ล้านบาท รายการหลักมาจาก (i) เงินสดรับจากการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน จำนวน 9,695 ล้านบาท (ii) เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,061 ล้านบาท และ (iii) เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 1,058 ล้านบาท หักกลบด้วย (iv) เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 5,050 ล้านบาท (v) เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,643 ล้านบาท และ (vi) เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน จำนวน 533 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.7 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว และอัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสดเท่ากับ 2.67 เท่า 2.10 เท่า และ -0.20 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่อง

			2561	2560	2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง	สินทรัพย์หมุนเวียน/หนี้สินหมุนเวียน	เท่า	2.67	1.69	1.10
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เงินสดเงินฝากธนาคาร+เงินลงทุนระยะสั้น+ลูกหนี้การค้า)/หนี้สินหมุนเวียน	เท่า	2.10	0.88	0.20
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน/หนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย	เท่า	(0.20)	0.03	(0.67)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	ยอดขายรวม/ลูกหนี้เฉลี่ย	เท่า	12.39	14.75	20.63
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	365วัน/อัตราหมุนเวียนลูกหนี้	วัน	29.46	24.75	17.69
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	ต้นทุนขาย/สินค้าคงเหลือเฉลี่ย	เท่า	n.a.	n.a.	n.a.
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	365วัน/อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	วัน	n.a.	n.a.	n.a.
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	ต้นทุนขาย/เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย	เท่า	7.01	6.46	6.05
ระยะเวลาชำระหนี้	365วัน/อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้	วัน	52.06	56.53	60.28
วงจรเงินสด	ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย-ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	(22.61)	(31.79)	(42.59)

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

อัตรากำไรขั้นต้น	กำไรขั้นต้น/ขายสุทธิ	%	61.99	63.61	66.37
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	กำไรจากการดำเนินงาน/ขายสุทธิ	%	1.06	2.82	(21.54)
อัตรากำไรอื่น	รายได้อื่น/รายได้รวม	%	8.31	9.53	6.43
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน/กำไรจากการดำเนินงาน	%	(739.92)	96.90	n.a.
อัตรากำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ/รายได้รวม	%	(9.02)	(22.07)	(27.61)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของบริษัท	กำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ/รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (เฉลี่ย)	%	(2.69)	(5.33)	(1.68)

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้/สินทรัพย์รวมเฉลี่ย	%	0.69	(0.75)	(0.64)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(กำไรสุทธิ+ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)/สินทรัพย์ถาวรสุทธิเฉลี่ย	%	0.18	(2.38)	(0.76)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	รายได้รวม/สินทรัพย์รวมเฉลี่ย	เท่า	0.15	0.14	0.05

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมหนี้สิน/รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	เท่า	0.85	1.25	0.33
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้/ดอกเบี้ยจ่าย	เท่า	0.36	(0.39)	(1.15)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน/(การจ่ายชำระหนี้สิน+รายจ่ายลงทุนซื้อหุ้น+ซื้อสินทรัพย์+เงินปันผลจ่าย)	เท่า	(0.05)	0.01	(0.28)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	เงินปันผล/กำไรสุทธิ	เท่า	-	-	-

5.5 งบการเงิน

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	2,796,805,073	1,383,008,369	1,154,672,545	330,058,529
เงินลงทุนชั่วคราว	8	1,542,562,477	163,974,998	1,428,615,892	51,110,025
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9	830,890,037	709,219,012	281,102,761	1,914,580
รายได้ค้างรับ		47,984,549	-	-	-
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	-	276,994,796	-	276,994,796
สินค้าคงเหลือ		51,664,200	47,936,279	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	11	991,679,500	1,611,503,736	302,600,000	922,424,236
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		329,007,558	158,945,621	23,056,559	17,651,078
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		6,590,593,394	4,351,582,811	3,190,047,757	1,600,153,244
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	12	194,133,790	70,794,546	27,047,002	823,288
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ	6	5,905,802,422	855,416,315	19,220,914,147	10,579,189,280
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	110,798,329	829,423,510	110,798,329	829,423,510
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	16,340,713,306	14,389,630,421
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	14	64,355,939	60,667,290	49,999,970	49,999,970
เงินลงทุนในการร่วมค้า	15	3,047,136,282	-	2,686,082,000	5,000,000
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	16	154,568,425	193,422,050	154,568,425	193,422,050
ที่ดินและโครงการรอพัฒนา	17	3,969,759,644	2,049,155,501	953,242,669	937,572,700
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	18	8,792,125,664	7,626,643,386	157,281,342	157,040,592
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	19	19,141,449,132	18,306,070,243	17,787,026	24,165,551
สิทธิการเช่า	20	2,319,412,983	1,958,039,003	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	21	791,191,431	870,319,312	7,963,451	7,872,518
ค่าความนิยม	22	2,736,999,315	2,820,270,368	-	-
ประมาณการผลต่างของต้นทุนที่สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	13.1.1	46,784,975	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	34	81,206,911	44,006,015	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		17,783,692	26,538,271	3,196,478	3,698,758
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		47,373,508,934	35,710,765,810	39,729,594,145	27,177,838,638
รวมสินทรัพย์		53,964,102,328	40,062,348,621	42,919,641,902	28,777,991,882

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	23	36,610,048	252,976,145	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	6	-	-	-	306,795,254
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	24	1,006,284,199	834,966,672	40,454,059	36,962,905
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	25	34,023,746	31,890,060	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	26	870,377,661	569,530,790	512,010,667	188,018,453
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	27	77,659,722	522,202,796	2,233,235	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า		180,942,795	158,171,972	5,443,700	6,552,225
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		69,801,757	38,600,097	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		192,200,372	168,931,102	12,081,971	2,662,280
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,467,900,300	2,577,269,634	572,223,632	540,991,117
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายหนี้สินระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	5,026,890,520	-	5,026,890,520	
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	25	1,102,067,359	1,136,091,106	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	26	11,408,973,731	13,611,967,671	7,071,962,191	10,058,388,541
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	27	1,787,411,366	1,961,858,090	7,529,942	-
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	15	45,259,283	38,282,248	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	28	115,926,864	64,828,048	24,921,025	23,152,817
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	34	2,360,895,901	2,345,835,049	1,871,564	117,806
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	29	270,542,559	313,251,442	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		226,604,134	154,532,546	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		22,344,571,717	19,626,646,200	12,133,175,242	10,081,659,164
รวมหนี้สิน		24,812,472,017	22,203,915,834	12,705,398,874	10,622,650,281

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560	2561	2560
			(ปรับปรุงใหม่)		
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	30				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นบุริมสิทธิ 3,740,575,162 หุ้น มูลค่า		11,969,840,518	-	11,969,840,518	-
หุ้นละ 3.20 บาท					
หุ้นสามัญ 10,290,722,067 หุ้น มูลค่า					
หุ้นละ 3.20 บาท					
(31 ธันวาคม 2560: หุ้นสามัญ					
861,413,132,646 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)		32,930,310,615	861,413,132,646	32,930,310,615	861,413,132,646
		44,900,151,133	861,413,132,646	44,900,151,133	861,413,132,646
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นบุริมสิทธิ 3,740,575,162 หุ้น	31	11,969,840,518	-	11,969,840,518	-
มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท					
หุ้นสามัญ 5,613,716,960 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท					
(31 ธันวาคม 2560: หุ้นสามัญ 561,362,298,976 หุ้น		17,963,894,272	561,362,298,976	17,963,894,272	561,362,298,976
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	30	-	(533,401,378,585)	-	(533,401,378,585)
กำไร (ขาดทุน) สะสม		(560,893,979)	(9,830,460,999)	273,021,984	(9,493,339,516)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(339,233,107)	(389,086,589)	7,486,254	(312,239,274)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		29,033,607,704	17,741,372,803	30,214,243,028	18,155,341,601
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		118,022,607	117,059,984	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		29,151,630,311	17,858,432,787	30,214,243,028	18,155,341,601
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		53,964,102,328	40,062,348,621	42,919,641,902	28,777,991,882

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม										
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ										
						องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					
						กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
	ทุนที่ออกชำระแล้ว		ส่วนที่ต่ำกว่ามูลค่า			ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	หุ้นบุริมสิทธิ	หุ้นสามัญ	หุ้นบุริมสิทธิ	หุ้นสามัญ	ขาดทุนสะสม						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	561,362,298,976	-	(533,401,378,585)	(8,848,018,929)	(168,427,819)	(89,109,517)	(257,537,336)	18,855,364,126	383,330	18,855,747,456
ขาดทุนสำหรับปี - ปรับปรุงใหม่	-	-	-	-	(974,827,390)	-	-	-	(974,827,390)	(8,386,842)	(983,214,232)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - ปรับปรุงใหม่	-	-	-	-	(7,614,680)	90,914,074	(222,463,327)	(131,549,253)	(139,163,933)	-	(139,163,933)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - ปรับปรุงใหม่	-	-	-	-	(982,442,070)	90,914,074	(222,463,327)	(131,549,253)	(1,113,991,323)	(8,386,842)	(1,122,378,165)
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย - ปรับปรุงใหม่	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125,063,496	125,063,496
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - หลังการปรับปรุง	-	561,362,298,976	-	(533,401,378,585)	(9,830,460,999)	(77,513,745)	(311,572,844)	(389,086,589)	17,741,372,803	117,059,984	17,858,432,787
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - ตามที่รายงานไว้เดิม	-	561,362,298,976	-	(533,401,378,585)	(9,905,027,330)	(74,774,763)	(311,572,844)	(386,347,607)	17,669,545,454	126,140,374	17,795,685,828
รายการปรับปรุงการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อย (หมายเหตุ 13.2.1)	-	-	-	-	74,566,331	(2,738,982)	-	(2,738,982)	71,827,349	(9,080,390)	62,746,959
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - หลังการปรับปรุง	-	561,362,298,976	-	(533,401,378,585)	(9,830,460,999)	(77,513,745)	(311,572,844)	(389,086,589)	17,741,372,803	117,059,984	17,858,432,787
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	-	(629,909,409)	-	-	-	(629,909,409)	962,623	(628,946,786)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	5,144,291	(271,009,665)	320,863,147	49,853,482	54,997,773	-	54,997,773
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(624,765,118)	(271,009,665)	320,863,147	49,853,482	(574,911,636)	962,623	(573,949,013)
ออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน (หมายเหตุ 30)	374,057,516,200	-	(362,190,933,507)	-	-	-	-	-	11,866,582,693	-	11,866,582,693
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 30)	-	24	-	-	-	-	-	-	24	-	24
ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 30)	-	9,397,000	-	(8,833,180)	-	-	-	-	563,820	-	563,820
ลดทุนจดทะเบียน (หมายเหตุ 30)	(362,087,675,682)	(543,407,801,728)	362,190,933,507	533,410,211,765	9,894,332,138	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	11,969,840,518	17,963,894,272	-	-	(560,893,979)	(348,523,410)	9,290,303	(339,233,107)	29,033,607,704	118,022,607	29,151,630,311

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
						องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
						กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกชำระ		ส่วนต่ำกว่ามูลค่า					
	หุ้นบุริมสิทธิ	หุ้นสามัญ	หุ้นบุริมสิทธิ	หุ้นสามัญ	กำไร (ขาดทุน)สะสม	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน มูลค่าเงินลงทุน	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถึงหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	561,362,298,976	-	(533,401,378,585)	(7,763,613,113)	(89,306,756)	(89,306,756)	20,108,000,522
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	-	(1,728,627,634)	-	-	(1,728,627,634)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(1,098,769)	(222,932,518)	(222,932,518)	(224,031,287)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(1,729,726,403)	(222,932,518)	(222,932,518)	(1,952,658,921)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	561,362,298,976	-	(533,401,378,585)	(9,493,339,516)	(312,239,274)	(312,239,274)	18,155,341,601
								-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	561,362,298,976	-	(533,401,378,585)	(9,493,339,516)	(312,239,274)	(312,239,274)	18,155,341,601
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	-	(129,465,983)	-	-	(129,465,983)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	1,495,345	319,725,528	319,725,528	321,220,873
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(127,970,638)	319,725,528	319,725,528	191,754,890
ออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน (หมายเหตุ 30)	374,057,516,200	-	(362,190,933,507)	-	-	-	-	11,866,582,693
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 30)	-	24	-	-	-	-	-	24
ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 30)	-	9,397,000	-	(8,833,180)	-	-	-	563,820
ลดทุนจดทะเบียน (หมายเหตุ 30)	(362,087,675,682)	(543,407,801,728)	362,190,933,507	533,410,211,765	9,894,332,138	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	11,969,840,518	17,963,894,272	-	-	273,021,984	7,486,254	7,486,254	30,214,243,028

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
การดำเนินงานต่อเนื่อง					
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากธุรกิจโรงแรม		6,008,947,053	3,867,713,574	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริหารจัดการ		387,302,505	161,984,559	127,729,626	-
รายได้อื่น					
เงินปันผลรับ		449,863	5,966,375	218,454,863	5,966,375
ดอกเบี้ยรับ		299,175,258	59,842,129	763,633,314	318,999,808
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์		53,869,291	47,860,558	52,224,942	46,856,041
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน		-	184,626,275	52,617,651	-
ในบริษัทย่อยและการร่วมค้า					
กำไรจากการซื้อกิจการในราคาต่ำกว่า	13.1.1	29,671,502	-	-	-
มูลค่ายุติธรรม					
อื่นๆ		196,771,572	126,030,701	24,198,720	675,832
รวมรายได้		6,976,187,044	4,454,024,171	1,238,859,116	372,498,056
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม		2,247,590,586	1,436,813,950	-	-
ต้นทุนค่าเช่าและบริหารจัดการ		183,546,420	29,511,818	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ		466,903,320	321,920,737	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		2,746,636,802	1,675,209,800	353,244,571	366,972,618
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		683,754,002	452,578,529	6,181,349	3,997,105
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	12,001,025	247,912,681
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์		355,003,946	781,474,278	368,505,350	708,403,940
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	-	421,248,720
รวมค่าใช้จ่าย		6,683,435,076	4,697,509,112	739,932,295	1,748,535,064
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)					
จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า					
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้		292,751,968	(243,484,941)	498,926,821	(1,376,037,008)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	14	3,523,591	2,842,159	-	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	15	27,616,515	(3,980,923)	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้		323,892,074	(244,623,705)	498,926,821	(1,376,037,008)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(909,831,432)	(621,332,977)	(628,392,804)	(352,590,626)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(585,939,358)	(865,956,682)	(129,465,983)	(1,728,627,634)
ภาษีเงินได้	34	(43,007,428)	(99,894,997)	-	-
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง		(628,946,786)	(965,851,679)	(129,465,983)	(1,728,627,634)
การดำเนินงานที่ยกเลิก					
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก		-	(17,362,553)	-	-
ขาดทุนสำหรับปี		(628,946,786)	(983,214,232)	(129,465,983)	(1,728,627,634)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า		(271,009,665)	90,914,074	-	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขาย - สุทธิจากภาษีเงินได้		320,863,147	(222,463,327)	319,725,528	(222,932,518)
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		49,853,482	(131,549,253)	319,725,528	(222,932,518)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้		5,144,291	(7,614,680)	1,495,345	(1,098,769)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		5,144,291	(7,614,680)	1,495,345	(1,098,769)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		54,997,773	(139,163,933)	321,220,873	(224,031,287)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(573,949,013)	(1,122,378,165)	191,754,890	(1,952,658,921)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					
ขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง		(629,909,409)	(957,464,837)	(129,465,983)	(1,728,627,634)
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก		-	(17,362,553)	-	-
		(629,909,409)	(974,827,390)	(129,465,983)	(1,728,627,634)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย					
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง		962,623	(8,386,842)		
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก		-	-		
		962,623	(8,386,842)		
		(628,946,786)	(983,214,232)		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานต่อเนื่อง		(574,911,636)	(1,096,628,770)	191,754,890	(1,952,658,921)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานที่ยกเลิก		-	(17,362,553)	-	-
		(574,911,636)	(1,113,991,323)	191,754,890	(1,952,658,921)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานต่อเนื่อง		962,623	(8,386,842)		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานที่ยกเลิก		-	-		
		962,623	(8,386,842)		
		(573,949,013)	(1,122,378,165)		
กำไรต่อหุ้น	35				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.258801)	(0.173654)	(0.169655)	(0.307934)
กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	35				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.258801)	(0.170561)	(0.169655)	(0.307934)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(585,939,358)	(865,956,682)	(129,465,983)	(1,728,627,634)
บวก ขาดทุนก่อนภาษีจากส่วนการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	(17,362,553)	-	-
ขาดทุนก่อนภาษี	(585,939,358)	(883,319,235)	(129,465,983)	(1,728,627,634)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(3,523,591)	(2,842,159)	-	-
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(27,616,515)	3,980,923	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	683,754,002	452,587,815	6,181,349	3,997,105
ค่าเผื่อประมาณการหนี้สินระยะยาว	800,000	1,000,000	-	-
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	1,677,768	-	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(267,069,251)	240,658,291	29,690,097	36,016,796
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	15,768,015	10,820,778	3,311,703	5,498,401
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	12,001,025	247,912,681
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	13,501,404	705,531,277
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาว	355,003,946	-	355,003,946	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	781,474,278	-	2,872,663
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(31,679,447)	(1,428,397)	(30,047,400)	(1,291,281)
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(184,626,275)	(27,827,651)	421,248,720
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(24,790,000)	-
กำไรจากการซื้อกิจการในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	(29,671,502)	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(22,177,941)	(1,387,358)	(22,177,941)	(519,957)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	(45,044,803)	-	(45,044,803)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6,375,394	2,004,605	-	-
เงินปันผลรับ	(449,863)	(5,966,375)	(218,454,863)	(5,966,375)
ดอกเบี้ยรับ	(299,175,258)	(59,842,129)	(763,633,314)	(318,999,807)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	887,261,054	618,834,915	605,822,426	341,594,390
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	683,337,453	926,904,874	(190,885,202)	(335,777,824)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(116,645,529)	(60,526,509)	(9,400,625)	(407,365)
รายได้ค้างรับ	(42,546,746)	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	(1,037,396)	3,221,310	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	(38,306,474)	-	(3,850,398)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(118,293,104)	(128,480,051)	(5,405,481)	261,500
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14,933,965	(6,540,878)	502,280	(179,143)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	93,829,545	255,835,632	3,491,154	(38,728,952)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	18,410,691	14,692,086	(1,108,525)	(118,028)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(24,966,242)	(112,176,779)	9,419,700	(996,707)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(2,369,949)	-	(48,150)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	88,814,630	(17,344,318)	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	593,467,318	837,278,893	(193,434,849)	(379,796,917)
จ่ายดอกเบี้ย	(921,846,510)	(631,166,234)	(607,727,159)	(348,428,376)
จ่ายภาษีเงินได้	(173,421,773)	(96,666,008)	-	-
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	690,450	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(501,800,965)	110,137,101	(801,162,008)	(728,225,293)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,321,635,101)	148,398,874	(1,349,998,961)	(36,319,857)
เงินฝากที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น	(40,636,201)	(4,112,119)	(26,223,714)	(495,513)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(773,429,518)	(2,123,815)	(2,120,001,116)	(6,113,916,970)
ดอกเบี้ยรับ	263,195,833	23,884,826	643,507,668	57,289,230
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(6,415,510,554)	(2,500,000,000)	(1,030,171,500)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(349,016)	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(120,000,000)	-	(120,000,000)	-
เงินสดรับจากการลดทุนของบริษัทย่อยและการร่วมค้า	50,000,000	-	2,199,762,500	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	1,285,475,473	757,500,000	1,285,475,473
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	130,105,823	-	130,105,823
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	664,600,400	-	664,600,400	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดินและโครงการรอพัฒนา	(16,260,717)	(1,514,875)	(15,669,969)	(1,073,500)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(344,177,525)	(313,055,431)	(240,750)	(157,040,592)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,112,914,746)	(194,736,970)	(2,201,131)	(7,091,352)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	36,816,608	6,828,358	506,327	1,598,131
เงินสดจ่ายซื้อสิทธิการเช่า	-	(315,274,955)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(7,219,338)	(2,849,688)	(562,517)	(155,792)
เงินสดจ่ายตามประมาณการหนี้สินระยะยาว	(43,508,883)	(10,579,398)	-	-
เงินปันผลรับ	283,449,863	5,966,375	488,454,863	5,966,375
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(2,482,068,341)	(5,659,098,076)	(1,380,566,400)	(5,865,830,044)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,058,000,000	-	1,058,000,000	-
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(43,819,365)	147,905,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	(302,000,000)	302,000,000
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(5,050,360,695)	-	(5,050,360,695)	-

งบกระแสเงินสด (ต่อ) (หน่วย: บาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	**งบการเงินรวม**		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(31,890,061)	(18,928,738)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,060,952,564	6,522,411,544	-	6,478,750,029
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(2,643,216,785)	(189,935,180)	(2,391,841,395)	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(533,445,058)	(43,492,259)	(2,602,023)	(225,328)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการใช้สิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ	563,844	-	563,844	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน	9,694,582,693	-	9,694,582,693	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,511,367,137	6,417,960,367	3,006,342,424	6,780,524,701
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	510,754,830	(77,591,613)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	1,038,252,661	791,407,779	824,614,016	186,469,364
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,383,008,369	310,467,372	330,058,529	143,589,165
"เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันซื้อกิจการ	375,544,043	281,709,270	-	-
"เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันขายกิจการ	-	(576,052)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	2,796,805,073	1,383,008,369	1,154,672,545	330,058,529
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
จ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยการหักกลบหนี้	101,601,000	-	-	-
โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	157,277,242	-	-
โอนที่ดินและโครงการรอพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	19,508,131	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	29,270,159	-	-	-
ซื้ออุปกรณ์ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	18,000,926	-	12,365,200	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานของประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	2,325,880	-	-
โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	5,000,000
จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ยังไม่ได้รับชำระ	-	1,071,914,446	-	1,071,914,446
จำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าที่ยังไม่ได้รับชำระ	-	-	254,000,000	-
โอนเปลี่ยนประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	172,546,732	3,537,736,105	-	3,537,736,105
ออกหุ้นบุริมสิทธิ์เพิ่มทุนเพื่อรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	2,172,000,000	-	2,172,000,000	-
ชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด โดยการรับโอนหนี้เงินกู้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10,074,360,694	-	10,074,360,694	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

5.6 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯ อยู่ที่ เลขที่ 21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2561	2560
			ร้อยละ	ร้อยละ
<u>บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรง</u>				
บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แนเชอรัล เรียลเอสเตท จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แนเชอรัล พาร์ค วิลล์ จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ริชชี่ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	99.9	99.9
บริษัท แนเชอรัล โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	64.9	64.9
บริษัท พาร์ค กูร์เม่ต์ จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แนเชอรัล โฮเต็ล พัทวา จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสเซส ลิมิเต็ด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด	โรงแรม	ไทย	-	-
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอลโฮลดิ้ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	ไทย	100.0	100.0
บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด")	โรงแรม/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	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
Lombard Estate Holdings Limited	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	ฮ่องกง	100.0	100.0

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น 2561 ร้อยละ	2560 ร้อยละ
บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	-
บริษัท ยูนิชัน วัน จำกัด	อาคารสำนักงานให้เช่า	ไทย	100.0	-
บริษัท ธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	บริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา	ไทย	100.0	-
บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	-
บริษัท ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	-
บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	-
บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	-
บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	-
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	-
บริษัท มรรค๘ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	-
บริษัท ธนายง ฮ่องกง ลิมิเต็ด (ทุนชำระแล้ว 10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง)	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	ฮ่องกง	100.0	-
บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด	โรงแรม/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	-
บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	โรงแรม/ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	ไทย	100.0	-
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นโดยอ้อม				
ถือหุ้นโดยบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด				
บริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด	ให้เช่าที่ดินและอาคาร	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
ถือหุ้นโดย ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด				
บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	-
ถือหุ้นโดย Lombard Estate Holdings Limited				
Thirty Three Gracechurch 1 Limited	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เจอร์ซีย์	100.0	100.0
Thirty Three Gracechurch 2 Limited	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	เจอร์ซีย์	-	100.0
Underwood Street Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เจอร์ซีย์	100.0	100.0
Vienna House Capital GmbH	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	ออสเตรีย	100.0	100.0
ถือหุ้นโดย Thirty Three Gracechurch 1 Limited				
LH Unit Trust (ถือโดย Thirty Three Gracechurch 1 Limited ร้อยละ 99 และ Thirty Three Gracechurch 2 Limited ร้อยละ 1)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เจอร์ซีย์	-	100.0
ถือหุ้นโดย Vienna House Capital GmbH				
Vienna International Hotel Management AG	บริหารจัดการโรงแรม	ออสเตรีย	100.0	100.0
Vienna International Asset GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	94.9	94.9
Vienna House Cluster Deutschland GmbH (เดิมชื่อ“Vienna International Deutschland GmbH”)	บริหารจัดการโรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
Andel’s Berlin Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
VH Dresden Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2561	2560
			ร้อยละ	ร้อยละ
VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
VHE Darmstadt Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
Vienna House Cluster Sp. z.o.o.	บริหารจัดการโรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
VHE Bratislava s.r.o. (เดิมชื่อ “VI Bratislava s.r.o.”)	บริหารจัดการโรงแรม	สโลวาเกีย	100.0	100.0
Vienna House Cluster Tschechien s.r.o. (เดิมชื่อ“VI Travel Management s.r.o.”)	บริหารจัดการโรงแรม	สาธารณรัฐเช็ก	100.0	100.0
OOO Employ Management RUS	บริหารจัดการโรงแรม	รัสเซีย	100.0	100.0
Calvus GmbH & Co. Vermietungs KG	โรงแรม	เยอรมนี	94.0	94.0
Enigma GmbH & Co. Objekt Wuppertal KG	โรงแรม	เยอรมนี	94.0	94.0
Fabella GmbH & Co. Vermietungs KG	โรงแรม	เยอรมนี	94.0	94.0
Fabio GmbH & Co. Vermietungs KG	โรงแรม	เยอรมนี	94.0	94.0
Fiora GmbH & Co. Vermietungs KG	โรงแรม	เยอรมนี	94.0	94.0
Recoop Tour a.s.	โรงแรม	สาธารณรัฐเช็ก	100.0	100.0
UBX Plzen s.r.o.	โรงแรม	สาธารณรัฐเช็ก	100.0	100.0
UBX Plzen Real Estate s.r.o.	โรงแรม	สาธารณรัฐเช็ก	100.0	100.0
Amber Baltic Sp. z.o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
VHE Cracow Sp.z.o.o. SKA (เดิมชื่อ “WX Krakow Sp. z.o.o. SKA”)	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
Andels Lodz Sp. z.o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
UBX Katowice Sp. z.o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
Hotel Management Angelo Katowice Sp. z.o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
Comtel Focus S.A.	โรงแรม	โรมาเนีย	99.9	99.9
UBX Krakow Sp. z.o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
VHE Cracow Sp. z.o.o.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	โปแลนด์	100.0	100.0
VHE Warsaw Sp. z.o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
Vienna House Real Estate GmbH	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ออสเตรีย	100.0	-
VHE Bratislava Real Estate s.r.o	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สโลวาเกีย	99.0	-
REVO Munchen Hotel betriebs GmbH	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	เยอรมนี	100.0	-

ข) บริษัทฯ จะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯ มีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจ ในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

ฉ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวส่วนใหญ่จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ามาตรฐานฉบับดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ค. มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
- ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี
- ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
- ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจ

ของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มี ผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

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

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า อัตราค่าเช่าเป็นไปตามขนาดของพื้นที่เช่า อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ และระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา

รายได้จากการบริหารจัดการ

รายได้จากการบริหารจัดการรับรู้เมื่อได้ให้บริการโดยอ้างอิงกับอายุของสัญญา โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

รายได้จากการให้บริการอื่น รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภครับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยถือตามราคาในใบกำกับสินค้า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าบริการหลังจากหักส่วนลดและค่าบริการที่บวกเพิ่มแล้ว และอ้างอิงตามเงื่อนไขของสัญญา

รายได้อื่น

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามเกณฑ์ราคาทุนถัวเฉลี่ยหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.5 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ และค่าก่อสร้าง

4.6 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกเป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้น และจะบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในส่วนของกำไรขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป

ข) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค) เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ง) เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง กลุ่มบริษัทจะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุน

4.7 ที่ดินและโครงการรอพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาในอนาคตแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าที่ดินและโครงการรอพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มา

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและ ค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	41 - 51 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	16 ปี

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และ
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอาคารในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคาร	5 - 50 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	1 - 20 ปี
อุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานโรงแรม	2 - 10 ปี
ยานพาหนะ	3 - 8 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้ หรือขายได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.11 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนของสิทธิการเช่าโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า
ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจตามมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์นั้น ณ วันที่ซื้อธุรกิจ ส่วนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการอื่น กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้นตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรกสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้นและจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	อายุการให้ประโยชน์
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ	11 - 24 ปี
สิทธิการใช้อาคาร (Heritable building rights)	38 - 78 ปี
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	2 - 20 ปี

4.13 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของ ค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

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

4.14 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือถูกกลุ่มบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท
นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

4.15 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.16 เงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทแสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.17 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า และจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นรายปี กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการ

จำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.18 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

4.19 สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

กลุ่มบริษัทจัดประเภทกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายหากมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย มิใช่มาจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป และจะต้องมีไว้เพื่อขายในทันทีในสภาพปัจจุบันและการขายต้องมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก การขายดังกล่าวต้องคาดว่าจะเข้าเงื่อนไขในการรับรู้รายการเป็นการขายที่เสร็จสมบูรณ์ภายใน 1 ปี นับจากวันที่จัดประเภทสินทรัพย์
กลุ่มบริษัทวัดมูลค่ากลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย
ผลกำไรขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิกแยกแสดงเป็นรายการต่างหากจากการดำเนินงานต่อเนื่องในส่วนของกำไรขาดทุน

4.20 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.21 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา

รายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.22 ตราสารอนุพันธ์

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

บริษัทย่อยรับรู้จำนวนสุทธิของดอกเบี้ยจ่ายให้แก่คู่สัญญาตามสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

4.23 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่ง ผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขายและเงินลงทุนทั่วไปเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น
นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าความนิยม

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยม ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลังฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแส

เงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้น ๆ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยสมมติฐานต่างๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตรามรณะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

ประมาณการหนี้สิน

บริษัทย่อยใช้สมมติฐานในการคำนวณประมาณการหนี้สิน โดยอาศัยข้อมูลและสมมติฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับประมาณการหนี้สินในแต่ละเรื่อง บริษัทย่อยจะทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ เมื่อสถานการณ์และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องเปลี่ยนแปลงไป

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2561	2560	2561	2560	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	128	-	ราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	-	-	218	-	อัตราที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยรับ	-	-	474	277	อัตราร้อยละ 0.58 ถึง 7.00 ต่อปี
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	-	-	6	1	ราคาตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	1	-	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	5	5	อัตราร้อยละอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารพาณิชย์บวก 0.25 ต่อปี
จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า	-	-	1,012	-	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม					
ดอกเบี้ยรับ	2	3	2	2	อัตราร้อยละ MLR ลบ 1.25 ต่อปี
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	3	6	-	-	ราคาเทียบเคียงราคาตลาดและราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับการร่วมค้า					
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	1	-	-	-	ราคาเทียบเคียงราคาตลาดและราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	270	-	270	-	อัตราที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยรับ	212	4	212	4	อัตราร้อยละ 4.95 ต่อปี
ค่าบริหารจัดการจ่าย	41	-	-	-	ราคาตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	11	-	11	-	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	17	15	-	-	ราคาเทียบเคียงราคาตลาดและราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าและบริหารจัดการ	40	-	-	-	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	-	2	-	-	อัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี
รายได้อื่น	112	4	-	-	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	4	6	-	-	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	-	7	2	7	ราคาตามสัญญา
ค่าบริหารจัดการจ่าย	41	55	-	-	ราคาตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	8	2	4	2	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2561	2560	2561	2560	
ดอกเบี้ยจ่าย	210	-	210	-	อัตราร้อยละ MLR ลบ 1.00 ต่อปี
ซื้อสินทรัพย์ถาวร	323	-	-	-	ราคาตามสัญญา

ยอดคงเหลือระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	277,093	-
บริษัทร่วม	314	-	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	78,874	9,548	2,628	128
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	79,188	9,548	279,721	128
เงินประกันการเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	1,741	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,779	-	1,779
รวมเงินประกันการเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,779	1,741	1,779
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 24)				
บริษัทย่อย	-	-	363	373
บริษัทร่วม	14,919	11,459	-	-
การร่วมค้า	2,408	-	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	34,900	14,633	1,406	1,028
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	52,227	26,092	1,769	1,401
เจ้าหนี้เงินประกันการเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	7,775	-	-	-
รวมเจ้าหนี้เงินประกันการเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,775	-	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	25,341	-	-	-
รวมเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25,341	-	-	-

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับและเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 และการเคลื่อนไหวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการ	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
		(ปรับปรุงใหม่)				
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทร่วม	50,420	-	2,475	(2,480)	50,415
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	การร่วมค้า	-	245,569	1,290	(246,859)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	การร่วมค้า	-	144,199	41,784	(10,633)	175,350
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	การร่วมค้า	-	-	236,712	(37,795)	198,917
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	การร่วมค้า	-	451,044	8,566	(430,473)	29,137
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	การร่วมค้า	-	40,763	26,923	(2,887)	64,799
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	การร่วมค้า	-	28,065	99,168	(43,690)	83,543
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	การร่วมค้า	-	223,693	103,916	(131,290)	196,319
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	การร่วมค้า	-	182,929	146,781	(148,856)	180,854
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	การร่วมค้า	-	81,427	232,482	(99,561)	214,348
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	การร่วมค้า	-	340,670	105,126	(30,369)	415,427
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	การร่วมค้า	-	199,462	257,432	(48,230)	408,664
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	การร่วมค้า	-	730,915	147,045	(145,771)	732,189
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด")	การร่วมค้า	804,996	-	317,175	(524,456)	597,715
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	การร่วมค้า	-	79,947	22,462	(51,326)	51,083
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	การร่วมค้า	-	448,187	58,081	(17,319)	488,949
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	การร่วมค้า	-	489,208	29,541	(75,189)	443,560
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	การร่วมค้า	-	25,628	11,110	(1,301)	35,437
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	การร่วมค้า	-	114,601	150,170	(5,577)	259,194
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด	การร่วมค้า	-	-	106,158	-	106,158
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	การร่วมค้า	-	387,757	62,847	(19,376)	431,228
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด	การร่วมค้า	-	89,561	210,506	(5,025)	295,042
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท กรุงเทพ สกาย สุขุมวิท 34 จำกัด")	การร่วมค้า	-	-	64,339	(21,304)	43,035
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท สิริพัฒน์ วัน จำกัด")	การร่วมค้า	-	-	71,246	(1,085)	70,161
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท สิริพัฒน์ ทู จำกัด")	การร่วมค้า	-	-	82,271	(2,075)	80,196
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	การร่วมค้า	-	-	130,845	(3,034)	127,811
บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด	การร่วมค้า	-	-	126,271	-	126,271
รวม		855,416	4,303,625	2,852,722	(2,105,961)	5,905,802

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการ	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	บริษัทย่อย	232,703	-	100	-	-	232,803
บริษัท แนเชอรัล เรียลเอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	3,300	-	170	-	-	3,470
บริษัท แนเชอรัล พาร์ค วิลล์ จำกัด	บริษัทย่อย	79,000	-	-	-	-	79,000
บริษัท ริชชี่ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	15,815	-	100	-	-	15,915
บริษัท พาร์ค กูร์เม่ต์ จำกัด	บริษัทย่อย	1,128	-	142	-	-	1,270
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด	บริษัทย่อย	1,541,765	-	35,227	-	-	1,576,992
กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสเซส ลิมิเต็ด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด	บริษัทย่อย	612,826	-	28,029	-	-	640,855
บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	7,690	-	29	(7,719)	-	-
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทย่อย	737,125	-	16,927	-	-	754,052
บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	354,802	-	388,780	-	-	743,582
บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด	บริษัทย่อย	1,063,811	-	25,186	-	-	1,088,997
บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	786,940	73,248	(26,124)	-	834,064
บริษัท ธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	บริษัทย่อย	-	80,024	50,449	(1,310)	-	129,163
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	-	301,232	25,054	(14,365)	-	311,921
บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด	บริษัทย่อย	-	279,161	17,378	(7,405)	-	289,134
บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	-	655,289	60,454	(715,743)	-	-
บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	270,321	22,266	(12,627)	-	279,960
บริษัท มรรค๘ จำกัด	บริษัทย่อย	-	295,313	24,447	(13,956)	-	305,804
บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	บริษัทย่อย	-	43,059	3,035	(1,423)	-	44,671
บริษัท ธนายง ฮ่องกง ลิมิเต็ด	บริษัทย่อย	-	4,485	284	(73)	-	4,696
บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	6,512	-	-	6,512
บริษัท ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	1,437,482	-	-	1,437,482
Lombard Estate Holdings Limited	บริษัทย่อย	475,419	-	14,406	-	(26,433)	463,392
Vienna House Capital GmbH	บริษัทย่อย	5,635,659	-	322,575	(320,838)	(273,850)	5,363,546
บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	2,109,398	(2,109,398)	-	-
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทร่วม	50,420	-	2,475	(2,480)	-	50,415
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	การร่วมค้า	-	245,569	1,290	(246,859)	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	การร่วมค้า	-	144,199	41,784	(10,633)	-	175,350
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	การร่วมค้า	-	-	236,712	(37,795)	-	198,917
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	การร่วมค้า	-	451,044	8,566	(430,473)	-	29,137
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	การร่วมค้า	-	40,763	26,923	(2,887)	-	64,799
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	การร่วมค้า	-	28,065	99,168	(43,690)	-	83,543
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	การร่วมค้า	-	223,693	103,916	(131,290)	-	196,319
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	การร่วมค้า	-	182,929	146,781	(148,856)	-	180,854
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	การร่วมค้า	-	81,427	232,482	(99,561)	-	214,348
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	การร่วมค้า	-	340,670	105,126	(30,369)	-	415,427
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	การร่วมค้า	-	199,462	257,432	(48,230)	-	408,664
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	การร่วมค้า	-	730,915	147,045	(145,771)	-	732,189

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการ	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด")	การร่วมค้า	804,996	-	317,175	(524,456)	-	597,715
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	การร่วมค้า	-	79,947	22,462	(51,326)	-	51,083
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	การร่วมค้า	-	448,187	58,081	(17,319)	-	488,949
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	การร่วมค้า	-	489,208	29,541	(75,189)	-	443,560
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	การร่วมค้า	-	25,628	11,110	(1,301)	-	35,437
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	การร่วมค้า	-	114,601	150,170	(5,577)	-	259,194
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด	การร่วมค้า	-	-	106,158	-	-	106,158
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	การร่วมค้า	-	387,757	62,847	(19,376)	-	431,228
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด	การร่วมค้า	-	89,561	210,506	(5,025)	-	295,042
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท กรุงเทพ สกาย สุขุมวิท 34 จำกัด")	การร่วมค้า	-	-	64,339	(21,304)	-	43,035
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท สิริพัฒน์ วัน จำกัด")	การร่วมค้า	-	-	71,246	(1,085)	-	70,161
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท สิริพัฒน์ ทู จำกัด")	การร่วมค้า	-	-	82,271	(2,075)	-	80,196
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	การร่วมค้า	-	-	130,845	(3,034)	-	127,811
บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด	การร่วมค้า	-	-	126,271	-	-	126,271
		11,616,459	7,019,449	7,514,400	(5,336,942)	(300,283)	20,513,083
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		(1,037,270)	(241,398)	(13,501)	-	-	(1,292,169)
รวม		10,579,189	6,778,051	7,500,899	(5,336,942)	(300,283)	19,220,914

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ ยอดคงเหลือ ยอดคงเหลือณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ยอดคงเหลือณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด")	บริษัทย่อย	306,795	4,660	(311,455)	-
รวม		306,795	4,660	(311,455)	-

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ยอดคงเหลือ ยอดคงเหลือณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการ	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ยอดคงเหลือณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	10,074,361	210,286	(5,257,756)	5,026,891
รวม		-	10,074,361	210,286	(5,257,756)	5,026,891

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
ผลประโยชน์ระยะสั้น	42,521	35,043
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	7,059	2,230
รวม	49,580	37,273

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 38.3 ข)

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินสด	13,297	135,166	191	241
เงินฝากธนาคาร	2,783,508	1,247,842	1,154,482	329,818
รวม	2,796,805	1,383,008	1,154,673	330,059

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินฝากออมทรัพย์ มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.00 ถึง 0.63 ต่อปี (2560:ร้อยละ 0.00 ถึง 1.25 ต่อปี) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.50 ถึง 0.63 ต่อปี (2560: ร้อยละ 0.13 ถึง 1.25 ต่อปี))

8. เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินฝากประจำ				
เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือน	941	1,282	-	1
	941	1,282	-	1
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขาย				
กองทุนรวม - ราคาทุน	1,533,448	161,271	1,422,698	50,520
บวก: ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลง				
มูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขาย	8,173	1,422	5,918	589
มูลค่ายุติธรรม	1,541,621	162,693	1,428,616	51,109
รวมเงินลงทุนชั่วคราว	1,542,562	163,975	1,428,616	51,110

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.01 ถึง 1.25 ต่อปี (2560: ร้อยละ 0.01 ถึง 1.35 ต่อปี) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.90 ถึง 1.25 ต่อปี (2560: ร้อยละ 0.90 ถึง 1.35 ต่อปี))

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	14,638	-	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	27,625	7,716	-	-
3 - 6 เดือน	25,685	-	-	-
6 - 12 เดือน	5,374	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	74,606	73,218	73,008	73,008
รวม	147,928	80,934	73,008	73,008
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(74,478)	(73,091)	(72,880)	(72,880)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	73,450	7,843	128	128
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	226,988	186,936	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	173,224	218,297	-	-
3 - 6 เดือน	41,866	37,996	-	-
6 - 12 เดือน	4,496	13,424	-	-
มากกว่า 12 เดือน	68,425	76,513	19,894	19,894
รวม	514,999	533,166	19,894	19,894
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(48,685)	(48,395)	(19,518)	(19,518)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	466,314	484,771	376	376
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	539,764	492,614	504	504
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	5,738	1,705	279,593	-
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	284,607	214,620	564	1,197
เงินทดรองจ่าย	170	210	150	210
ดอกเบี้ยค้างรับ	611	70	292	4
รวมลูกหนี้อื่น	291,126	216,605	280,599	1,411
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	830,890	709,219	281,103	1,915

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จำนำลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นมูลค่าประมาณ 3.03 ล้านยูโร (2560: 2.55 ล้านยูโร) เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารของบริษัทย่อยดังกล่าว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

10. ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		มูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้	
	2561	2560	2561	2560
ระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปี	-	280,000	-	276,995
ระยะเวลาที่เกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินสามปี	117,000	895,000	110,798	829,423
รวม	117,000	1,175,000	110,798	1,106,418
หัก: รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	(6,202)	(68,582)		
มูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้	110,798	1,106,418		

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจดทะเบียนไถ่ถอนที่ดินทั้งหมดของบริษัท แนเชอรัล โปรเจ็ค เจ้าพระยา จำกัด และบริษัท แนเชอรัล โฮเต็ล เจ้าพระยา จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เนื่องจากในระหว่างปี บริษัทฯ ได้รับชำระหนี้เป็นเงินสดจำนวน 1,058 ล้านบาท

11. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ที่ดิน	790,000	1,390,016	100,000	700,016
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดิน	(3,743)	(9,730)	(2,823)	(8,809)
	786,257	1,380,286	97,177	691,207
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	1,169	1,199	1,169	1,199
ค่าก่อสร้าง	193,943	219,520	193,943	219,519
อื่นๆ	10,311	10,499	10,311	10,499
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ	991,680	1,611,504	302,600	922,424

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการขายโครงการระหว่างการพัฒนาพร้อมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายรายการเป็นจำนวนเงินรวม 644 ล้านบาท และได้บันทึกกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 29.5 ล้านบาท ในระหว่างปีปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 689 ล้านบาท (2560: 1,196 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี (2560: 506 ล้านบาท)) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26

12. เงินฝากที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินฝากที่มีภาระผูกพัน มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.01 ถึง 1.25 ต่อปี (2560: ร้อยละ 0.01 ถึง 1.50 ต่อปี)

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากสถาบันการเงินบางส่วนวางเป็นหลักประกันเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวและการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26 และข้อ 38.3 ตามลำดับ

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท) 181

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว		ร้อยละของเงินลงทุน		วิธีราคาทุน	183
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	22,555	22,555	100.0	100.0	22,555	22,555
บริษัท แนเชอรัล เรียลเอสเตท จำกัด	33,000	33,000	100.0	100.0	33,000	33,000
บริษัท แนเชอรัล พาร์ค วิลล์ จำกัด	43,000	43,000	100.0	100.0	243,340	243,340
บริษัท ริชชี่ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	99.9	99.9	999	999
บริษัท แนเชอรัล โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด	41,353	41,353	64.9	64.9	26,841	26,841
บริษัท พาร์ค กูร์เม่ต์ จำกัด	25,000	25,000	100.0	100.0	25,000	25,000
บริษัท แนเชอรัล โฮเต็ล พันวา จำกัด	143,000	143,000	100.0	100.0	143,000	143,000
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด	800,000	800,000	100.0	100.0	800,000	800,000
กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสเซส ลิมิเต็ด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด	-	-	-	-	-	-
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 หมอชิตแลนด์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด”)	805,238	2,955,000	100.0	100.0	2,277,527	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	100,000	100.0	100.0	100,000	100,000
Lombard Estate Holdings Limited (ทุนชำระแล้ว 77 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง และ 27 ล้านยูโร)	4,567,149	4,567,149	100.0	100.0	4,567,470	4,567,470
บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด	125,000	-	100.0	-	84,816	-
บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด	340,000	-	100.0	-	843,600	-
บริษัท ธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	20,000	-	100.0	-	-	-
บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	-	100.0	-	-	-
บริษัท ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด	311,000	-	100.0	-	481,149	-
บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	5,000	-	100.0	-	6,744	-
บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด	1,000	-	100.0	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	10,000	-	100.0	-	-	-
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	10,000	-	100.0	-	30,425	-
บริษัท มรรค๘ จำกัด	151,000	-	100.0	-	166,073	-
บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	10,000	-	100.0	-	-	-
บริษัท ธนายง ฮ่องกง ลิมิเต็ด (ทุนชำระแล้ว 10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง)	40	-	100.0	-	40	-
บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด	2,200,000	-	100.0	-	4,535,707	-
บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	300,000	-	100.0	-	300,000	-
รวม					17,685,134	15,722,050
หัก: สำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุน					(1,344,421)	(1,332,420)
สุทธิ					16,340,713	14,389,630

เงินปันผลรับจากบริษัทย่อยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
Lombard Estate Holdings Limited	46,615	-
บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด”)	171,390	-
รวม	218,005	-

13.1 บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นโดยตรง

13.1.1 การรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”)

เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“BTSG”) โดยชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมดโดยการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด พร้อมด้วยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ UE และรับภาระหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยทั้งหมดของ UE ที่มีต่อ BTSG

ต่อมาเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2561 บริษัทฯ ได้ชำระค่าตอบแทนการโอนกิจการทั้งหมดของ UE แล้วโดย

ก) การออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 63,882,352,942 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.034 บาท และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 3 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3”) ที่ออกใหม่จำนวน 31,941,176,471 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น โดยมีราคาใช้สิทธิเท่ากับ 0.05 บาท โดยใบสำคัญแสดงสิทธินี้ไม่ได้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและไม่สามารถซื้อขายผ่านกระดานซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าตอบแทนดังกล่าวคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,172 ล้านบาท ตามการคำนวณจากรายงานการประเมินมูลค่าหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทฯ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ข) การรับภาระหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยทั้งหมดของ UE ที่มีต่อ BTSG จำนวนเงิน 10,074 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมระหว่าง UE ในฐานะผู้กู้ และ BTSG ในฐานะผู้ให้กู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) ลบส่วนต่างที่กำหนดในสัญญา และครบกำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี

บริษัทฯ ได้รวมงบการเงินของกิจการดังกล่าวในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2561 เป็นต้นไป

รายละเอียดของกิจการดังกล่าวประกอบด้วย

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	ต้นทุนการซื้อกิจการ (พันบาท)
บริษัทย่อยกลุ่มที่ 1					
บริษัท ยูนิชัน วัน จำกัด	อาคารสำนักงานให้เช่า	ไทย	340	100.0	843,600
บริษัท ธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	บริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา	ไทย	20	100.0	3,781
					847,381
บริษัทย่อยกลุ่มที่ 2					
บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	125	100.0	871,756
บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไทย	1	100.0	-
					871,756

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	ต้นทุนการซื้อกิจการ (พันบาท)
บริษัทย่อยกลุ่มที่ 3					
บริษัท ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	311	100.0	481,149
บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	5	100.0	49,803
บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	1	100.0	189,583
บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	10	100.0	194,743
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	10	100.0	331,657
บริษัท มรรค๘ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	151	100.0	461,386
บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	10	100.0	1,384,961
บริษัท ธนายง ฮ่องกง ลิมิเต็ด	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	ฮ่องกง	10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	100.0	4,524
					3,097,806
กิจการร่วมค้ากลุ่มที่ 1					
บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด	บริหารจัดการโรงแรม	ไทย	25	50.0	244,710
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	564,644
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	340,942
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	290,851
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	190,958
					1,632,105
กิจการร่วมค้ากลุ่มที่ 2					
บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	1,874	50.0	937,000
บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารและดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ	ไทย	500	50.0	252,096
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	202,078
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	66,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	514,097
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	95,185
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	84,597
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	347,606
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	316,370
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	843,626
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	168,077
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	504,879
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	535,428
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	79,628
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	44,100
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	168,227
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	54,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	441,351
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	142,968
					5,797,313
รวม					12,246,361

กิจการร่วมค้าที่ถือหุ้นโดยบริษัท แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด

Absolute Hotel Services Hong Kong Limited	บริหารจัดการโรงแรม	ฮ่องกง	1.7 ล้านดอลลาร์ฮ่องกง	ถือหุ้นโดยบริษัท แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด ร้อยละ 75.47 และบริษัท ธนายง ฮ่องกง ลิมิเต็ด ร้อยละ 12.26
บริษัท แอ๊บโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส จำกัด	บริหารจัดการสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา	ไทย	4	ถือหุ้นโดยบริษัท แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด ร้อยละ 99
บริษัท เทรฟลอตจ์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริหารจัดการโรงแรม	ไทย	0.5	ถือหุ้นโดยบริษัท แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด ร้อยละ 79
AHS Hospitality India Private Limited	บริหารจัดการโรงแรม	อินเดีย	45 ล้านรูปี	ถือหุ้นโดย Absolute Hotel Services Hong Kong Limited
Absolute Hotel Services Indochina Limited	บริหารจัดการโรงแรม	ฮ่องกง	10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	ถือหุ้นโดย Absolute Hotel Services Hong Kong Limited

จากการประเมินรายการดังกล่าว ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ารายการซื้อกิจการของบริษัทย่อยกลุ่มที่ 1 และ กลุ่มที่ 2 ถือเป็นการรวมธุรกิจ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาประกอบกันขึ้นเป็นธุรกิจ แต่รายการซื้อกิจการของบริษัทย่อยกลุ่มที่ 3 ถือเป็นการซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาไม่ใช่หน่วยธุรกิจตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง การรวมธุรกิจ

รายการของบริษัทย่อยกลุ่มที่ 1

รายละเอียดการซื้อกิจการมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
ต้นทุนการซื้อกิจการ	847,381
ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	(800,596)
ประมาณการผลต่างของต้นทุนที่สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	46,785

ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับของบริษัทย่อยกลุ่มที่ 1 ณ วันที่ 16 มีนาคม 2561 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
สินทรัพย์	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	39,696
เงินลงทุนชั่วคราว	28,023
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11,459
รายได้ค้างรับ	5,438
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,187
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	889,014
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,086
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	557
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,495
รวมสินทรัพย์	979,955
หนี้สิน	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	15,758
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	4,360
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1,998
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	21,378
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	21,519
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	111,563
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,783
รวมหนี้สิน	179,359
ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	800,596

รายการของบริษัทย่อยกลุ่มที่ 2

รายละเอียดการซื้อกิจการมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
ต้นทุนการซื้อกิจการ	871,756
ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	(901,427)
ประมาณการผลกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	(29,671)

ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับของบริษัทย่อยกลุ่มที่ 2 ณ วันที่ 16 มีนาคม 2561 มีดังต่อไปนี้

สินทรัพย์	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	89,932
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	19,573
สินค้าคงเหลือ	2,691
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	785
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	1,080
ที่ดินและโครงการรอพัฒนา	18,978
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	338,022
สิทธิการเช่า	526,773
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	978
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	9,248
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,271
รวมสินทรัพย์	1,010,331
หนี้สิน	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	45,502
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	26,748
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	22,431
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	14,223
รวมหนี้สิน	108,904
ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	901,427

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของธุรกิจ โดยผู้บริหารของบริษัทฯ ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาเป็นมูลค่าประมาณการ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ และอาจมีการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง การรวมธุรกิจ ผู้บริหารของบริษัทฯ ต้องประมาณการมูลค่ายุติธรรมของธุรกิจที่ซื้อมา ณ วันที่ซื้อ ในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่าซึ่งต้องไม่เกินกว่าหนึ่งปีนับจากวันที่ซื้อ บริษัทฯ ต้องปรับย้อนหลังประมาณการที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อเพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ ทั้งนี้การกำหนดมูลค่ายุติธรรมที่สุดของธุรกิจที่ซื้อมาในระหว่างงวดนั้นขึ้นอยู่กับผลของการปันส่วนราคาซื้อ ซึ่งขณะนี้ยังไม่แล้วเสร็จ ผลต่างดังกล่าวจึงได้บันทึกเป็น “ประมาณการผลต่างของต้นทุนที่สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ” และแสดงไว้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวม

เนื่องจากประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับของรายการของบริษัทย่อยกลุ่มที่ 2 สูงกว่าต้นทุนการซื้อกิจการ ทำให้เกิดประมาณการผลกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมและแสดงรวมไว้ในงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ โดยบริษัทฯได้ทำการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาอีกครั้งเพื่อยืนยันความถูกต้องของมูลค่าดังกล่าวแล้ว

รายการของบริษัทย่อยกลุ่มที่ 3

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับจากการซื้อบริษัทย่อยกลุ่มที่ 3 ณ วันที่ 16 มีนาคม 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

สินทรัพย์	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	245,915
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	55,940
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	43,357
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	81,623
เงินลงทุนในการร่วมค้า	4,572
ที่ดินและโครงการรอพัฒนา	1,904,934
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	150,134
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	636,557
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,412
รวมสินทรัพย์	3,125,444
หนี้สิน	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	27,177
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	352
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	109
รวมหนี้สิน	27,638
สินทรัพย์สุทธิ	3,097,806

ต่อมาเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2561 บริษัท ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด (“PK”) ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดใน บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“RP”) จากบริษัทฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 757.5 ล้านบาท บริษัทฯบันทึกกำไรจากการขายเงินลงทุนใน RP เป็นจำนวนรวม 27.8 ล้านบาท ในส่วนของกำไรขาดทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ

13.1.2 บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“บุญบารมี”)

เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายเงินลงทุนในบุญบารมีกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ในราคาที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบุญบารมีในงบการเงินเฉพาะกิจการและสินทรัพย์สุทธิของบุญบารมีในงบการเงินรวม ทั้งนี้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิได้รวมยอดหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นของบุญบารมี ซึ่งบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวยินยอมเป็นผู้รับผิดชอบหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นทั้งจำนวนโดยผู้บริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าการขายกิจการดังกล่าวจะแล้วเสร็จภายในหนึ่งปีนับจากวันที่ในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นสามัญของบุญบารมีและบริษัทย่อยของบุญบารมีบางส่วนถูกนำไปจำนำไว้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25

13.1.3 Lombard Estate Holdings Limited (“LEH”)

หุ้นสามัญของ LEH และบริษัทย่อยบางบริษัทของ LEH ถูกนำไปจำนำไว้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26

13.1.4 บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด (“EGSA”) และบริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด”) (“MCL”)

เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท EGSA ในประเทศไทย เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เรียกชำระแล้วร้อยละ 100 และบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน EGSA ต่อมาเมื่อวันที่25 กันยายน 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ EGSA ได้มีมติให้ EGSA เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 2,100 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 21 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ EGSA ทั้งหมด ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ใน EGSA คงเดิม
เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ MCL ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของ MCLจำนวน 2,150 ล้านบาท โดยลดมูลค่าหุ้นจากทุนจดทะเบียนเดิม 29,550,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็น 29,550,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 27.25 บาท MCL ได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2561

ในระหว่างปี EGSA ได้ซื้อกิจการโรงแรมจาก MCL ด้วยราคาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาโอนกิจการ ส่งผลให้มูลค่าเงินลงทุนใน MCL และ EGSA ที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการไม่สะท้อนมูลค่าเดิมของสินทรัพย์และหนี้สินก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน บริษัทฯ จึงได้ปรับมูลค่าของเงินลงทุนใน MCL และ EGSA ให้เท่ากับมูลค่าเดิมของสินทรัพย์และหนี้สินก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

13.1.5 บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ("UGH")

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท UGH ในประเทศไทย เพื่อประกอบธุรกิจลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่นและประกอบธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 300 ล้านบาท(หุ้นสามัญ 3,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เรียกชำระแล้วร้อยละ 100 และบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน UGH

13.2 บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยอ้อม

13.2.1 Vienna House Capital GmbH ("VHC") (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน LEH)

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 VHC ได้เข้าทำสัญญาเพื่อซื้อหุ้นในกิจการที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปจำนวน 32 แห่งจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยชำระค่าตอบแทนรวมเป็นจำนวนเงิน 167 ล้านยูโร ซึ่งประกอบด้วยราคาหุ้นจำนวน 128 ล้านยูโร ค่าตอบแทนการรับโอนหนี้เงินกู้จำนวน 40 ล้านยูโร และประมาณการมูลค่าปัจจุบันของการรับชำระหนี้ในอนาคตจำนวน 1 ล้านยูโร โดย VHC ได้รวมงบการเงินของกิจการดังกล่าวในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 31 พฤษภาคม 2560 เป็นต้นไปรายละเอียดของกิจการดังกล่าวประกอบด้วย

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	เงินลงทุน	อัตราร้อยละของการถือหุ้น
Vienna International Hotelmanagement AG	บริษัทย่อย	บริหารจัดการโรงแรม	ออสเตรีย	3,375,000 ยูโร	100.0
Vienna International Asset GmbH	บริษัทย่อย	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	94.9
Vienna House Cluster Deutschland GmbH (เดิมชื่อ "Vienna International Deutsch-land GmbH")	บริษัทย่อย	บริหารจัดการโรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH	บริษัทย่อย	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH	บริษัทย่อย	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
VH Dresden Hotelbetriebs GmbH	บริษัทย่อย	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH	บริษัทย่อย	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH	บริษัทย่อย	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
VHE Darmstadt Hotelbetriebs GmbH	บริษัทย่อย	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
KDAG Data GmbH	บริษัทร่วม	ไม่มีการประกอบธุรกิจ	ออสเตรีย	3,140,000 ยูโร	33.3
VI Europaische Franchise GmbH	บริษัทร่วม	บริหารจัดการโรงแรม	ออสเตรีย	80,000 ยูโร	33.3
Vienna House Cluster Polen Sp. z.o.o.	บริษัทย่อย	บริหารจัดการโรงแรม	โปแลนด์	40,000 ซลอตีโปแลนด์	100.0
VHE Bratislava s.r.o. (เดิมชื่อ "Vienna International Bratislava s.r.o.")	บริษัทย่อย	บริหารจัดการโรงแรม	สโลวาเกีย	6,639 ยูโร	100.0
Vienna House Cluster Tschechien s.r.o. (เดิมชื่อ "VI Travel Management s.r.o.")	บริษัทย่อย	บริหารจัดการโรงแรม	สาธารณรัฐเช็ก	200,000 โครูนาเช็ก	100.0
OOO Employ Management RUS	บริษัทย่อย	บริหารจัดการโรงแรม	รัสเซีย	231,948 รูเบิลรัสเซีย	100.0
OOO Employ Management BEL	บริษัทย่อย	บริหารจัดการธุรกิจ	เบลารุส	53,000,000 รูเบิลเบลารุ	100.0
Vienna International Zagreb d.o.o.	บริษัทย่อย	อสังหาริมทรัพย์	โครเอเชีย	20,200 คูนาโครเอเชีย	100.0
Calvus GmbH & Co. Vermietungs KG	บริษัทย่อย	โรงแรม	เยอรมนี	5,000 ยูโร	94.0
Enigma GmbH & Co. Objekt Wuppertal KG	บริษัทย่อย	โรงแรม	เยอรมนี	5,000 ยูโร	94.0
Fabella GmbH & Co. Vermietungs KG	บริษัทย่อย	โรงแรม	เยอรมนี	5,000 ยูโร	94.0
Fabio GmbH & Co. Vermietungs KG	บริษัทย่อย	โรงแรม	เยอรมนี	5,000 ยูโร	94.0
Fiora GmbH & Co. Vermietungs KG	บริษัทย่อย	โรงแรม	เยอรมนี	5,000 ยูโร	94.0
Recoop Tour a.s.	บริษัทย่อย	โรงแรม	สาธารณรัฐเช็ก	24,000,000 โครูนาเช็ก	100.0
UBX Plzen s.r.o.	บริษัทย่อย	โรงแรม	สาธารณรัฐเช็ก	200,000 โครูนาเช็ก	100.0
UBX Plzen Real Estate s.r.o.	บริษัทย่อย	โรงแรม	สาธารณรัฐเช็ก	200,000 โครูนาเช็ก	100.0
Amber Baltic Sp. z.o.o.	บริษัทย่อย	โรงแรม	โปแลนด์	38,325,000 ซลอตีโปแลนด์	100.0
VHE Cracow Sp. z.o.o.	บริษัทย่อย	โรงแรม	โปแลนด์	11,206,950 ซลอตีโปแลนด์	100.0
Andels Lodz Sp. z.o.o.	บริษัทย่อย	โรงแรม	โปแลนด์	5,208,000 ซลอตีโปแลนด์	100.0

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	เงินลงทุน	ตราร้อยละของการถือหุ้น
UBX Katowice Sp. z.o.o.	บริษัทย่อย	โรงแรม	โปแลนด์	50,000 ซลอตีโปแลนด์	100.0
Hotel Management Angelo Katowice Sp. z.o.o.	บริษัทย่อย	โรงแรม	โปแลนด์	50,000 ซลอตีโปแลนด์	100.0
Comtel Focus S.A.	บริษัทย่อย	โรงแรม	โรมาเนีย	42,703,016 ลิวโรมาเนีย	100.0
UBX Krakow Sp. z.o.o.	บริษัทย่อย	โรงแรม	โปแลนด์	50,000 ซลอตีโปแลนด์	100.0

จากการประเมินรายการดังกล่าว ฝ่ายบริหารของ VHC เชื่อว่ารายการเข้าลงทุนดังกล่าวถือเป็นการรวมธุรกิจ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาประกอบกันขึ้นเป็นธุรกิจ และ VHC มีอำนาจควบคุมในกิจการดังกล่าวตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง การรวมธุรกิจ

รายละเอียดการซื้อกิจการมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันยูโร)
ต้นทุนการซื้อกิจการรวม	166,919
ค่าตอบแทนการรับโอนหนี้เงินกู้	(40,030)
ประมาณการมูลค่าปัจจุบันของการรับชำระหนี้ในอนาคต	936
รวมต้นทุนการซื้อกิจการ	127,825
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	(88,530)
ค่าความนิยม	39,295

VHC ได้ดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันที่ซื้อกิจการ (31 พฤษภาคม 2560) โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมนี้ได้เสร็จสมบูรณ์แล้วในระหว่างไตรมาสที่สองของปี 2561 ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาวัดมูลค่าดังกล่าว VHC ได้รับข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินเพิ่มเติมและได้ทำการปรับย้อนหลังงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันเดียวกันที่นำมาแสดงเปรียบเทียบไว้ ณ ที่นี้

มูลค่ายุติธรรมและประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2560 มีดังต่อไปนี้

		(หน่วย: พันยูโร) ประมาณการ
	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าทางบัญชี
สินทรัพย์		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7,207	7,207
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	12,560	13,871
สินค้าคงเหลือ	979	979
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,320	1,320
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	287	287
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	-	914
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	76	76
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	323,535	323,910
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14,152	25,868
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,325	1,325
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	239	239
รวมสินทรัพย์	361,680	375,996
หนี้สิน		
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	2,692	2,692
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	10,082	10,310
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	8,219	8,219
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,855	1,855
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	1,809	1,809

(หน่วย: พันยูโร)

	ประมาณการมูลค่า	
	มูลค่ายุติธรรม	ทางบัญชี
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1,244	1,244
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,191	4,191
หนี้สินระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	133,640	133,640
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	62,908	62,908
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	339	339
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	38,402	40,625
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4,297	4,297
รวมหนี้สิน	269,678	272,129
สินทรัพย์สุทธิ	92,002	103,867
หัก: ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามวิธีสัดส่วนความเป็นเจ้าของของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	(3,472)	(3,263)
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	88,530	100,604

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงินรวมเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	55,953
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(30,272)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	(36,148)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(256,455)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(115,713)
ประมาณการผลต่างของต้นทุนที่สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	(1,133,672)
ค่าความนิยม	1,533,562
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(6,721)
เจ้าหนี้การค้า	(38,005)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	90,218
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	9,080
ขาดทุนสะสม	(74,566)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	2,739

รายการปรับปรุงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 1 มกราคม 2560 เนื่องจาก VHC มีอำนาจควบคุมบริษัทต่าง ๆ เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
ดอกเบี้ยรับ	1,469
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,004
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(83,550)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1,469
ภาษีเงินได้	16,060
ขาดทุนสำหรับงวด	(65,486)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(2,739)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	(2,739)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	62,747
ส่วนแบ่งปันกำไรของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(9,080)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.011178

หุ้นสามัญของบริษัทย่อยของ VHC หลายแห่งถูกนำไปจำนำไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26

13.2.2 Vienna House Real Estate GmbH ("VHR") (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน VHC)

เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2561 VHC ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท VHR ในประเทศออสเตรีย เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 35,000 ยูโร และมีทุนชำระแล้ว 17,500 ยูโร หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของ VHR ทั้งนี้ VHC ได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดใน VHR

13.2.3 VHE Bratislava Real Estate s.r.o ("VBRE") (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน VHR)

เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2561 VHR และ VHC จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท VBRE ในประเทศสโลวาเกีย เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 5,000 ยูโร และมีทุนชำระแล้ว 5,000 ยูโร หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของ VBRE ทั้งนี้ VHR และ VHC ได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99 และร้อยละ 1 ตามลำดับ ใน VBRE
ต่อมาเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2561 VBRE ได้ทำการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงแรมแห่งหนึ่งในประเทศสโลวาเกียจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ด้วยจำนวนเงิน 8.9 ล้านยูโร อย่างไรก็ตามVBRE ได้รับสิทธิการครอบครองในสินทรัพย์และผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากสินทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2561 ตามเงื่อนไขที่กล่าวไว้ ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และได้รวมรายการดังกล่าวในงบการเงินรวม ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2561

13.2.4 REVO Munchen Hotelbetriebs GmbH ("REVO") (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน VIAG)

เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2561 VIAG ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท REVO ในประเทศเยอรมนี เพื่อประกอบธุรกิจลงทุนในทรัพย์สิน โดยมีทุนจดทะเบียน 25,000 ยูโร และมีทุนชำระแล้ว 25,000 ยูโร หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดใน REVO ทั้งนี้VIAGได้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดใน REVO

13.2.5 Thirty Three Gracechurch 2 Limited ("TTG2") และ LH Unit Trust ("LHUT") (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน LEH)

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ TTG2 และ LHUT ได้มีมติอนุมัติการเลิกกิจการเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2561 และ 21 ธันวาคม 2561 ตามลำดับ

14. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

14.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินรวม วิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ วิธีราคาทุน	
			2561 (ร้อยละ)	2560 (ร้อยละ)	2561	2560	2561	2560
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	61,543	55,880	50,000	50,000
KDAG Data GmbH	หยุดประกอบกิจการ	ออสเตรีย	33.3	33.3	-	-	-	-
VI Europaische Franchise GmbH	บริหารจัดการโรงแรม	ออสเตรีย	33.3	33.3	2,437	4,787	-	-
Vienna House Asia Limited	บริหารจัดการโรงแรม	ฮ่องกง	30.0	-	189	-	-	-
บริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริหารจัดการโรงแรม	ไทย	30.0	-	187	-	-	-
รวม					64,356	60,667	50,000	50,000

14.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วม	งบการเงิน 2561	งบการเงิน 2560
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	5,663	1,017
VI Europaische Franchise GmbH	(2,175)	1,825
บริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด	36	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	3,524	2,842
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(176)	61
รวม	3,348	2,903

14.3 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	
	2561	2560
สินทรัพย์หมุนเวียน	237,694	292,743
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	432	456
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	11,952	25,493
เงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	100,000	100,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	153	53,183
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,934	2,762
สินทรัพย์ - สุทธิ	123,087	111,761
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50	50
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในบริษัทร่วม	61,543	55,880

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: พันยูโร)

	บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	
	2561	2560
รายได้	98,554	131,962
กำไรสำหรับปี	11,326	2,034

15. เงินลงทุนในการร่วมค้า

15.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสียซึ่งอยู่ภายใต้ “สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า” ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินรวม วิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ วิธีราคาทุน	
			2561 (ร้อยละ)	2560 (ร้อยละ)	2561	2560	2561	2560
บริษัท แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด(*)	บริหารจัดการโรงแรม	ไทย	50.0	-	240,330	-	-	-
Absolute Hotel Services Hong Kong Limited(*)	บริหารจัดการโรงแรม	ฮ่องกง	12.3	-	4,573	-	-	-
บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด (*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	945,718	-	937,000	-
บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด(*)	บริหารและดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ	ไทย	50.0	-	242,519	-	252,096	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	47,588	-	319,075	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	51,046	-	57,879	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	54,719	-	66,000	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	50,382	-	63,053	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	25,138	-	29,422	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	72,837	-	56,532	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	158,351	-	117,249	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	160,979	-	107,922	-

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินรวม วิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ วิธีราคาทุน	
			2561 (ร้อยละ)	2560 (ร้อยละ)	2561	2560	2561	2560
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	205,408	-	109,531	-
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	-	-	6,936	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	102,918	-	116,908	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	102,042	-	112,711	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด")	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	-	-	25,000	5,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	73,385	-	88,130	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	55,520	-	56,692	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	34,365	-	46,219	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	48,353	-	54,000	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	15,477	-	19,100	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	37,064	-	53,626	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	51,121	-	54,000	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	30,345	-	53,594	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด(*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	33,239	-	53,407	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท กรุงเทพ สกาย สุขุมวิท 34 จำกัด")	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	22,658	-	25,000	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท สิริพัฒน์ วัน จำกัด")	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	19,011	-	25,000	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท สิริพัฒน์ ทู จำกัด")	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	18,421	-	25,000	-
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	-	16,669	-	25,000	-
UBM+VH Hotels GmbH	บริหารจัดการโรงแรม	เยอรมนี	50.0	-	126,960	-	-	-
					3,047,136	-	2,956,082	5,000
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า					-	-	(270,000)	-
รวม					3,047,136	-	2,686,082	5,000

(*) เพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.1.1

เงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสียซึ่งอยู่ภายใต้ "สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของ เงินลงทุนในการร่วมค้า" มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

กิจการร่วมค้า	งบการเงินรวม	
	2561	2560
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด(เดิมชื่อ "บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด")	21,961	38,282
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	23,298	-
รวม	45,259	38,282

15.1.1 การรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.1.1 เกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE จากการประเมินรายการดังกล่าว ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ารายการซื้อกิจการร่วมค้ากลุ่มที่ 1 ถือเป็นการรวมธุรกิจ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาประกอบกันขึ้นเป็นธุรกิจ แต่รายการซื้อกิจการร่วมค้ากลุ่มที่ 2 ถือเป็นการซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาไม่ใช่หน่วยธุรกิจตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง การรวมธุรกิจจากการประเมินรายการดังกล่าว

รายละเอียดการซื้อกิจการมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
ต้นทุนการซื้อกิจการร่วมค้าทั้งหมด	7,429,418
ต้นทุนการซื้อกิจการร่วมค้ากลุ่มที่ 2 - ซื้อสินทรัพย์	(5,797,313)
ต้นทุนการซื้อกิจการสินค้ากลุ่มที่ 1 - รวมธุรกิจ	1,632,105
สัดส่วนตามส่วนได้เสียประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	(1,206,375)
ประมาณการผลต่างของต้นทุนที่สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	425,730

รายการของกิจการร่วมค้ากลุ่มที่ 1

ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับของกิจการร่วมค้ากลุ่มที่ 1 ณ วันที่ 16 มีนาคม 2561 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
สินทรัพย์	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	561,346
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	137,350
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7,164
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	33,956
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	6,140,998
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	321
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	213,688
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	161,872
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,770
รวมสินทรัพย์	7,259,465
หนี้สิน	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	254,194
เงินกู้ยืมระยะสั้น	4,500
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	1,726,627
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	64,680
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	34,216
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,603,380
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	10,138
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	148,781
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	200
รวมหนี้สิน	4,846,716
ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ	2,412,749
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50
สัดส่วนตามส่วนได้เสียในประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	1,206,375

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของธุรกิจโดยผู้บริหารได้แต่งตั้ง ผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาเป็นมูลค่าประมาณการ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ และอาจมีการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง การรวมธุรกิจ ผู้บริหารต้องประมาณการมูลค่ายุติธรรมของธุรกิจที่ซื้อมา ณ วันที่ซื้อ ในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่าซึ่งต้องไม่เกินกว่าหนึ่งปีนับจากวันที่ซื้อ บริษัทฯ ต้องปรับย้อนหลังประมาณการที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อเพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ ทั้งนี้การกำหนดมูลค่ายุติธรรมที่สุดของธุรกิจที่ซื้อมาในระหว่างงวดนั้นขึ้นอยู่กับผลของการปันส่วนราคาซื้อ ซึ่งขณะนี้ยังไม่แล้วเสร็จ

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2561 บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (“UGH”) ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดใน บริษัท แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด (“AHS”) จากบริษัทฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 254ล้านบาท บริษัทฯบันทึกกำไรจากการขายเงินลงทุนใน AHS เป็นจำนวนรวม 9.3 ล้านบาท ในส่วนของกำไรขาดทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ

15.1.2 บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท กรุงเทพ สกาย สุขุมวิท 34 จำกัด”) (“BSH23”) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท สิริพัฒน์ วัน จำกัด”) (“BSH24”) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท สิริพัฒน์ ทู จำกัด”) (“BSH25”) บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด (“SP3”)

เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 50 ในบริษัทย่อย 4 แห่งของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“SIRI”) ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 75.5 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	BSH23	BSH24	BSH25	SP3
ลักษณะความสัมพันธ์	การร่วมค้า	การร่วมค้า	การร่วมค้า	การร่วมค้า
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ไทย	ไทย	ไทย	ไทย
ทุนจดทะเบียน	1 ล้านบาท	50 ล้านบาท	50 ล้านบาท	50 ล้านบาท
	(10,000 หุ้น)	(500,000 หุ้น)	(500,000 หุ้น)	(500,000 หุ้น)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น	100 บาทต่อหุ้น	100 บาทต่อหุ้น	100 บาทต่อหุ้น
ทรัพย์สินที่ได้มา	หุ้นสามัญจำนวน	หุ้นสามัญจำนวน	หุ้นสามัญจำนวน	หุ้นสามัญจำนวน
	5,000 หุ้น	250,000 หุ้น	250,000 หุ้น	250,000 หุ้น
	คิดเป็นร้อยละ 50	คิดเป็นร้อยละ 50	คิดเป็นร้อยละ 50	คิดเป็นร้อยละ 50
	ของทุนชำระแล้ว	ของทุนชำระแล้ว	ของทุนชำระแล้ว	ของทุนชำระแล้ว
ทุนชำระแล้ว	1 ล้านบาท	50 ล้านบาท	50 ล้านบาท	50 ล้านบาท
ราคาซื้อขาย	0.5 ล้านบาท	25 ล้านบาท	25 ล้านบาท	25 ล้านบาท

จากการประเมินรายการดังกล่าว ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ารายการซื้อกิจการดังกล่าวถือเป็นการซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาไม่ใช่หน่วยธุรกิจตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง การรวมธุรกิจ

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2561 BSH23 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 49 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 490,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนร้อยละ 50 ของ BSH23 ตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม คิดเป็นมูลค่ารวม 24.5 ล้านบาท

15.1.3 บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด”) (“BSH13”)

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2561 BSH13 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 40 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนร้อยละ 50 ของ BSH13 ตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม คิดเป็นมูลค่ารวม 20 ล้านบาท

15.1.4 UBM + VH Hotels GmbH (“UBMJV”)

เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2561 VIAG ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 2,350,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว ของ UBMJV จากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 2.65 ล้านยูโร UBMJV จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศเยอรมนี เพื่อประกอบธุรกิจบริหารกิจการโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 4.7 ล้านยูโร (หุ้นสามัญ 4,700,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ยูโร) เรียกชำระแล้วร้อยละ 100 ทำให้ VIAG มีอำนาจในการควบคุมร่วมใน UMBJV ตั้งแต่วันที่ 4 กันยายน 2561 เนื่องจากฝ่ายบริหารของ VIAG ได้ประเมินว่าสินทรัพย์และหนี้สินของ UBMJV ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2561 และวันที่ 4 กันยายน 2561 ไม่แตกต่างกันอย่างมีสาระสำคัญ VIAG จึงถือเสมือนว่า ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2561 เป็นวันที่ได้ซื้อหุ้นและรวมผลการดำเนินงานของ VHC ในงบการเงินรวม ตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2561 เป็นต้นไป

จากการประเมินรายการดังกล่าว ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ารายการเข้าลงทุนใน UBMJV ถือเป็นการรวมธุรกิจ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาประกอบกันขึ้นเป็นธุรกิจ และ VIAG มีอำนาจควบคุมใน UBMJV ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง การรวมธุรกิจ
รายละเอียดการซื้อกิจการมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันยูโร)
ต้นทุนการซื้อกิจการ	2,652
สัดส่วนตามส่วนได้เสียในประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ	(724)
ประมาณการผลต่างของต้นทุนที่สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	1,928

ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับของ UBMJV ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2561 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันยูโร)
สินทรัพย์	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,560
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1,508
สินค้าคงเหลือ	48
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	98
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	615
รวมสินทรัพย์	6,829
หนี้สิน	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4,309
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	1,072
รวมหนี้สิน	5,381
ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ	1,448
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50
สัดส่วนตามส่วนได้เสียในประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ	724

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 VIAG อยู่ระหว่างการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของธุรกิจโดยผู้บริหารของ VIAG ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาเป็นมูลค่าประมาณการ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ และอาจมีการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2560) เรื่องการรวมธุรกิจ ภายในหนึ่งปีนับจากวันที่ซื้อ

15.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

กิจการร่วมค้า	งบการเงินรวม	
	2561	2560
บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด	11,120	-
บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด	8,718	-
บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด	(9,577)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	(1,486)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	(6,833)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	(11,281)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	(12,671)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	(4,284)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	16,305	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	41,102	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	53,057	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	95,877	-
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	(30,235)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	(13,989)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	(10,669)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด”)	(3,679)	(3,981)

(หน่วย: พันบาท)

กิจการร่วมค้า	งบการเงินรวม	
	2561	2560
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	(14,744)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	(1,172)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	(11,854)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	(5,647)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	(3,623)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	(16,562)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด	(2,880)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	(23,249)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด	(20,168)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท กรุงเทพ สกาย สุขุมวิท 34 จำกัด”)	(2,342)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท สิริพัฒน์ วัน จำกัด”)	(5,989)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท สิริพัฒน์ ทู จำกัด”)	(6,579)	-
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	(8,331)	-
UBM+VH Hotels GmbH	29,282	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	27,617	(3,981)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(788)	-
รวม	26,829	(3,981)

15.3 เงินปันผลและเงินคืนทุน

เงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้ามีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

กิจการร่วมค้า	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	270,000	-
รวม	270,000	-

เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด (“BSH1”) ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวนเงินประมาณ 540 ล้านบาท (อัตราหุ้นละ 540 บาท) ส่งผลให้มูลค่าเงินลงทุนใน BSH1 ลดลง บริษัทฯ จึงบันทึกสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนใน BSH1 เป็นจำนวน 270 ล้านบาท ตามสัดส่วนเงินปันผลที่บริษัทฯได้รับโดยแสดงเป็นรายการหักกลบกันในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

เงินคืนทุนจากกิจการร่วมค้ามีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

กิจการร่วมค้า	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	25,000	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	25,000	-
รวม	50,000	-

15.4 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัทที่ควบคุมร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และ SIRI		บริษัท แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด		บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด		บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด		UBM+VH Hotels GmbH	
	2561	2560	2561	2560 (*)	2561	2560 (*)	2561	2560 (*)	2561	2560 (*)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,172	-	5	-	4	-	151	-	162	-
สินทรัพย์หมุนเวียน	470	-	52	-	118	-	139	-	82	-
ที่ดินและโครงการระหว่างพัฒนา	31,028	1,557	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	570	-	37	-	1,733	-	544	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียน	(7,039)	(1,633)	(19)	-	(12)	-	(337)	-	(134)	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	(25,481)	-	-	-	-	-	(19)	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(522)	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ - สุทธิ	1,198	(76)	62	-	1,843	-	478	-	110	-
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50	50	50	-	50	-	50	-	50	-
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	599	(38)	31	-	922	-	239	-	55	-
ตัดรายการระหว่างกันตามวิธีส่วนได้เสีย	(613)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	85	-	-	-	-	-	-	-
การตีราคาสินทรัพย์ที่ได้มาเป็นมูลค่ายุติธรรม	1,170	-	-	-	24	-	4	-	-	-
ประมาณการผลแตกต่างระหว่างต้นทุนการซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้ากับสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อ	286	-	124	-	-	-	-	-	72	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	1,442	(38)	240	-	946	-	243	-	127	-

สรุปรายการกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัทที่ควบคุมร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และ SIRI		บริษัท แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด		บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด		บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด		UBM+VH Hotels GmbH	
	2561	2560	2561	2560 (*)	2561	2560 (*)	2561	2560 (*)	2561	2560 (*)
รายได้	9,412	-	96	-	21	-	1	-	315	-
กำไร (ขาดทุน)	747	-	22	-	17	-	(19)	-	59	-

(*) กลุ่มบริษัทซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าดังกล่าวในปี 2561

16. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขาย		
ตราสารทุนในความต้องการของตลาด - ราคาทุน	506,123	506,123
ส่วนเกินต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขาย	3,499	(312,651)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(355,054)	(50)
มูลค่ายุติธรรม	154,568	193,422

ในระหว่างปีบริษัทฯ บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขาย จำนวน 355 ล้านบาท โดยการกลับบัญชีส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

17. ที่ดินและโครงการรอพัฒนา

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดินและโครงการรอพัฒนาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	2,049,156	937,573
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	16,200	15,670
เพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE (หมายเหตุ 13.1.1)	1,923,912	-
โอนออก	(19,447)	-
ลดลงจากการด้อยค่า	(61)	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	3,969,760	953,243

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 3,432 ล้านบาท (2560: 2,047 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 936 ล้านบาท (2560: 935 ล้านบาท)) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26

18. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561:				
ราคาทุน	6,306,203	1,879,691	788,724	8,974,618
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	(79,922)	-	(79,922)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(96,453)	(6,117)	(102,570)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	6,306,203	1,703,316	782,607	8,792,126

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560:				
ราคาทุน	5,736,597	1,546,384	398,851	7,681,832
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	(53,174)	-	(53,174)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(2,074)	59	(2,015)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	5,736,597	1,491,136	398,910	7,626,643

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ที่ดิน	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561:		
ราคาทุน	157,281	157,281
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	-
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	157,281	157,281

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ที่ดิน	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561:		
ราคาทุน	157,041	157,041
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	-
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	157,041	157,041

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	7,626,643	7,209,173	157,041	-
เพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE (หมายเหตุ 13.1.1)	1,039,148	-	-	-
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	229,346	303,795	-	157,041
ต้นทุนของส่วนปรับปรุงสินทรัพย์	114,831	9,261	240	-
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานของประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	2,326	-	-
ตัดจำหน่าย	(5,630)	-	-	-
โอนเข้า (ออก)	(29,720)	157,277	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(79,922)	(53,174)	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(102,570)	(2,015)	-	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	8,792,126	7,626,643	157,281	157,041

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ที่ดิน	7,140,457	6,996,225	245,668	245,668
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร (รวมสิทธิการเช่า)	3,844,214	3,145,031	-	-

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินและใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารดังกล่าวประกอบด้วยระยะเวลาสัญญาเช่า ผลกำไรจากการเช่าและอัตราผลตอบแทน

บริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 7,024 ล้านบาท (2560: 5,969 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26

19. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคาร	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์	อุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานโรงแรม	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	2,699,351	5,416,478	331,131	198,528	14,419	91,450	8,751,357
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย							
- ปรับปรุงใหม่	1,590,038	9,957,217	287,117	141,015	-	129,209	12,104,596
ซื้อเพิ่ม	-	39,050	106,908	4,949	-	43,831	194,738
จำหน่าย	-	-	(27,234)	(4,301)	(4,828)	-	(36,363)
ตัดจำหน่าย	-	-	-	(2,005)	-	-	(2,005)
โอนเข้า (ออก)	-	53,567	49,596	(163)	-	(99,981)	3,019
ลดลงจากการขายบริษัทย่อย	-	-	(199)	-	-	-	(199)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน							
- ปรับปรุงใหม่	40,265	228,422	5,583	3,270	-	2,130	279,670
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560							
- ปรับปรุงใหม่	4,329,654	15,694,734	752,902	341,293	9,591	166,639	21,294,813
เพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE (หมายเหตุ 13.1.1)	174,268	70,958	201,824	11,423	309	516,881	975,663
ซื้อเพิ่ม	94,084	206,567	116,032	7,104	22,310	684,819	1,130,916
จำหน่าย	(838)	(78,930)	(107,629)	(761)	(2,665)	(29,808)	(220,631)
ตัดจำหน่าย	-	-	-	(757)	-	-	(757)
โอนเข้า (ออก)	17,287	915,697	86,368	(204,264)	6,436	(775,537)	45,987
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(97,178)	(625,981)	(27,381)	(5,735)	(258)	(13,462)	(769,995)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	4,517,277	16,183,045	10,221,116	148,303	35,723	549,532	22,455,996
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	1,219,397	230,974	100,174	12,722	-	1,563,267
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี - ปรับปรุงใหม่	-	242,040	46,124	61,143	1,390	-	350,697
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(25,631)	(811)	(4,521)	-	(30,963)
โอนออก	-	-	(166)	(163)	-	-	(329)
ลดลงจากการขายบริษัทย่อย	-	-	(75)	-	-	-	(75)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน							
- ปรับปรุงใหม่	-	5,105	24	207	-	-	5,336

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคาร	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์	อุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานโรงแรม	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560							
-ปรับปรุงใหม่	-	1,466,542	251,250	160,550	9,591	-	1,887,933
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	351,646	119,683	40,791	5,530	-	517,650
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(12,606)	(102,929)	(760)	(3,389)	-	(119,684)
โอนเข้า (ออก)	-	58,660	22,543	(85,733)	4,530	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(20,515)	(70)	(328)	(153)	-	(21,066)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	1,843,727	290,477	114,520	16,109	-	2,264,833
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	187	322,942	-	-	-	-	323,129
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	69,409	708,272	-	-	-	-	777,681
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	69,596	1,031,214	-	-	-	-	1,100,810
ค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(51,096)	-	-	-	-	(51,096)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	69,596	980,118	-	-	-	-	1,049,714
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560							
- ปรับปรุงใหม่	4,260,058	13,196,978	501,652	180,743	-	166,639	18,306,070
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	4,447,681	13,359,200	731,639	33,783	19,614	549,532	19,141,449
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2560 - ปรับปรุงใหม่							350,697
2561							517,650

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อาคารและส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคาร	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	74,749	36,569	6,127	117,445
ซื้อเพิ่ม	-	7,092	-	7,092
จำหน่าย	-	-	(4,828)	(4,828)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	74,749	43,661	1,299	119,709
ซื้อเพิ่ม	-	2,800	11,766	14,566
จำหน่าย	(74,749)	(156)	(1,299)	(76,204)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	46,305	11,766	58,071
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	7,230	33,194	5,001	45,425
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	963	1,761	819	3,543
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(4,521)	(4,521)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	8,193	34,955	1,299	44,447
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	232	2,999	2,479	5,710
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	(8,425)	(149)	(1,299)	(9,873)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	37,805	2,479	40,284

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อาคารและส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคาร	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
ค่าเผื่อการด้อยค่า				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	51,096	-	-	51,096
ค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับส่วนที่จำหน่าย	(51,096)	-	-	(51,096)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	15,460	8,706	-	24,166
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	8,500	9,287	17,787
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2560				3,543
2561				5,710

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 1,243 ล้านบาท (2560: 1,112 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 33 ล้านบาท 2560: 32 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของที่ดิน อาคาร และยานพาหนะ ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 2,275 ล้านบาท (2560: 3,404 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 10 ล้านบาท (2560: ไม่มี))

บริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 9,657 ล้านบาท (2560: 13,799 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหลักประกันหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25 และข้อ 26 ตามลำดับ

20. สิทธิการเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ราคาทุน	
1 มกราคม 2560	1,710,281
ซื้อเพิ่ม	315,275
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	4,057
31 ธันวาคม 2560	2,029,613
เพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE (หมายเหตุ 13.1.1)	526,773
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(126,425)
31 ธันวาคม 2561	2,429,961
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
1 มกราคม 2560	51,964
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	19,516
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	94
31 ธันวาคม 2560	71,574
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	41,131
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(2,157)
31 ธันวาคม 2561	110,548
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	
31 ธันวาคม 2560	1,958,039
31 ธันวาคม 2561	2,319,413
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	
2560	19,516
2561	41,131

21. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ	สิทธิการใช้อาคาร (Heritable building right)	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	รวม	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	-	23,927	23,927	8,955	8,955
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย						
- ปรับปรุงใหม่	542,329	300,488	26,362	869,179	-	-
ซื้อเพิ่ม	-	-	901	901	156	156
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน						
- ปรับปรุงใหม่	9,974	5,379	480	15,833	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - ปรับปรุงใหม่	552,303	305,867	51,670	909,840	9,111	9,111
เพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก						
UE (หมายเหตุ 13.1.1)	-	-	978	978	-	-
ซื้อเพิ่ม	-	-	7,219	7,219	562	562
โอนเข้า	-	-	3,181	3,181	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(26,917)	(20,207)	(1,219)	(48,343)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	525,386	285,660	61,829	872,875	9,673	9,673
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	-	9,600	9,600	784	784
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี - ปรับปรุงใหม่	17,400	7,931	4,500	29,831	454	454
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน						
- ปรับปรุงใหม่	70	11	9	90	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - ปรับปรุงใหม่	17,470	7,942	14,109	39,521	1,238	1,238
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	26,586	4,165	13,994	44,745	472	472
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(1,567)	(806)	(209)	(2,582)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	42,489	11,301	27,894	81,684	1,710	1,710
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - ปรับปรุงใหม่	534,833	297,925	37,561	870,319	7,873	7,873
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	482,897	274,359	33,935	791,191	7,963	7,963
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี						
2560 - ปรับปรุงใหม่				29,831		454
2561				44,745		472

กลุ่มบริษัทได้นำสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน106 ล้านบาท (2560: 109 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26

22. ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดเพื่อทดสอบการด้อยค่าประจำปี ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)
กลุ่มบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	174,024	174,024
บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด/บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด)	984,168	984,168
กลุ่มบริษัท Thirty Three Gracechurch 1 Limited	119,985	128,516
กลุ่มบริษัท Vienna House Capital GmbH	1,458,822	1,533,562
รวม	2,736,999	2,820,270

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	2,820,270	1,158,192
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	-	1,641,108
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(83,271)	20,970
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	2,736,999	2,820,270

กลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดจากมูลค่ายุติธรรม หักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ โดยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับอ้างอิงจากประมาณการทางการเงินซึ่งได้รับอนุมัติจากฝ่ายบริหาร ประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวครอบคลุมระยะเวลา 5 ปี ทั้งนี้ จากการประเมินในปีปัจจุบันพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีสุทธิ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเชื่อว่าค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพียงพอในสถานการณ์ปัจจุบันและค่าความนิยมไม่เกิดการด้อยค่า

23. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	36,610	76,701	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	176,275	-	-
รวม	36,610	252,976	-	-

วงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งค้ำประกันโดยการจำนำลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นของบริษัทย่อยดังกล่าวตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 2.13 ถึง 2.70 ต่อปี (2560: ร้อยละ 0.75 ถึง 2.70 ต่อปี) และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินไม่มีอัตราดอกเบี้ย (2560: อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate) หักด้วยส่วนต่างที่กำหนดในสัญญา)

24. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	1,790	1,918	699	1,401
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	306,331	383,531	7,873	23,664
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	46,113	24,174	-	-
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	454,283	299,789	7,091	5,121
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	4,324	-	1,070	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	193,443	125,555	23,721	6,777
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,006,284	834,967	40,454	36,963

25.หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	1,136,091	1,167,981
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(34,024)	(31,890)
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,102,067	1,136,091

ในปี 2557 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ลงนามในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงิน ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว เจ้าหนี้ได้ตกลงขยายระยะเวลาจ่ายชำระหนี้ให้กับบริษัทย่อยดังกล่าว 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 ล้านบาทส่วนที่เหลือ 52 ล้านบาท สถาบันการเงินตกลงยกดอกเบี้ยให้ทั้งจำนวนเมื่อปฏิบัติได้ตามสัญญา

หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ค้ำประกันโดยการจำนำหุ้นสามัญของบริษัทย่อยสามบริษัท ในสัดส่วนแต่ละบริษัทไม่น้อยกว่าร้อยละ 76 ของหุ้นทั้งหมด จำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.1.2 และข้อ 19 และให้บริษัทย่อยสองบริษัทเป็นผู้ค้ำประกัน โดยตกลงยินยอมรับผิดอย่างลูกหนี้ร่วมต่อสถาบันการเงิน

ภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้บริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างเคร่งครัด เช่น ไม่ลดทุน จดทะเบียน หรือเข้าควบกับนิติบุคคลอื่น หรือจ่ายเงินปันผล เป็นต้น

26. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2561	2560	2561	2560
1	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยเริ่มชำระงวดแรกภายในเดือนพฤษภาคม 2562 และครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤษภาคม 2565	4,224,069	6,724,199	4,224,069	6,724,199
2	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate) หักด้วยส่วนต่างที่กำหนดในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยเริ่มชำระงวดแรกภายในเดือนพฤศจิกายน 2561 และครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2565	3,359,904	3,522,208	3,359,904	3,522,208
3	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนกรกฎาคม 2565	44,685	58,774	-	-
4	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568	11,972	15,016	-	-
5	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนกรกฎาคม 2571	215,277	243,596	-	-
6	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568	328,357	365,221	-	-
7	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568	177,093	190,984	-	-
8	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2572	127,524	144,939	-	-
9	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนสิงหาคม 2566	32,789	41,517	-	-
10	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมกราคม 2567	171,060	194,203	-	-
11	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนเมษายน 2568	73,485	82,198	-	-
12	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนกรกฎาคม 2572	152,707	172,696	-	-

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2561	2560	2561	2560
13	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2566	61,880	68,827	-	-
14	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2567	213,919	240,936	-	-
15	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2568	39,592	46,833	-	-
16	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568	43,914	47,985	-	-
17	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568	118,432	139,725	-	-
18	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน 2567	11,801	14,292	-	-
19	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน 2567	66,420	80,490	-	-
20	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมกราคม 2574	126,765	142,342	-	-
21	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2565	864,335	647,684	-	-
22	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา โดยอัตราดอกเบี้ยต้องไม่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยที่ระบุไว้ตามสัญญา	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2578	169,281	186,509	-	-
23	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนทุก 6 เดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมิถุนายน 2571	263,021	287,499	-	-
24	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2567	444,240	522,825	-	-
25	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2567	519,979	-	-	-
26	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2580	252,584	-	-	-
27	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา LIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2567	164,267	-	-	-
รวม			12,279,352	14,181,498	7,583,973	10,246,407
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(870,378)	(569,530)	(512,011)	(188,018)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			11,408,974	13,611,968	7,071,962	10,058,389

สัญญาเงินกู้ระบุเงื่อนไขที่กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติในเรื่องต่างๆหลายประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน การดำรงอัตราส่วนสินทรัพย์ค้ำประกันการดำรงอัตราส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย นอกจากนี้ยังมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการเพิ่มทุน การจ่ายปันผลและการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในสัญญาเป็นต้น สัญญากู้ยืมค้ำประกันโดยการจำนำหุ้นสามัญของบริษัทย่อย และสิทธิในบัญชีเงินฝากของบริษัทฯ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 และข้อ 13.1.3 จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 ข้อ 17 ข้อ 18 และข้อ 19 และโอนสิทธิเรียกร้องของกรมธรรม์ประกันภัยของสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้

เงินกู้ยืมของบริษัทย่อยในต่างประเทศค้ำประกันโดยบริษัทฯ และ Vienna International Hotel Management AG และการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยดังกล่าว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 และข้อ 38.3 ข)

27. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2,046,950	2,747,498	11,011	-
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(181,879)	(263,437)	(1,248)	-
รวม	1,865,071	2,484,061	9,763	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(77,660)	(522,203)	(2,233)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,787,411	1,961,858	7,530	-

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าการเงินเพื่อเช่าที่ดิน อาคาร และยานพาหนะ ใช้ในการดำเนินงานของกิจการโดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ถึง 5 ปี

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าการเงินดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	135	1,912	-	2,047
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอการตัดบัญชี	(57)	(125)	-	(182)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	78	1,787	-	1,865

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	วันที่ 31 ธันวาคม 2560			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	596	2,152	-	2,748
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอการตัดบัญชี	(74)	(190)	-	(264)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	522	1,962	-	2,484

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	วันที่ 31 ธันวาคม 2560			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	3	8	-	11
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอการตัดบัญชี	-	(1)	-	(1)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	3	7	-	10

28. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ต้นปี				
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	64,828	30,947	23,153	16,556
เพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE (หมายเหตุ 13.1.1)	43,950	12,993	-	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	14,291	9,868	2,877	5,081
ต้นทุนดอกเบี้ย	2,355	953	435	417
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	(1,259)	(3,804)	-	(3,804)
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	2,130	(1,553)	(567)	(766)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(6,893)	15,144	(929)	5,669
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(2,370)	-	(48)	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(1,105)	280	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	115,927	64,828	24,921	23,153

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 4 ล้านบาท (2560: 2 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี (2560: 2 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 9 ถึง 19 ปี (2560: 6 ถึง 9 ปี) (เฉพาะบริษัทฯ: 14 ปี (2560: 19 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
อัตราคิดลด	1.8 - 3.2	1.6 - 3.1	3.0	2.7
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ขึ้นกับช่วงอายุ)	1.4 - 9.0	0.9 - 9.0	6.0	6.0
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0.0 - 34.4	0.0 - 30.0	2.9 - 34.4	3.8 - 34.3

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(11,320)	12,882	(2,284)	2,632
อัตราการขึ้นเงินเดือน	12,491	(11,198)	2,527	(2,244)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(2,694)	3,070	(1,925)	2,232

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้มีมติผ่านร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวอยู่ในระหว่างรอประกาศในราชกิจจานุเบกษา พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่นี้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และมีผลกระทบให้กลุ่มบริษัทมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 4 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 2 ล้านบาท) บริษัทฯบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุน

29. ประมาณการหนี้สินระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
	ค่าก่อสร้างอาคารที่จอดรถและทางเชื่อม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	313,251
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงประมาณการหนี้สิน	800
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(43,509)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	270,542

บริษัทย่อย (บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด")) ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากภาระผูกพันตามข้อตกลงในการก่อสร้างอาคารที่จอดรถและทางเชื่อมกับธนาคารแห่งหนึ่ง ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อว่า สมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมในสถานการณ์ปัจจุบัน

30. ทุนเรือนหุ้น/ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น

เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

ก) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 19,369,684,182 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 861,413,132,646 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 842,043,448,464 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของ บริษัทฯ จำนวน 19,369,684,182 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ข) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจำนวน 840,695,604,357 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 842,043,448,464 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1, 682,739,052,821 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 280,231,868,119 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 560,463,736,238 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ค) ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 26,384,191,176 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.034 บาท

ง) ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 63,882,352,942 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ UE ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.034 บาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.1.1

จ) ออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 470,197,192,120 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ในอัตราจัดสรร 5 หุ้นสามัญและ/หรือหุ้นบุริมสิทธิเดิม ต่อ 4 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน โดยเศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง ในราคาหุ้นละ 0.031 บาท ซึ่งต่อมามีผู้ใช้สิทธิซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเป็นจำนวน 283,790,972,022 หุ้น

ฉ) ออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 45,133,272,059 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯรุ่นที่ 3

ช) ออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 235,098,596,060 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4

เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2561ของบริษัทฯ ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

ก) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 279,609,330,204 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,682,739,052,821 บาท เป็นจำนวน 1,403,129,722,617 บาท โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัทฯ จำนวน 279,609,330,204 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งแบ่งออกเป็น (1) หุ้นบุริมสิทธิจำนวน 186,406,220,098 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเหลือจากการจัดสรรไว้เพื่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนและ (2) หุ้นสามัญจำนวน 93,203,110,106 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเหลือจากการจัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 (U-W4) (" ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4") ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 ประชุมเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561

ข) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 283 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,403,129,722,617 บาท เป็นจำนวน 1,403,129,722,900 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 223 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 60 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ค) อนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ โดยการรวมหุ้น จากเดิมหุ้นละ 1 บาท เป็นหุ้นละ 100 บาท ซึ่งส่งผลให้จำนวนหุ้นของบริษัทฯ ลดลงจำนวน 1,389,098,425,671 หุ้น จากเดิม 1,403,129,722,900 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นจำนวน 14,031,297,229 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ดังกล่าวจะเป็นผลให้จำนวนหุ้นที่ ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ลดลงในอัตราส่วน 100 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่

ง) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 1,358,229,571,767.20 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,403,129,722,900 บาท เป็นจำนวน 44,900,151,132.80 บาท และลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ จำนวน 905,495,477,409.60 บาท จากทุนจดทะเบียนชำระแล้วเดิมจำนวน 935,429,212,200 บาท เป็นจำนวน 29,933,734,790.40 บาท โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ จาก 100 บาทต่อหุ้น เป็น 3.20 บาทต่อหุ้นเพื่อล้างผลขาดทุนสะสมและส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นจำนวน 905,495,477,409.60 บาท

จ) อนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ โดยการรวมหุ้น

ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนการเพิ่ม/ลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 44,900,151,132.80 บาท (หุ้นบุริมสิทธิจำนวน 3,740,575,162 หุ้น และหุ้นสามัญจำนวน 10,290,722,067 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท) โดยมีทุนชำระแล้วจำนวน 29,933,734,790.40 บาท (หุ้นบุริมสิทธิจำนวน 3,740,575,162 หุ้น และหุ้นสามัญจำนวน 5,613,716,960 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท) และไม่มีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น นอกจากนี้ยังมีผลให้อัตราการจ่ายปันผลของหุ้นบุริมสิทธิเปลี่ยนแปลงจาก 0.0022 บาทต่อหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทินเป็น 0.22 บาทต่อหุ้นหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน

อนึ่งในระหว่างปี 2561 มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 1 จำนวน 9,397,000 บาท (หุ้นสามัญ 9,397,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)

31. หุ้นบุริมสิทธิ

สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 30 มีรายละเอียดดังนี้

1. ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเป็นดังนี้
   ก) ในกรณีที่บริษัทฯ จ่ายเงินปันผล ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลในแต่ละรอบปีปฏิทินก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตรา 0.22 บาทต่อหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน โดยในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราวหากมูลค่าของเงินปันผลรวมที่ผู้ถือหุ้นรายใดจะได้รับมีเศษน้อยกว่า 1 สตางค์ ให้ปัดเศษดังกล่าวนั้นทิ้ง
   ข) ในกรณีที่ในระหว่างรอบปีปฏิทินใดระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากบริษัทฯ ไม่มีการจ่ายเงินปันผล หรือมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ ก) ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลในรอบปีปฏิทินใด ๆ นั้นในอัตราดังนี้
      1) อัตรา 0.22 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่จ่ายเงินปันผลในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ หรือ
      2) อัตราเท่ากับส่วนต่างของเงินปันผลที่ได้รับจริงต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ กับอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ ก) ในกรณีที่บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ ก)

   ทั้งนี้ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิในการได้รับเงินปันผลสะสมสำหรับรอบปีปฏิทินระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามข้อ ข) นี้ยังคงอยู่จนกว่าจะมีการจ่ายเงินปันผลสะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนแล้ว แม้ว่าการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ดังกล่าวจะเกิดขึ้นหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ก็ตาม

   ค) ในรอบปีปฏิทินใดก็ตาม หากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนเกินกว่าจำนวนเงินปันผลตามข้อ ก) และเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ ข) (ถ้ามี) ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญมีสิทธิได้รับ เงินปันผลส่วนเกินดังกล่าว ในอัตราเดียวกันต่อหนึ่งหุ้น

   ง) ในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว ให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ ข) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนก่อน แล้วจึงจ่ายเงินปันผลตามข้อ ก) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิหากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลตามข้อ ก) จนครบถ้วนแล้ว ให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญตามข้อ ค) ได้

   จ) หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ

2. ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเป็นดังนี้
   ก) หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ เว้นแต่กรณีที่บริษัทฯ ยังจ่าย เงินปันผลสะสมตามข้อ 1 ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1 ข) จนครบถ้วนก่อน
   ข) ในกรณีที่บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1 ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
   ค) เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1 ข) ครบถ้วนแล้ว ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง
   ง) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2570 แม้บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1 ข) ไม่ครบถ้วนก็ตาม ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง
3. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้โดยการรวมหุ้นหรือแบ่งแยกหุ้นให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิปรับเปลี่ยนไปตามอัตราการรวมหุ้นหรือแบ่งแยกหุ้น (แล้วแต่กรณี)
4. ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิสามารถแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญได้ในอัตรา 1 หุ้นบุริมสิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิยื่นคำขอแปลงหุ้นตามแบบที่บริษัทฯ กำหนดพร้อมส่งมอบใบหุ้นคืนให้แก่บริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 7 วันทำการก่อนวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคมของแต่ละปี
5. ในกรณีที่มีการแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญ ให้สิทธิในการรับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1 ข) ของหุ้นบุริมสิทธิที่ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญเป็นอันสิ้นสุดลง

32. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ

ใบสำคัญแสดงสิทธิมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	U-W1	U-W2	U-W3	U-W4
	จำนวน (หน่วย)	จำนวน (หน่วย)	จำนวน (หน่วย)	จำนวน (หน่วย)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	180,637,710,882	100,043,438,606	-	-
ออกในระหว่างปี	-	-	45,133,272,059	141,895,485,954
ใช้สิทธิในระหว่างปี	(9,397,000)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	180,628,313,882	100,043,438,606	45,133,272,059	141,895,485,954
ราคาใช้สิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญ	0.060 บาท	0.047 บาท	0.050 บาท	0.060 บาท
อัตราการใช้สิทธิต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ	1:1 หุ้น	1:1 หุ้น	1:1 หุ้น	1:1 หุ้น
วันที่ครบอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	6 พฤศจิกายน 2562	6 พฤศจิกายน 2562	15 พฤศจิกายน 2566	15 พฤศจิกายน 2566

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 3 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3”)

เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติกำหนดวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 ที่ออกและจัดสรรให้กับบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ควบคู่กับการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน โดยไม่คิดค่าตอบแทนในอัตราส่วน หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน 2 หุ้นต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4”)

เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติกำหนดวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ที่ออกและจัดสรรแก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน และได้รับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนโดยไม่คิดค่าตอบแทนในอัตราส่วนหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน 2 หุ้นต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ

การอนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ โดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2561 โดยการรวมหุ้นจากเดิมหุ้นละ 1 บาท เป็นหุ้นละ 100 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 30 ส่งผลให้ราคาใช้สิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญและอัตราการใช้สิทธิต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลง มีผลตั้งแต่วันที่ 5 พฤศจิกายน 2561 เป็นต้นไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

	U-W1	U-W2	U-W3	U-W4
ราคาใช้สิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญ	6.00 บาท	4.70 บาท	5.00 บาท	6.00 บาท
อัตราการใช้สิทธิต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ	1:0.01 หุ้น	1:0.01 หุ้น	1:0.01 หุ้น	1:0.01 หุ้น

33. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	1,962,968	1,163,082	148,251	101,670
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	683,754	452,579	6,181	3,997
ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการทางวิชาชีพ	211,159	234,110	83,434	131,999
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	12,001	247,913
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	355,004	781,474	368,505	708,404
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	421,249
ค่านายหน้า	265,438	132,976	-	-
ค่าบริหารจัดการ	88,601	65,084	-	-
ค่าสาธารณูปโภค	297,460	116,755	1,844	1,684
ค่าเช่า	520,418	255,322	9,168	9,971
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	498,430	326,132	-	-

34. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	87,284	100,179	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(34,056)	(284)	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	53,228	99,895	-	-

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขาย	(2,038)	(235)	(1,754)	(118)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	878	-	-	-
	(1,160)	(235)	(1,754)	(118)

รายการกระทบยอดระหว่างขาดทุนทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(585,939)	(865,957)	(129,466)	(1,728,628)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	(17,363)	-	-
	(585,939)	(883,320)	(129,466)	(1,728,628)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20 - 25	ร้อยละ 20 - 25	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(103,694)	(187,212)	(25,893)	(345,726)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	366,540	113,610	327,938	194,600
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีแต่นำมาใช้ประโยชน์	(6,996)	-	(6,996)	-
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	91,308	202,827	22,489	152,262
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีแต่นำมาใช้ประโยชน์	(205,944)	-	(217,842)	-
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	40,472	544	1,228	513
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(121,333)	(27,910)	(100,791)	(1,193)
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(11,836)	(1,085)	(133)	(456)
อื่นๆ	(5,510)	(879)	-	-
รวม	146,701	287,107	25,893	345,726
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	43,007	99,895	-	-

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ส่วนปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันรวมธุรกิจ	957	6,460	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	24,067	12,253	-	-
ค่าความนิยมจากการรวมธุรกิจที่ตัดจำหน่ายทางภาษีได้	21,667	7,453	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	10,829	4,909	-	-
อื่นๆ	43,628	43,402	-	-
รวม	101,148	74,477	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	2,323	284	1,872	118
ส่วนปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันรวมธุรกิจ	2,247,311	2,215,795	-	-
อื่นๆ	131,203	160,227	-	-
รวม	2,380,837	2,376,306	1,872	118
สุทธิ	(2,279,689)	(2,301,829)	(1,872)	(118)
โดยแสดงเป็น				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	81,207	44,006	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(2,360,896)	(2,345,835)	(1,872)	(118)
สุทธิ	(2,279,689)	(2,301,829)	(1,872)	(118)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 2,938 ล้านบาท (2560: 4,145 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ 2,957 ล้านบาท (2560: 4,648 ล้านบาท)) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวนเงิน 1,629 ล้านบาท (2560: 2,968 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ 8 ล้านบาท (2560: 1,590 ล้านบาท)) ซึ่งจะทยอย สิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2566

35. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวน ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

	งบการเงินรวม					
	ขาดทุน		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		ขาดทุนต่อหุ้น	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)	(พันบาท) (ปรับปรุงใหม่)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท) (ปรับปรุงใหม่)
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(629,909)	(974,827)	5,613,717	5,613,623		
หัก: เงินปันผลสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ	(822,927)	-	-	-		
ขาดทุนที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(1,452,836)	(974,827)	5,613,717	5,613,623	(0.258801)	(0.173654)
กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(629,909)	(957,465)	5,613,717	5,613,623		
หัก: เงินปันผลสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ	(822,927)	-	-	-		
ขาดทุนที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(1,452,836)	(957,465)	5,613,717	5,613,623	(0.258801)	(0.170561)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ขาดทุน		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		ขาดทุนต่อหุ้น	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(129,466)	(1,728,628)	5,613,717	5,613,623		
หัก: เงินปันผลสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ	(822,927)	-	-	-		
ขาดทุนที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(952,393)	(1,728,628)	5,613,717	5,613,623	(0.169655)	(0.307934)
กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(129,466)	(1,728,628)	5,613,717	5,613,623		
หัก: เงินปันผลสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ	(822,927)	-	-	-		
ขาดทุนที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(952,393)	(1,728,628)	5,613,717	5,613,623	(0.169655)	(0.307934)

เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W2 ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 มีราคาใช้สิทธิสูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่นำผลของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว

มารวมคำนวณเพื่อหากำไรต่อหุ้นปรับลด

ไม่มีการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับหุ้นบุริมสิทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากทำให้ขาดทุนต่อหุ้นลดลง (31 ธันวาคม 2560: ไม่มีหุ้นสามัญเทียบเท่า)

36. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจโรงแรม
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าและบริหารจัดการ
- ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้ และต้นทุนจากส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปี

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าและบริหารจัดการ		รายการตัดบัญชี		งบการเงินรวม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
								(ปรับปรุงใหม่)
รายได้จากภายนอก	6,009	3,868	387	162	-	-	6,396	4,030
รายได้ระหว่างส่วนงาน	1	1	170	-	(171)	(1)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	6,010	3,869	557	162	(171)	(1)	6,396	4,030
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	3,761	2,431	204	132	-	-	3,965	2,563
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน:								
เงินปันผลรับ							-	6
ดอกเบี้ยรับ							299	60
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์							54	48
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย							-	185
กำไรจากการซื้อกิจการในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม							30	-
รายได้อื่น							197	126
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ							(467)	(322)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(2,746)	(1,676)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย							(684)	(453)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์							(355)	(781)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม							3	3
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า							28	(4)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน							(910)	(621)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(43)	(100)
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก							-	(17)
ขาดทุนสำหรับปี							(629)	(983)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย							(1)	8
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ							(630)	(975)

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์
รายได้จากลูกค้าภายนอกกำหนดขึ้นตามสถานที่ตั้งของลูกค้า

(หน่วย: ล้านบาท)

	2561	2560
รายได้จากลูกค้าภายนอก		
ประเทศไทย	1,610	1,121
ต่างประเทศ	4,786	2,909
รวม	6,396	4,030

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่
ในปี 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

37. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสินสถาพร ซึ่งจดทะเบียนแล้ว และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัทในระหว่างปี 2561 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 16 ล้านบาท (2560: 13 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 5 ล้านบาท (2560: 4 ล้านบาท))

38. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

38.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันค่าออกแบบอาคารและค่าที่ปรึกษาโครงการที่ยังไม่แล้วเสร็จคงเหลือตามสัญญาจำนวน 1,768 ล้านบาท และ 1 ล้านยูโร (2560: 332 ล้านบาท 1 ล้านยูโร) (เฉพาะบริษัทฯ: 6 ล้านบาท (2560: 20 ล้านบาท))

38.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการ

ก) กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันอันเกี่ยวเนื่องกับการทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสัญญาบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ โดยอายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 20 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	523	439	28	12
1 ปี ถึง 5 ปี	1,957	2,027	4	14
มากกว่า 5 ปี	5,665	6,368	-	-

ข) ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีค่าบริการเกี่ยวกับการใช้สิทธิและบริหารจัดการโรงแรมและสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬาตามที่ระบุไว้ในสัญญาการบริหารจัดการโรงแรมและสัญญาบริหารจัดการสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา เป็นจำนวนเงินประมาณ 81 ล้านบาท (2560: 55 ล้านบาท)

ประเภทสัญญา		คู่สัญญา	อัตราค่าบริการ
1)	สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
2)	สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัดและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
3)	สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด/บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด) และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
4)	สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
5)	สัญญาการบริหารจัดการสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา	บริษัท ธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

ค) บริษัทย่อย (กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสเซส ลิมิเต็ด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด) มีภาระผูกพันดังนี้

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง โดยบริษัทย่อยจะลงทุนพัฒนาที่ดินเพื่อก่อสร้างโรงแรมและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ แล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่หน่วยงานราชการ ทั้งนี้ บริษัทย่อยจะได้สิทธิบริหารจัดการโรงแรมที่ก่อสร้างโดยมีกำหนดระยะเวลา 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 อย่างไรก็ดี กรมธนารักษ์ยังไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ทั้งหมดตามสัญญาให้กับบริษัทย่อยได้ เนื่องจากหน่วยงานดับเพลิงบางรักยังไม่ออกจากพื้นที่โครงการ (อันไม่ใช่ความผิดของบริษัทย่อย) ส่งผลให้บริษัทย่อยไม่สามารถเข้าพัฒนาโครงการได้ตามกำหนดเวลา รวมถึงส่งผลให้เกิดข้อพิพาท/ข้อโต้แย้งทางสัญญาหลายประการ ดังนั้น เพื่อบรรเทาความเสียหายและเพื่อความเป็นธรรมแก่บริษัทย่อย บริษัทย่อยจึงได้แจ้งข้อเรียกร้องต่อกรมธนารักษ์หลายประการ ซึ่งรวมถึง การขอให้กรมธนารักษ์พิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2548

ต่อมาเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยได้ยื่นฟ้องกรมธนารักษ์ ผู้ถูกฟ้องที่ 1 และคณะกรรมการกำกับดูแลโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสาม ผู้ถูกฟ้องที่ 2 ต่อศาลปกครองกลาง โดยขอให้ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี วันที่ 26 สิงหาคม 2546 โดยให้กำหนดระยะเวลาก่อสร้างโครงการทั้งหมด 36 เดือน และระยะเวลาในการดำเนินโครงการให้บริษัทย่อยใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นระยะเวลา 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 2556 โดยให้กรุงเทพมหานครส่งคืนที่ราชพัสดุและโยกย้ายสถานีดับเพลิงบางรัก และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงออกจากที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสามและปักแนวเขตให้บริษัทย่อยดำเนินการก่อสร้างตามโครงการได้ทั้งหมด ทั้งนี้ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด

เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสอง ดำเนินการขยายระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงพิพาทออกไปอีกจนครบกำหนด 30 ปี นับแต่วันที่ส่งมอบพื้นที่หรือนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดแล้วแต่กรณี ต่อมาเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2560 บริษัทย่อยได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความดังกล่าวตามที่บันทึกไว้ในงบการเงินของบริษัทย่อยประกอบด้วย สิทธิการเช่าจำนวนประมาณ 68 ล้านบาท งานระหว่างก่อสร้างจำนวนประมาณ 89 ล้านบาท และค่าเช่าค้างจ่ายประมาณ 99 ล้านบาท ผู้บริหารของบริษัทย่อยเชื่อว่าสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแสดงมูลค่าที่เพียงพอและเหมาะสมในสถานการณ์ปัจจุบัน และได้พิจารณาแล้วว่าผลประโยชน์ที่จะได้รับจากสินทรัพย์ดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี

38.3 การค้ำประกัน

ก) กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยสถาบันการเงินจำนวน 133 ล้านบาทและ 12 ล้านยูโร (2560: 50 ล้านบาทและ 12 ล้านยูโร) โดยกลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากสถาบันการเงินบางส่วนไปวางเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

ข) บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (Vienna International Hotel Management AG (“VIAG”)) ค้ำประกันวงเงินกู้ให้แก่บริษัทย่อยในต่างประเทศหลายแห่งเป็นจำนวน 4 ล้านยูโร (2560: 137 ล้านยูโร) (เฉพาะบริษัทฯ: 4 ล้านยูโร (2560: 82 ล้านยูโร)) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26

ค) บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (VIAG) ค้ำประกันสัญญาเช่าอาคารให้แก่บริษัทย่อยในต่างประเทศแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 4 ล้านยูโร (2560: 1 ล้าน ยูโร)

38.4 คดีฟ้องร้อง

เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2561 นิติบุคคลอาคารชุดแห่งหนึ่งได้ยื่นคำร้องต่อศาลปกครองกลางเรียกร้องให้ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการเดอะไลน์ สาทร (กิจการร่วมค้าฯ) เพิกถอนรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และเรียกร้องให้กิจการร่วมค้าฯ ดำเนินการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียบริเวณรอบโครงการโดยใช้หน่วยงานหรือองค์กรอิสระที่

มีความเชี่ยวชาญตามที่ศาลเห็นสมควร ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการจัดทำคำให้การต่อศาลเพื่อต่อสู้คดีดังกล่าว บริษัทฯ และกิจการร่วมค้าฯ เชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าวข้างต้น

39. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขาย	154,568	1,541,622	-	1,696,190
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
- ที่ดิน	-	-	7,140,457	7,140,457
- อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร (รวมสิทธิการเช่า)	-	-	3,844,214	3,844,214

หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขาย	154,568	1,428,616	-	1,583,184
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
- ที่ดิน	-	-	245,668	245,668

40. เครื่องมือทางการเงิน

40.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัทตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินลงทุน ลูกหนี้ เงินฝากที่มีภาระผูกพัน เงินให้กู้ยืม เงินเบิกเกินบัญชี เจ้าหนี้ เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า เงินกู้ยืม หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน และหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุม ความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมากราย จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และเงินให้กู้ยืม ที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินลงทุน ลูกหนี้ เงินฝากที่มีภาระผูกพัน เงินให้กู้ยืม เงินเบิกเกินบัญชี เจ้าหนี้ เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า เงินกู้ยืม หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม	อัตราดอกเบี้ยคงที่						อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		รวม		อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี		1 ถึง 5 ปี		มากกว่า 5 ปี								
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน													
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	-	2,784	1,248	13	135	2,797	1,383	หมายเหตุ 7
เงินลงทุนชั่วคราว	1	1	-	-	-	-	-	-	1,542	163	1,543	164	หมายเหตุ 8
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	831	709	831	709	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	194	69	-	2	-	-	-	-	-	-	194	71	หมายเหตุ 12
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	5,906	855	-	-	-	-	-	-	5,906	855	หมายเหตุ 6
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	277	111	829	-	-	-	-	-	-	111	1,106	หมายเหตุ 10
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	155	193	155	193	-
	195	347	6,017	1,686	-	-	2,784	1,248	2,541	1,200	11,537	4,481	
หนี้สินทางการเงิน													
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	37	253	-	-	-	-	-	-	-	-	37	253	หมายเหตุ 23
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	1,006	846	1,006	846	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	5,027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,027	-	หมายเหตุ 6
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	-	-	-	1,136	1,168	-	-	1,136	1,168	หมายเหตุ 25
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	870	569	11,409	13,612	-	-	-	-	-	-	12,279	14,181	หมายเหตุ 26
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	78	522	1,787	1,962	-	-	-	-	-	-	1,865	2,484	หมายเหตุ 27
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-	-	-	181	158	181	158	-
	6,012	1,344	13,196	15,574	-	-	1,136	1,168	1,187	1,004	21,531	19,090	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ	อัตราดอกเบี้ยคงที่						อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		รวม		อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี		1 ถึง 5 ปี		มากกว่า 5 ปี								
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน													
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	-	1,155	330	-	-	1,155	330	หมายเหตุ 7
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	-	-	-	-	1,429	51	1,429	51	หมายเหตุ 8
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	281	2	281	2	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	27	1	-	-	-	-	-	-	-	-	27	1	หมายเหตุ 12
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	19,221	855	-	9,724	-	-	-	-	19,221	10,579	หมายเหตุ 6
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	277	111	829	-	-	-	-	-	-	111	1,106	หมายเหตุ 10
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	155	193	155	193	-
	27	278	19,332	1,684	-	9,724	1,155	330	1,865	246	22,379	12,262	
หนี้สินทางการเงิน													
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	307	-	-	-	-	-	-	-	-	-	307	หมายเหตุ 6
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	40	37	40	37	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	5,027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,027	-	หมายเหตุ 6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	512	188	7,072	10,058	-	-	-	-	-	-	7,584	10,246	หมายเหตุ 26
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2	-	8	-	-	-	-	-	-	-	10	-	หมายเหตุ 27
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-	-	-	5	7	5	7	-
	5,541	495	7,080	10,058	-	-	-	-	45	44	12,666	10,597	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการซื้อหรือขายสินค้าและบริการและการกู้ยืมหรือให้กู้ยืมเงินเป็นเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

งบการเงินรวม

สกุลเงิน	สินทรัพย์ทางการเงิน		หนี้สินทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
ยูโร	3,961	11,872	226,348	173,179	37.1252	39.0273
โครูนาเช็ก	-	47,673	-	-	1.4359	1.5260
ซลอตีโปแลนด์	-	16,994	-	-	8.6404	9.3436
ลิวโรมาเนีย	-	199	-	-	7.9588	8.4055
ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา	1	-	98	88	32.4498	32.6809
ดอลลาร์สิงคโปร์	-	-	97	98	23.6943	24.4503
ดอลลาร์ฮ่องกง	-	-	86	-	4.1416	4.1803
รูเบิลรัสเซีย	-	6	-	-	0.4670	0.5678

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สกุลเงิน	สินทรัพย์ทางการเงิน		หนี้สินทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
ยูโร	153,804	152,994	115,551	173,601	37.1252	39.0273
ปอนด์สเตอร์ลิง	3,469	3,308	-	-	41.0667	43.9865

40.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

41. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.851:1 (2560: 1.243:1) และเฉพาะบริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.421:1 (2560: 0.585:1)

42. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2562 Vienna International Hotel Management AG (“VIAG”) ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 100 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว ของ Glamford Investments sp. z o.o. (“GI”) จากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 2,796 ยูโร GI จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศโปแลนด์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารกิจการโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 5,000 ซลอตีโปแลนด์ (หุ้นสามัญ 100 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 50 ซลอตีโปแลนด์) เรียกชำระแล้วร้อยละ 100

43. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562



ภาคผนวก

- รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการผู้บริหารและเลขานุการ
- การดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
- ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการผู้บริหารและเลขานุการ

1. นายคีรี กาญจนพาสน์ 69 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- ประธานคณะกรรมการ
- กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) 7 กรกฎาคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา

- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (วตท.10) ปี 2553
  สถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2554
  สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2561

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

2555 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล
บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

2555 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ
บริษัท วี จี ไอ โกลบอล มีเดีย จำกัด (มหาชน)

2553 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการบริหาร
บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

2549 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ
บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

2536 - ปัจจุบัน กรรมการ
บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส อินฟราสตรัคเจอร์ เซอร์วิสเซส จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีสเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ
บริษัท บีทีเอส อินฟราสตรัคเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อาร์บี เซอร์วิสเซส จำกัด
2558 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการบริหาร
บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บีเอสเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด
2553 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ
บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2553 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แรบบิท รีวอร์ดส จำกัด
2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บางกอก สมาร์ทการ์ด ซิสเทม จำกัด
2539 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2537 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนายง อินเตอร์เนชั่นแนล ลิมิเต็ด
2552 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด
2536 - 2561 กรรมการ บริษัท ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด
2535 - 2561 กรรมการ บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด
2534 - 2561 กรรมการ บริษัท ธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด
2533 - 2561 กรรมการ บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด
2533 - 2561 กรรมการ บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2531 - 2561 กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
2552 - 2558 กรรมการ บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด
2553 - 2558 กรรมการ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2539 - 2558 กรรมการผู้จัดการใหญ่
บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

2. นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ 64 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- กรรมการอิสระ
  19 ธันวาคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาบัตรหลักสูตรป้องกันราชอาณาจักร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ปี 2549
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ปี 2537
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ปี 2535
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาการบัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปี 2521
- วุฒิบัตรนักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาอุตสาหกรรมและการลงทุน (วธอ. 1) ปี 2558
- ประกาศนียบัตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน รุ่นที่ 7 (วพน.7) ปี 2558
- วุฒิบัตรภูมิพลังแผ่นดินสำหรับผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 3 ปี 2557
- วุฒิบัตรผู้บริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ รุ่นที่ 6 (TEPCOT-6) ปี 2556
- ประกาศนียบัตรนักบริหารการยุติธรรมทางปกครองระดับสูง รุ่นที่ 2 (บยป.2) ปี 2554
- ประกาศนียบัตรหลักสูตรสร้างความเข้มแข็งผู้ตรวจราชการกระทรวง ปี 2553
- ประกาศนียบัตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท. 10) ปี 2553
- ประกาศนียบัตรชั้นสูงการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตยสำหรับนักบริหาร ระดับสูง (บปร.13) สถาบันพระปกเกล้า ปี 2553
- วุฒิบัตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง วิทยาลัยการยุติธรรม ปี 2549
- ประกาศนียบัตรนักบริหารระดับสูง (นบส.1 รุ่น 42) สำนักงาน ก.พ. ปี 2547
- International Financial Fraud Training Program (IFFT) Internal Revenue Service (IRS) GEORGIA, USA
- Executive Program for Senior Management 2006 Development Course for Organization Leaders under Globalization Current Fiscal Policy Research Institute Foundation, Kingdom of Thailand in cooperation with Kellogg School of Management and the Maxwell School of Syracuse University, Schulich School of Business York University
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Successful Formulation & Execution the Strategy (SFE) ปี 2551 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Finance for Non-Finance Director (FND) ปี 2551 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Refresher Course DCP (DCP re) ปี 2551 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) ปี 2552 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2553 สมาคมส่งเสริม

สถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) ปี 2555 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Financial Institutions Governance Program (FGP) ปี 2556 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) ปี 2558 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2561

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

2561 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท แอสเสท เวิลด์ คอร์ป จำกัด (มหาชน)
2560 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท ดับบลิวพี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด (มหาชน)
2559 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการกำกับดูแลกิจการ บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)
2556 - 2561 ประธานกรรมการ ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
2557 - 2558 กรรมการและประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)
2557- 2558 กรรมการและประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)
2556 กรรมการ บริษัท เยเนอรัล ฮอสปิตัล โปรดักส์ จำกัด (มหาชน)
2554 - 2555 กรรมการ บริษัท จัดการและพัฒนาทรัพยากรน้ำ ภาคตะวันออก จำกัด (มหาชน)

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2560 - ปัจจุบัน กรรมการสภามหาวิทยาลัยผู้ทรงคุณวุฒิ มหาวิทยาลัยนอร์ท-เชียงใหม่
2560 - ปัจจุบัน ประธานที่ปรึกษา สมาคมกีฬาว่ายน้ำแห่งประเทศไทย
2559 - ปัจจุบัน กรรมการ พัฒนามหาวิทยาลัยสู่ความเป็นมหาวิทยาลัยพระปกเกล้า รำไพพรรณี
2558 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษานายกรัฐมนตรี สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี
2558 - ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบภายใน เนติบัณฑิตยสภา
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาองค์กรภาครัฐ
2558 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษา มูลนิธิพัฒนาเครื่องมือแพทย์ไทยในพระบรมราชูปถัมภ์
2557 - ปัจจุบัน กรรมการสภามหาวิทยาลัยผู้ทรงคุณวุฒิ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์
2558 - 2560 สมาชิกสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ (สปท.) สภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ (สปท.)
2556 - 2558 ปลัดกระทรวงการคลัง กระทรวงการคลัง
2556 - 2558 ประธานกรรมการ กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.)
2556 - 2558 ประธานกรรมการ กองทุนให้กู้ยืมเพื่อการศึกษา (กยศ.)
2556 - 2558 ประธานกรรมการ สำนักงานกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.)
2556 -2558 ประธานกรรมการ กองทุนประกันวินาศภัยและกองทุนประกันชีวิต
2556 - 2558 กรรมการสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2556 - 2558 กรรมการ สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการศาลยุติธรรม (กศ.)
2557 กรรมการ บริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด
2556 - 2557 กรรมการ การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.)
2555 - 2557 กรรมการ องค์การเภสัชกรรม กระทรวงสาธารณสุข

3. นายชัยวัฒน์ อัศวินทรางกูร 67 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- กรรมการตรวจสอบ 19 ธันวาคม 2560
- กรรมการอิสระ 28 เมษายน 2548
- ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 20 มีนาคม 2557

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Master of Education Curriculum and Teaching Methodology (Teaching Chinese as a foreign language), Beijing Language and Cultural University
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- Bachelor of Arts in Chinese Languages (Trade & Economics),
- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- หลักสูตร Board Nomination and Compersation Program ปี 2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Audit Committee Program(ACP) ปี 2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2561

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2557 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2548 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2560 ประธานคณะกรรมการ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2548 - 2560 ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

2556 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท อิสเทิร์น โพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
2548 - ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ โรงพิมพ์ตะวันออก จำกัด (มหาชน)
2547 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท กรุงไทยคาร์เร้นท์แอนด์ลิส จำกัด (มหาชน)
2546 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
2556 - 2559 ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)

2555 - 2557 ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เจนเนอรัล เอนจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน)

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2556 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เมอร์ชีน พาร์ทเนอร์ จำกัด
2555 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อมาทารา อะเดสติเนชั่น สปา จำกัด
2550 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท หลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน)
2549 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด
2548 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โบ๊ทเฮ้าส์ หัวหิน จำกัด
2547 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อันดามัน ลองบีช รีสอร์ท จำกัด
2546 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เชียงใหม่ ฮ็อทสปริง จำกัด
2540 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พรอสเพค คอนซัลติ้ง จำกัด
2532 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอ็มเจแอล อินเตอเทรด จำกัด
2546 - 2557 กรรมการ บริษัท กระบี่ เซาเทอร์น บีช จำกัด

4. นายพลากร หวั่งหลี 53 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- กรรมการอิสระ
  7 กรกฎาคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท (MBA) University of San Francisco, ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน) รุ่นที่ 8 ปี 2559
- หลักสูตรการกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของรัฐวิสาหกิจและองค์การมหาชน (PDI) รุ่นที่ 14 สถาบันพระปกเกล้า
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 10/2553
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 229 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2561

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

2559 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหารประจำประเทศไทยและสำนักงานตัวแทนเมียนมา ลาว กัมพูชา ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)
2555 - 2559 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานลูกค้าบริษัทและสถาบัน ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2557 - 2559 กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย
2550 - 2557 กรรมการสภาที่ปรึกษา สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5. นายไพศาล ธรสารสมบัติ 53 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- กรรมการอิสระ
  15 มิถุนายน 2561

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Diploma , อัสสัมชัญพาณิชย์
- Diploma in Business Study, Eastbourne College of Art &Technology, ประเทศสหราชอาณาจักร
- Mini IE, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- TLCA Leadership Development Program (LDP) ปี 2561 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
- Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Director Certification Program (DCP) ปี 2557 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 10/2553
- หลักสูตร "การปฏิรูปธุรกิจและสร้างเครือข่ายนวัตกรรม" รุ่นที่ 2 ประจำปี 2561

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2561

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2561 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

2554 - ปัจจุบัน กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ค้าเหล็กไทย จำกัด(มหาชน)
2557 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท มาสเตอร์ แอด จำกัด(มหาชน)
2558 — ปัจจุบัน กรรมการ สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
2547 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คอนเนค บิสสิเนส ออนไลน์ จำกัด
2529 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ซุ่นฮวดค้าเหล็ก จำกัด

6. นายสุรจิตร ก้องวัฒนา[1)] 68 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- กรรมการ
  7 กรกฎาคม 2560
- ประธานกรรมการบริหาร
  16 มิถุนายน 2561

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Taylor's School of Commerce ประเทศออสเตรเลีย
- Director Accreditation Program (DAP) ปี 2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2561

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

-ไม่มี-

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2551 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท เอ็มจี ดิสทริบิวชั่น 2008 จำกัด
2548 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท ไทยออแกนนิค ฟู้ด จำกัด
2544 - ปัจจุบัน ประธานสหพันธ์ สหพันธ์ตราไปรษณีย์ยากรแห่งเอเชีย
2529 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไทยแคปิตัลเทรดิ้ง จำกัด
2528 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท โรงงานเกียรติไทยนิตติ้ง จำกัด
2512 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท ห่านฟ้า จำกัด
2560 - 2561 กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2553 - 2557 รองประธานสหพันธ์
สหพันธ์ตราไปรษณียกรระหว่างประเทศ

7. นายกวิน กาญจนพาสน์ 44 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- กรรมการ
  (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)
  7 กรกฎาคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Stonyhurst College, ประเทศสหราชอาณาจักร
- หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) ปี 2550 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท. 16) ปี 2556

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2561

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

2558 - ปัจจุบัน กรรมการผู้อำนวยการใหญ่
บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2555 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการบริหาร
บริษัท วี จี ไอ โกลบอล มีเดีย จำกัด (มหาชน)
2553 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2550 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2546 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท วี จี ไอ โกลบอล มีเดีย จำกัด (มหาชน)
2560- 2561 กรรมการ บริษัทบีอีซี เวิลด์ จำกัด (มหาชน)

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส อินฟราสตรัคเจอร์ เซอร์วิสเซส จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เทอร์เทิล ทเวนตี้ทรี จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แอ๊บโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีสเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส อินฟราสตรัคเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แมน ฟู้ด โฮลดิ้งส์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แนเชอรัล พาร์ค วิลล์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แนเชอรัล เรียลเอสเตท จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ริชชี่ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เม่ต์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยูนิชัน วัน จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อาร์บี เซอร์วิสเซส จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เค เอ็ม เจ 2016 จำกัด
2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เทรฟลอดจ์ (ประเทศไทย) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เดอะ คอมมูนิตี้ วัน จำกัด
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เดอะ คอมมูนิตี้ ทู จำกัด
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท กิ่งแก้ว แอสเสทส์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีเอสเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท บางกอก สมาร์ทการ์ด ซิสเทม จำกัด
2557 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ลิตเติ้ล คอร์นเนอร์ จำกัด
2557 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไพรมารี่ คิทเช่น จำกัด
2557 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท มรรค๘ จำกัด
2556 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แมน คิทเช่น จำกัด
2553 - ปัจจุบัน กรรมการ ธนายง ฮ่องกง ลิมิเต็ด
2553 - ปัจจุบัน กรรมการ Absolute Hotel Service Hong Kong Limited
2553 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แร็บบิท รีวอร์ดส จำกัด
2553 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด
2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บางกอก สมาร์ทการ์ด ซิสเทม จำกัด
2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พอยท์ ออฟ วิว (พีโอวี) มีเดีย กรุ๊ป
2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท วีจีไอ แอดเวอร์ไทซิ่ง มีเดีย จำกัด
2551 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด
2551 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2551 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
2551 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด
2551 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด

2551 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด
2551 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
2553 - 2558 กรรมการ วี จี ไอ แอดเวอร์ไทซิ่ง ไชน่า คอมพานี ลิมิเต็ด
2553 - 2558 กรรมการ บริษัท 888 มีเดีย จำกัด
2553 - 2558 กรรมการ บริษัท 999 มีเดีย จำกัด
2553 - 2558 ประธานกรรมการบริหารและกรรมการ บริษัท หมอชิต แลนด์ จำกัด
2553 - 2558 กรรมการ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2552 - 2558 กรรมการผู้จัดการ บริษัท บางกอก สมาร์ทการ์ด ซิสเทม จำกัด
2552 - 2558 กรรมการ บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด
2552 - 2557 กรรมการ บริษัท ไมดาส โกลบอล มีเดีย จำกัด

8. นายคง ชิ เคือง 44 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- กรรมการ
  (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)
  7 กรกฎาคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- BA (Honorary Degree) Business Administrative, University of Greenwich, ประเทศสหราชอาณาจักร
- หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) ปี 2550 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2561

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

2558 - ปัจจุบัน รองกรรมการผู้อำนวยการใหญ่ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2553 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2553 - ปัจจุบัน กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2550 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2543 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท วี จี ไอ โกลบอล มีเดีย จำกัด (มหาชน)

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เทอร์เทิล ทเวนตี้ทรี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท มรรค๘ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีสเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แนเชอรัล พาร์ค วิลล์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แนเชอรัล เรียลเอสเตท จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ริชชี่ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เม่ต์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด
2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แรบบิท อินชัวรันส์ โบรคเกอร์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แรบบิท-ไลน์ เพย์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เดอะ คอมมูนิตี้ ทู จำกัด
2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เดอะ คอมมูนิตี้ วัน จำกัด
2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท กิ่งแก้ว แอสเสทส์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอเอสเค ไดเร็ค กรุ๊ป จำกัด
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แรบบิท อินเตอร์เน็ต จำกัด
2558 - ปัจจุบัน สมาชิกคณะกรรมการบริหาร บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอทีเอส แรบบิท นิติบุคคลเฉพาะกิจ จำกัด
2557 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บางกอก เพย์เมนต์ โซลูชันส์ จำกัด
2555 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการใหญ่สายการเงิน บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2553 - ปัจจุบัน กรรมการ ธนายง ฮ่องกง ลิมิเต็ด
2551 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แอ๊บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด
2560 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด
2560 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด
2560 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด
2560 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด
2559 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด
2559 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด
2559 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด
2559 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด
2559 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด
2559 - 2561 กรรมการ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
2559 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด
2559 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด
2559 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด
2558 - 2561 กรรมการ บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด
2559 - 2560 กรรมการ บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด
2553 - 2558 กรรมการ วี จี ไอ แอดเวอร์ไทซิ่ง ไชน่า คอมพานี ลิมิเต็ด
2553 - 2558 กรรมการ บริษัท หมอชิต แลนด์ จำกัด

9. นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์[2] 52 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- กรรมการและกรรมการบริหาร (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) 14 กุมภาพันธ์ 2561
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร 16 มกราคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Master of Science in Real Estate Development, Massachusetts Institute of Technology (MIT), ประเทศสหรัฐอเมริกา
- Master of Business Administration (MBA), University of New Hampshire, ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตรประกาศนียบัตร Leadership Communication ปี 2556 Berkeley Executive Coaching Institute, UC Berkeley
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Role of the chairman program

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2561

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2561 - ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2560 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

-ไม่มี-

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทลจิตี้ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท มรรค๘ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟว์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด
2560 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการกำกับดูแล Vienna International Hotel Management AG
2560 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการกำกับดูแล Recoop Tour a.s.
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท หมอชิต แลนด์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แนเชอรัล พาร์ค วิลล์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แนเชอรัล เรียลเอสเตท จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ริชชี่ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เม่ต์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด
2551 - ปัจจุบัน รองประธานคณะกรรมการ CPMG สมาคมการจัดการธุรกิจแห่งประเทศไทย
2553 - 2560 กรรมการผู้จัดการฝ่ายทรัพย์สิน โซเนวา รีสอร์ท (เดิมบริษัท Six Senses Resort and Spa)
2556 - 2559 ที่ปรึกษาสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

10. นายสยาม สีวราภรณ์สกุล 42 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย 11 มกราคม 2559
- เลขานุการบริษัท 21 กันยายน 2559
- กรรมการ 30 เมษายน 2561
- กรรมการบริหาร 16 มิถุนายน 2561

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Master of Laws (LL.M), Duke University, ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2559 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร TLCA Executive Development Program ปี 2556 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
- หลักสูตร Boardroom Success though Financing & Investment ปี 2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2559

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)
ณ วันที่ 31/12/2561
-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2561 - ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2559 - ปัจจุบัน เลขานุการบริษัท บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2559 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย
-ไม่มี-

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท มรรค๘ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟว์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟฟ์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แนเชอรัล พาร์ค วิลล์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แนเชอรัล เรียลเอสเตท จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ริชชี่ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เม่ต์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน คณะกรรมการกำกับดูแล Vienna International Hotel Management AG
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด
2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด
2560 กรรมการ Vienna House Capital GmbH
2554 - 2558 ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด

11. นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม 46 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- ประธานเจ้าที่สายงานปฏิบัติการ
  1 กรกฎาคม 2559
- กรรมการบริหาร
- 16 มิถุนายน 2561

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (MBA) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
- หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) ปี 2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)
ณ วันที่ 31/12/2561
-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2561 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด(มหาชน)
2559 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าที่สายงานปฏิบัติการ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด(มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย
-ไม่มี-

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท มรรค๘ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท หมอชิต แลนด์ จำกัด
2549 - 2559 ผู้อำนวยการ บริษัท ที ซี ซี แลนด์ จำกัด

12. นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ 43 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
  1 มีนาคม 2561
- กรรมการบริหาร
  16 มิถุนายน 2561

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (MBA) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) ปี 2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)
ณ วันที่ 31/12/2561
-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2561 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย
-ไม่มี-

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2560 - 2561 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการเงิน บริษัท ฟาบริเนท จำกัด
2548 - 2560
- นักวิเคราะห์อาวุโส กลุ่มงานกลยุทธ์และพัฒนาธุรกิจ
- ผู้จัดการบริหารเงินสดและสภาพคล่อง กลุ่มงานการเงินและการบัญชี
- ผู้จัดการหนี้และตลาดทุน กลุ่มงานการเงินและการบัญชี

บริษัท ปตท. สำรวจและผลิตปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)

13. นางสาวณัฐพรรณ จิระเมธากุล 54 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง
- ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชี
  1 มกราคม 2559

คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาโท สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)
ณ วันที่ 31/12/2561
- หุ้นสามัญ (U) 20 หุ้น 0.000%
- U - W1

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2558 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชี บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2544 - 2558 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย
-ไม่มี-

หน่วยงาน/บริษัทอื่น
-ไม่มี -

14. นางลาภิกา ศศะนาวิน 41 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง
- ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานการลงทุน
  21 มิถุนายน 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- MS in Facilities Management, Pratt Institute, ประเทศสหรัฐอเมริกา
- Advance Graduate Certificate in Real Estate, New York University, ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาสถาปัตยกรรม ภาคภาษาอังกฤษ มหาวิทยาลัย เทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)
ณ วันที่ 31/12/2561
-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร
-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานการลงทุน
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย
-ไม่มี-

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2557 - 2560 ผู้อำนวยการ สายงานการพัฒนาธุรกิจและการลงทุน
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2552 - 2556 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
บริษัท เซ็นทารา อินเตอร์เนชั่นแนล เมเนจเม้นท์ จำกัด
2550 - 2552 ผู้จัดการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)
2549 - 2550 ผู้จัดการ ฝ่ายบริหารทรัพยากรอาคาร
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ เมเนจเม้นท์ จำกัด

หมายเหตุ

1) เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2561 รับทราบการลาออกจากตำแหน่งจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของนายสุรจิตร ก้องวัฒนา และแต่งตั้งให้นายสุรจิตร ก้องวัฒนา เข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2561
2) เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2561 ได้รับทราบการลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัทและกรรมการบริหารของนายวรพจน์ จรรย์โกมล โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14กุมภาพันธ์ 2561 และได้แต่งตั้งนางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ แทนนายวรพจน์ จรรย์โกมล ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการ
3) นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ เข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2561

ตารางแสดงข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

รายชื่อบริษัท			บริษัท	บริษัทย่อย																											
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
รายชื่อผู้บริหาร			บมจ. ซี ซี	บจ.เอสเตทแมเนจเม้นท์	บจ.ซีซีเอ็มเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์	บจ.เทพารักษ์ ซี ซี	บจ.เทพารักษ์ โฮลดิ้ง	บจ.ซีซีเอ็มเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์	บจ.ซีซีเอ็มเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์	บจ.ซี ซี	บจ.ซีซีเอ็มเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์	บจ.ซีซีเอ็มเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์	บจ.ซี ซี ดีเวลลอปเม้นท์	บจ.ซี ซี ยู.ที.	บมจ.ปูนซิเมนต์ไทย	บจ.ซีซีเอ็มเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์	บจ.เอสเตทแมเนจเม้นท์	บจ.ซีซีเอ็มเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์	บจ.ซี ซี แมเนจเม้นท์	บจ.ซี ซี	บจ.ซีซีเอ็มเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์	บจ.ซีซีเอ็มเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์	บจ.ซีซีเอ็มเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์	บจ.ซี ซี	บจ.ซี ซี	บจ.ซี ซี ดีเวลลอปเม้นท์	บจ.ซี ซี	บจ.ซี ซี	บจ.ซี ซี	บจ.ซี ซี	บจ.ซีซีเอ็มเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์	บจ.ซีซีเอ็มเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์	บจ.ซีซีเอ็มเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์	บจ.ซีซีเอ็มเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์	บจ.ซีซีเอ็มเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์	บจ.เทพารักษ์ ปูร์เม่ด์	Lombard Estate Holdings Limited
1	นายคีรี	กาญจนพาสน์	XXXX																												
2	นายรังสรรค์	ศรีวรศาสตร์	XXX																												
3	นายชัยวัฒน์	อัศวินทรางกูร	XX																												
4	นายพลากร	หวั่งหลี	///																												
5	นายไพศาล	ธรสารสมบัติ	///																												
6	นายสุรจิตร	ก้องวัฒนา	/, //																												
7	นายกวิน	กาญจนพาสน์	/					/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	/	/	/	/			/	/	/	/	/	
8	นายคง	ชิ เคือง	/					/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	/	/	/	/			/	/	/	/	/	
9	นายวีระวรรธน์	วรรธนัจฉริยา*	/ , //	/	/	/	/									/									/	/						
10	นายบุรินทร์	ภู่ศิริ*	/	/	/	/	/									/									/	/						
11	นางสาวปิยพร	พรรณเชษฐ์	/, //	/				/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	/	/	/	/			/	/	/	/	/	
12	นายวรพจน์	จรรย์โกมล*	/, //																												
13	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม	//					/					/				/		/	/		/										
14	นายสยาม	สีวราภรณ์สกุล	/ , //					/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	/	/	/	/			/	/	/	/	/	
15	นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ	//																												
16	นางสาวณัฐพรรณ	จิระเมธากุล																													
17	นางลาภิกา	ศศะนาวิน																													

ตารางแสดงข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

รายชื่อบริษัท			บริษัทย่อย																																
			30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59
รายชื่อผู้บริหาร			Thirty Three Gracechurch 1 Limited	Thirty Three Gracechurch 2 Limited	LH Unit Trust	Underwood Street Limited	Vienna House Capital GmbH	Vienna House Real Estate GmbH	Vienna International Hotelmanagement AG	KDAG Data GmbH	VI Europäische Franchise GmbH	Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH	VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH	VH Dresden Hotelbetriebs GmbH	VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH	VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH	VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH *	REVO München Hotelbetriebs GmbH	VHE Wroclaw Hotel sp. z o.o.*	Vienna International Asset GmbH	Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft	Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Fiora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Vienna House Cluster Deutschland GmbH	Recoop Tour a.s.	UBX Plzen s.r.o.	UBX Plzen Real Estate s.r.o.	Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.	Amber Baltic Sp. z o.o.	An-dels Lodz Sp. z o.o.
1	นายคีรี	กาญจนพาสน์																																	
2	นายรังสรรค์	ศรีวรศาสตร์																																	
3	นายชัยวัฒน์	อัศวินทรางกูร																																	
4	นายพลากร	หวั่งหลี																																	
5	นายไพศาล	ธรสารสมบัติ																																	
6	นายสุรจิตร	ก้องวัฒนา																																	
7	นายกวิน	กาญจนพาสน์																																	
8	นายคง	ชิ เคือง																																	
9	นายวีระวรรธน์	วรรธนัจฉริยา*																																	
10	นายบุรินทร์	ภู่ศิริ*																																	
11	นางสาวปิยพร	พรรณเชษฐ์							VV																		VV								
12	นายวรพจน์	จรรย์โกมล*																																	
13	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม																																	
14	นายสยาม	สีวราภรณ์สกุล							V																										
15	นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ																																	
16	นางสาวณัฐพรรณ	จิระเมธากุล																																	
17	นางลาภิกา	ศศะนาวิน																																	

ตารางแสดงข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

รายชื่อบริษัท			บริษัทย่อย												บริษัทย่อย																	
			60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
รายชื่อผู้บริหาร			UBX Krakow Sp. z o.o.	UBX Katowice Sp. z o.o.	Hotel Management Angelo Katowice	VHE Cracow Sp. z o.o.	VHE Cracow Sp. z o.o. SKA	VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.	Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o.	Comtel Focus S.A.	VHE Bratislava s.r.o.	VHE Bratislava Real Estate s.r.o.*	OOO Employ Management	Tanayong Hongkong Limited	บจ.แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส	บจ. เทรฟลอตจ์ (ประเทศไทย)	บจ. แอ็บโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส	กิจการร่วมค้า	บจ.เวียนหา เซ้ส์ (ประเทศไทย)	บจ.เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์	บจ.นูโว ไลน์ เอเจนซี่	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์
1	นายคีรี	กาญจนพาสน์																														
2	นายรังสรรค์	ศรีวรศาสตร์																														
3	นายชัยวัฒน์	อัศวินทรางกูร																														
4	นายพลากร	หวั่งหลี																														
5	นายไพศาล	ธรสารสมบัติ																														
6	นายสุรจิตร	ก้องวัฒนา																														
7	นายกวิน	กาญจนพาสน์												/	/	/	/		/													
8	นายคง	ชิ เตือง												/	/																	
9	นายวีระวรรธน์	วรรธนัจฉริยา*																		/												
10	นายบุรินทร์	ภู่ศิริ*																		/												
11	นางสาวปิยพร	พรรณเชษฐ์													/						/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
12	นายวรพจน์	จรรย์โกมล*																														
13	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม																														
14	นายสยาม	สีวราภรณ์สกุล																			/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
15	นางสาวสรญา	เสลียรโกเศศ																														
16	นางสาวณัฐพรรณ	จิระเมธากุล																														
17	นางลาภิกา	ศศะนาวิน																														

ตารางแสดงข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

รายชื่อบริษัท			บริษัทย่อย																													
			19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39									
รายชื่อผู้บริหาร			บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ตีน	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ตีน	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟตีน	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ตีน	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นตีน	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอทตีน	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ตีน	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทู	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทรี	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์	บจ.บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์	บจ. สิริพัฒน์ ทรี	บจ.ดุย์สิโตน แมเนจเม้นท์	บจ.ดุย์สิโตน เอสเตท	UBM + VH Hotels GmbH	Vienna House Asia Limited	Abso-lute Hotel Ser-vices Hong Kong	Abso-lute Hotel Ser-vices Indo-china Limited	AHS Hospi-tality India Private Limited									
1	นายคีรี	กาญจนพาสน์																														
2	นายรังสรรค์	ศรีวรศาสตร์																														
3	นายชัยวัฒน์	อัศวินทรางกูร																														
4	นายพลากร	หวั่งหลี																														
5	นายไพศาล	ธรสารสมบัติ																														
6	นายสุรจิตร	ก้องวัฒนา																														
7	นายกวิน	กาญจนพาสน์															/	/														
8	นายคง	ชิ เคือง																														
9	นายวีระวรรธน์	วรรธนัจฉริยา*																														
10	นายบุรินทร์	ภู่ศิริ*																														
11	นางสาวปิยพร	พรรณเชษฐ์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/														
12	นายวรพจน์	จรรย์โกมล*																														
13	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม																														
14	นายสยาม	สีวราภรณ์สกุล	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/															
15	นางสาวสรญา	เสรียรโกเศศ																														
16	นางสาวณัฐพรรณ	จิระเมธากุล																														
17	นางลาภิกา	ศศะนาวิน																														

หมายเหตุ

= บริษัทย่อย = บริษัทร่วม

XXXX = ประธานคณะกรรมการ, XXX = ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, กรรมการอิสระ, XX = กรรมการตรวจสอบ, ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, กรรมการอิสระ, / = กรรมการ, // = กรรมการบริหาร, /// = กรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, กรรมการอิสระ, V = คณะกรรมการกำกับดูแล, VV = ประธานคณะกรรมการกำกับดูแล

หมายเหตุ

1) เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งนางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ แทนนายวรพจน์ จรรย์โกมล ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการ

2) เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2561 ได้มีมติแต่งตั้งนางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการบริหารแทนนายวรพจน์ จรรย์โกมลที่ลาออก โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 มีมติแต่งตั้งนางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการแทนนายวรพจน์ จรรย์โกมล ที่ลาออก โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561

3) เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 นายวรพจน์ จรรย์โกมล ได้ลาออกจากการดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินของบริษัทฯ และออกจากตำแหน่งกรรมการของบริษัทย่อย 9 บริษัท ดังนี้ 1) บริษัท แนเชอรัล พาร์ค วิลล์ จำกัด, 2) บริษัท แนเชอรัล เรียล เอสเตท จำกัด, 3) บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด, 4) บริษัท ริชชี่ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด, 5) บริษัท พาร์ค กูร์เม่ต์ จำกัด, 6) บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด, 7) บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด, 8) บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ 9) บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด

4) เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด ได้แต่งตั้งนายวีระพงศ์ โรจนวโรดม เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการแทนนายวรพจน์ จรรย์โกมล ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561

5) เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท 1) บริษัท แนเชอรัล พาร์ค วิลล์ จำกัด, 2) บริษัท แนเชอรัล เรียล เอสเตท จำกัด, 3) บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด, 4) บริษัท ริชชี่ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด, 5) บริษัท พาร์ค กูร์เม่ต์ จำกัด, 6) บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ 7) บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด ได้แต่งตั้งนายสยาม สีวราภรณ์สกุล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการแทนนายวรพจน์ จรรย์โกมล ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561

6) เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2561 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งนางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ เข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน แทนนาย วรพจน์ จรรย์โกมล ซึ่งลาออกจากตำแหน่งเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561

7) เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท Prime-A ได้แต่งตั้งนายสยาม สีวราภรณ์สกุล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการแทนนายวรพจน์ จรรย์โกมล ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2561

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

	รายชื่อผู้บริหาร		บริษัทย่อย																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
			บจ. ธนชาต รีโนเบท	บจ. เซ็นทรัล พัฒนา เดเวลลอปเมนท์	บจ. เซ็นทรัล พัฒนา โฮเต็ล เซ็นเตอร์	บจ. เซ็นทรัล พัฒนา โฮเต็ล ใหม่	บจ. เซ็นทรัล พัฒนา สมุย	บจ. เซ็นทรัล พัฒนา หัวหิน	บจ. ชัน ยูนิเวอร์แซล	บจ. เซ็นทรัล พัฒนา เซ็นเตอร์ ลาดพร้าว	บจ. เซ็นทรัล พัฒนา เอ็นเตอร์เทนเมนท์	บจ. ดับบลิว พร็อพเพอร์ตี้	บจ. ดับบลิว เอ็นเตอร์เทนเมนท์	บจ. ไอคอนสยาม	บจ. เซ็นทรัล โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์	บจ. ที่ดีที่	บจ. ธนชาต พัฒนา	บจ. เซ็นทรัล พัฒนา แอสเซ็ทส์	บจ. เซ็นทรัล พัฒนา	บจ. เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้
1	นายกวิน	กาญจนพาสน์					/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	/
2	นายคง	ชิ เคือง					/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	/
3	นายวีระวรรธน์	วรรธนัจฉริยา*	/	/	/	/									/					
4	นางสาวปิยพร	พรรณเชษฐ์	/				/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	/
5	นายบุรินทร์	ภู่ศิริ*	/	/	/	/									/					
6	นายสยาม	สีวราภรณ์สกุล					/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	/
7	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม					/					/				/		/	/	
8	นายดาเนียล	รอสส์																		
9	นางอังสณา	มั่นคงเจริญ																		
10	นายคม	พนมเริงศักดิ์					/					/				/		/	/	
11	Mr. Lai	Kwok Kwong																		
12	Mr. Lee	Colin Anderson																		
13	Mr. Grant	James Barbour																		
14	Ms. Vanessa	Claire Blanchet																		
15	Mr. Philip	Andrew Bolton																		
16	Mr. Gary	John Bowman																		
17	Mr. Simon	Burgess																		
18	Mr. Paul	Michel Butel																		
19	Mr. Nicholas	Blair Cawley																		
20	Mrs. Amy	Claire Collins																		
21	Mr. John	Patrick Joseph Conway																		
22	Mrs. Charlotte	Anne Cruickshank																		
23	Mr. Nicolas	John Cushion																		
24	Mr. Richard	Charles Germain																		
25	Mrs. Lisa	Josephine Grant																		
26	Mr. Christian	Guy																		
27	Mrs. Helen	Maria Hendy																		
28	Mr. Shane	Michael Hollywood																		
29	Mr. Richard	Mark Joynt																		
30	Mr. Stuart	Paul Layzell																		

	รายชื่อผู้บริหาร		บริษัทย่อย																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
			บจ.ซิตี้ เพาเวอร์	บจ.ยูนิเวนเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้	บจ.เชียงใหม่ ซิตี้	บจ.เชียงใหม่ โฮเต็ล	บจ.หมอชิตแลนด์	บจ.ก้าวหน้า พร็อพเพอร์ตี้	บจ.ยู ซิตี้	บจ.ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แกรนจ์ แอนด์ สไปร์ค คลับ	บจ.ซิตี้ เอล์ฟ แอนด์ สไปร์ค คลับ	บจ.ลีลา เอสเสทท์	บจ.ยู โกลบอล ออสพิทอลลิตี้	บจ.โปรเจค ทรีน	บจ.เด็นท์โค โกลบอล โฮลดิ้ง	บจ.ที่ดิน แลนด์	บจ. ธนายง ทู ดี แอนด์ เอ เรจเจ	บจ.ยงแลนด์ แอสเซ็ทส์	บจ. ๙	บจ.วราพิมุรณะ พร็อพเพอร์ตี้
31	Mrs. Claire	Louise Le Brocq																		
32	Mrs. Jacqueline	Noble																		
33	Mrs. Prapa	Pearce																		
34	Ms. Sandra	Powell																		
35	Mrs. Catherine	Patricia Prendergast																		
36	Mrs. Lauren	Michelle Salkeld																		
37	Mrs. Samantha	Anne Symons																		
38	Mr. Philip	Lewis Taylor																		
39	Mr. Nicolas	James Terry																		
40	Mr. Benjamin	William Whitchurch																		
41	Mr. Rupert	Simoner																		
42	Mr. Marten	Ijkema																		
43	Ms. Johanna	Weichselbaumer																		
44	Mr. Manuel	Simon																		
45	Ms. Monika	Kowalska																		
46	Mr. Ralf	Alsdorf																		
47	Ms. Anna	Olszynska																		
48	Mr. Tomasz	Piorkowski																		
49	Mr. Marek	Palenik																		
50	Ms. Ewa	Nowakowska																		
51	Ms. Dorit	von der Osten																		
52	Ms. Angelika	Gaudmann																		
53	Mr. DI Paul	Bruck																		
54	Mr. Birgit	Trapp																		
55	Mr. Heinz	Gunter Hohne																		
56	Mr. Ralf	Paul Noll																		
57	Mr. Oliver	Rudnik																		
58	Mr. Stepan	Sova																		
59	Ms. Stefan	Nicoleta-Ramona																		
60	นายจอห์น	มาร์ค เวสโตบี้																		

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อผู้บริหาร			บริษัทย่อย																	
			19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
			บจ.ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้	บจ.ปราณคีรี แอสเซ็ทส์	บจ.สยาม เพลจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น	บจ.แนนเซอร์ล โฮเต็ล พัฒนา	บจ.แนนเซอร์ล โฮเต็ล สุขุมวิท	บจ.แนนเซอร์ล พาร์ค วิลล์	บจ.แนนเซอร์ล เรียลเอสเตท	บจ.พาร์ค โอเปร่า	บจ.ริชชี่ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บจ.พาร์ค กูร์เม่ต์	Lombard Estate Holdings Limited	Thirty Three Gracechurch 1 Limited	OOO Employ Management	Tanayong Hongkong Limited	Underwood Street Limited	Vienna House Capital GmbH	Vienna House Real Estate GmbH	Vienna International Hotelmanagement AG
1	นายกวิน	กาญจนพาสน์	/	/	/			/	/	/	/	/				/				
2	นายคง	ชิ เคือง	/	/	/			/	/	/	/	/				/				
3	นายวีระวรรธน์	วรรธนัจฉริยา*				/	/													
4	นางสาวปิยพร	พรรณเชษฐ์	/	/	/			/	/	/	/	/								///
5	นายบุรินทร์	ภู่ศิริ*				/	/													
6	นายสยาม	สีวราภรณ์สกุล	/	/	/			/	/	/	/	/								//
7	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม	/																	
8	นายดาเนียล	รอสส์												/			/	/	/	/
9	นางอังสณา	มั่นคงเจริญ					/													
10	นายคม	พนมเริงศักดิ์	/																	
11	Mr. Lai	Kwok Kwong											/							
12	Mr. Lee	Colin Anderson												/			/			
13	Mr. Grant	James Barbour												/			/			
14	Ms. Vanessa	Claire Blanchet												/			/			
15	Mr. Philip	Andrew Bolton												/			/			
16	Mr. Gary	John Bowman												/			/			
17	Mr. Simon	Burgess												/			/			
18	Mr. Paul	Michel Butel												/			/			
19	Mr. Nicholas	Blair Cawley												/			/			
20	Mrs. Amy	Claire Collins												/			/			
21	Mr. John	Patrick Joseph Conway												/			/			
22	Mrs. Charlotte	Anne Cruickshank												/			/			
23	Mr. Nicolas	John Cushion												/			/			
24	Mr. Richard	Charles Germain												/			/			
25	Mrs. Lisa	Josephine Grant												/			/			
26	Mr. Christian	Guy												/			/			
27	Mrs. Helen	Maria Hendy												/			/			
28	Mr. Shane	Michael Hollywood												/			/			
29	Mr. Richard	Mark Joynt												/			/			
30	Mr. Stuart	Paul Layzell												/			/			

รายชื่อผู้บริหาร			บริษัทย่อย																
			19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
			บจ.ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้	บจ.ไวเนตรี เอสเซ็ทส์	บจ.สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น	บจ.แน่นเชอรัล โฮเต็ล พัฒนา	บจ.แน่นเชอรัล โฮเต็ล สุขุมวิท	บจ.แน่นเชอรัล พาร์ค วิลล์	บจ.แน่นเชอรัล เรียลเอสเทท	บจ.พาร์ค โอเปร่า	บจ.ริชชี่ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บจ.พาร์ค กรุ๊ปเม้ท	Lombard Estate Holdings Limited	Thirty Three Gracechurch 1 Limited	OOO Employ Management	Tanayong Hongkong Limited	Underwood Street Limited	Vienna House Capital GmbH	Vienna House Real Estate GmbH	Vienna International Hotelmanagement AG
31	Mrs. Claire	Louise Le Brocq												/			/			
32	Mrs. Jacqueline	Noble												/			/			
33	Mrs. Prapa	Pearce												/			/			
34	Ms. Sandra	Powell												/			/			
35	Mrs. Catherine	Patricia Prendergast												/			/			
36	Mrs. Lauren	Michelle Salkeld												/			/			
37	Mrs. Samantha	Anne Symons												/			/			
38	Mr. Philip	Lewis Taylor												/			/			
39	Mr. Nicolas	James Terry												/			/			
40	Mr. Benjamin	William Whitchurch												/			/			
41	Mr. Rupert	Simoner																/	/	/
42	Mr. Marten	Ijkema																/	/	/
43	Ms. Johanna	Weichselbaumer																/	/	/
44	Mr. Manuel	Simon																		
45	Ms. Monika	Kowalska																		
46	Mr. Ralf	Alsdorf																		
47	Ms. Anna	Olszynska																		
48	Mr. Tomasz	Piorkowski																		
49	Mr. Marek	Palenik																		
50	Ms. Ewa	Nowakowska																		
51	Ms. Dorit	von der Osten																		
52	Ms. Angelika	Gaudmann																		
53	Mr. DI Paul	Bruck													/					
54	Mr. Birgit	Trapp																		
55	Mr. Heinz	Gunter Hohne																		
56	Mr. Ralf	Paul Noll																		
57	Mr. Oliver	Rudnik																		
58	Mr. Stepan	Sova																		
59	Ms. Stefan	Nicoleta-Ramona																		
60	นายจอห์น	มาร์ค เวสโตบี้																		//

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

	รายชื่อผู้บริหาร		บริษัทย่อย																
			37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
			KDAG Data GmbH	VI Europäische Franchise GmbH	Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH	VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH	VH Dresden Hotelbetriebs GmbH	VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH	VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH	VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH *	REVO München Hotelbetriebs GmbH	VHE Wroclaw Hotel sp. z o.o.*	Vienna International Asset GmbH	Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Enigma Grundstücksverwaltungsgesell schaft mbH & Co. Objekt Wuppertal KG	Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Fiora Grundstücksverwaltungsgesellschaft GmbH & Co. Vermietungs KG	Vienna House Cluster Deutschland GmbH	Recoop Tour a.s.
1	นายกวิน	กาญจนพาสน์																		
2	นายคง	ชิ เคือง																		
3	นายวีระวรรธน์	วรรธนัจฉริยา*																		
4	นางสาวปิยพร	พรรณเชษฐ์																		///
5	นายบุรินทร์	ภู่ศิริ*																		
6	นายสยาม	สีวราภรณ์สกุล																		
7	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม																		
8	นายดาเนียล	รอสส์			/	/	/	/	/	/	/								/	/
9	นางอังสณา	มั่นคงเจริญ																		
10	นายคม	พนมเริงศักดิ์																		
11	Mr. Lai	Kwok Kwong																		
12	Mr. Lee	Colin Anderson																		
13	Mr. Grant	James Barbour																		
14	Ms. Vanessa	Claire Blanchet																		
15	Mr. Philip	Andrew Bolton																		
16	Mr. Gary	John Bowman																		
17	Mr. Simon	Burgess																		
18	Mr. Paul	Michel Butel																		
19	Mr. Nicholas	Blair Cawley																		
20	Mrs. Amy	Claire Collins																		
21	Mr. John	Patrick Joseph Conway																		
22	Mrs. Charlotte	Anne Cruickshank																		
23	Mr. Nicolas	John Cushion																		
24	Mr. Richard	Charles Germain																		
25	Mrs. Lisa	Josephine Grant																		
26	Mr. Christian	Guy																		
27	Mrs. Helen	Maria Hendy																		
28	Mr. Shane	Michael Hollywood																		
29	Mr. Richard	Mark Joynt																		
30	Mr. Stuart	Paul Layzell																		

รายชื่อผู้บริหาร			บริษัทย่อย																
			37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
			KDAG Data GmbH	VI Europäische Franchise GmbH	Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH	VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH	VH Dresden Hotelbetriebs GmbH	VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH	VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH	VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH *	REVO München Hotelbetriebs GmbH	VHE Wroclaw Hotel sp. z o.o.*	Vienna International Asset GmbH	Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Enigma Grundstücksverwaltungsgesell schaft mbH & Co. Objekt Wuppertal KG	Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Fiora Grundstücksverwaltungsgesellschaft GmbH & Co. Vermietungs KG	Vienna House Cluster Deutschland GmbH	Recoop Tour a.s.
31	Mrs. Claire	Louise Le Brocq																		
32	Mrs. Jacqueline	Noble																		
33	Mrs. Prapa	Pearce																		
34	Ms. Sandra	Powell																		
35	Mrs. Catherine	Patricia Prendergast																		
36	Mrs. Lauren	Michelle Salkeld																		
37	Mrs. Samantha	Anne Symons																		
38	Mr. Philip	Lewis Taylor																		
39	Mr. Nicolas	James Terry																		
40	Mr. Benjamin	William Whitchurch																		
41	Mr. Rupert	Simoner					/		/	/	/	/	/						/	//
42	Mr. Marten	Ijkema			/	/		/					/						/	
43	Ms. Johanna	Weichselbaumer	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/						/	/
44	Mr. Manuel	Simon																		/
45	Ms. Monika	Kowalska																		
46	Mr. Ralf	Alsdorf			/	/														
47	Ms. Anna	Olszynska																		
48	Mr. Tomasz	Piorkowski																		
49	Mr. Marek	Palenik																		/
50	Ms. Ewa	Nowakowska																		
51	Ms. Dorit	von der Osten					/													
52	Ms. Angelika	Gaudmann	/																	
53	Mr. DI Paul	Bruck																		
54	Mr. Birgit	Trapp												/	/	/	/	/		
55	Mr. Heinz	Gunter Hohne												/	/	/	/	/		
56	Mr. Ralf	Paul Noll												/	/	/	/	/		
57	Mr. Oliver	Rudnik												/	/	/	/	/		
58	Mr. Stepan	Sova																		
59	Ms. Stefan	Nicoleta-Ramona																		
60	นายจอห์น	มาร์ค เวสโตบี้																		//

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

	รายชื่อผู้บริหาร		บริษัทย่อย														
			55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69
			UBX Plzen s.r.o.	UBX Plzen Real Estate s.r.o.	Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.	Amber Baltic Sp. z o.o.	Andels Lodz Sp. z o.o.	UBX Krakow Sp. z o.o.	UBX Katowice Sp. z o.o.	Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o.	VHE Cracow Sp. z o.o.	VHE Cracow Sp. z o.o. SKA	VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.	Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o.	Comtel Focus S.A.	VHE Bratislava s.r.o.	VHE Bratislava Real Estate s.r.o.
1	นายกวิน	กาญจนพาสน์															
2	นายคง	ชิ เคือง															
3	นายวีระวรรธน์	วรรธนัจฉริยา*															
4	นางสาวปิยพร	พรรณเชษฐ์															
5	นายบุรินทร์	ภู่ศิริ*															
6	นายสยาม	สีวราภรณ์สกุล															
7	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม															
8	นายดาเนียล	รอสส์	/	/		/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/
9	นางอังสณา	มั่นคงเจริญ															
10	นายคม	พนมเริงศักดิ์															
11	Mr. Lai	Kwok Kwong															
12	Mr. Lee	Colin Anderson															
13	Mr. Grant	James Barbour															
14	Ms. Vanessa	Claire Blanchet															
15	Mr. Philip	Andrew Bolton															
16	Mr. Gary	John Bowman															
17	Mr. Simon	Burgess															
18	Mr. Paul	Michel Butel															
19	Mr. Nicholas	Blair Cawley															
20	Mrs. Amy	Claire Collins															
21	Mr. John	Patrick Joseph Conway															
22	Mrs. Charlotte	Anne Cruickshank															
23	Mr. Nicolas	John Cushion															
24	Mr. Richard	Charles Germain															
25	Mrs. Lisa	Josephine Grant															
26	Mr. Christian	Guy															
27	Mrs. Helen	Maria Hendy															
28	Mr. Shane	Michael Hollywood															
29	Mr. Richard	Mark Joynt															
30	Mr. Stuart	Paul Layzell															

	รายชื่อผู้บริหาร		บริษัทย่อย														
			55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69
			UBX Plzen s.r.o.	UBX Plzen Real Estate s.r.o.	Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.	Amber Baltic Sp. z o.o.	Andels Lodz Sp. z o.o.	UBX Krakow Sp. z o.o.	UBX Katowice Sp. z o.o.	Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o.	VHE Cracow Sp. z o.o.	VHE Cracow Sp. z o.o. SKA	VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.	Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o.	Comtel Focus S.A.	VHE Bratislava s.r.o.	VHE Bratislava Real Estate s.r.o.
31	Mrs. Claire	Louise Le Brocq															
32	Mrs. Jacqueline	Noble															
33	Mrs. Prapa	Pearce															
34	Ms. Sandra	Powell															
35	Mrs. Catherine	Patricia Prendergast															
36	Mrs. Lauren	Michelle Salkeld															
37	Mrs. Samantha	Anne Symons															
38	Mr. Philip	Lewis Taylor															
39	Mr. Nicolas	James Terry															
40	Mr. Benjamin	William Whitchurch															
41	Mr. Rupert	Simoner											/				
42	Mr. Marten	Ijkema			/									/			
43	Ms. Johanna	Weichselbaumer	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
44	Mr. Manuel	Simon	/	/		/	/	/	/	/	/	/			/	/	/
45	Ms. Monika	Kowalska				/											
46	Mr. Ralf	Alsdorf															
47	Ms. Anna	Olszynska					/										
48	Mr. Tomasz	Piorkowski						/		/							
49	Mr. Marek	Palenik															
50	Ms. Ewa	Nowakowska									/	/					
51	Ms. Dorit	von der Osten															
52	Ms. Angelika	Gaudmann															
53	Mr. DI Paul	Bruck															
54	Mr. Birgit	Trapp															
55	Mr. Heinz	Gunter Hohne															
56	Mr. Ralf	Paul Noll															
57	Mr. Oliver	Rudnik															
58	Mr. Stepan	Sova	/														
59	Ms. Stefan	Nicoleta-Ramona													/		
60	นายจอห์น	มาร์ค เวสโตบี้															

หมายเหตุ

/ = กรรมการ, // = คณะกรรมการกำกับดูแล (Supervisory Board), /// = ประธานคณะกรรมการกำกับดูแล (Chairwoman of Supervisory Board)

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

รายละเอียดทรัพย์สินถาวรของบริษัท และบริษัทย่อย - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)										
โครงการพาร์ครามอินทรา[/1]	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ท่าแร้ง อ. บางเขน จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	2	1	14.2	302.60	-
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอลโฮลดิ้ง จำกัด										
โครงการที่ดินโคราช[/1]	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. หนองกระทุ่ม ต. จอหอ(หมื่นไวย) อ.เมืองนครราชสีมา จ.นครราชสีมา	โฉนดที่ดิน	25 แปลง	137	1	73	689.08	จำนองกับสถาบันการเงิน

ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)										
โครงการสุขสวัสดิ์	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. ราษฎร์บูรณะ ต. บางแจงร้อนใน ราษฎร์บูรณะ (บางแจงร้อนใน) อ.ราษฎร์บูรณะ จ กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	7 แปลง	16	2	38.8	935.57	จำนองกับสถาบันการเงิน
ที่ดินเขาใหญ่ (โครงการภาญา)	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. หมูสี อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	น.ส 3 ก	2 แปลง	1	0	41	15.16	-
โครงการชลบุรี (ปัญญารีสอร์ต)[/1]	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. บ้านเหมือง ต. บางพระ อ.เมืองชลบุรี อ. ศรีราชา (บางพระ) จ.ชลบุรี	โฉนดที่ดิน	2 แปลง	2	0	18	2.51	-
บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด										
โครงการคูคต	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. คูคต อ. ลำลูกกา	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	51	2	97.7	1,111.58	จำนองกับสถาบันการเงิน
บริษัท ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. โป่งตาลอง อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	13 แปลง	427	3	34	412.09	-
บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. โป่งตาลอง อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	1 แปลง	20	0	0	67.24	-
บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. โป่งตาลอง อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	2 แปลง	56	1	76	40.67	-
บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด										
ที่ดินโครงการราษฎร์บูรณะ	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. ราษฎร์บูรณะ (บางแจงร้อนนอก) อ. ราษฎร์บูรณะ จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	27	2	10	1,384.94	-

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า (ในประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)										
โครงการบางกระเจ้า	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. บางน้ำผึ้ง อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	28 แปลง	25	1	51.7	157.65	-
บริษัท หมอชิต แลนด์ จำกัด										
โครงการหมอชิต	เป็นเจ้าของ	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	ต. จอมพล อ. จตุจักร จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	63 แปลง	11	0	40.7	2,956.50	จำนองกับสถาบันการเงิน
บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด										
โครงการเดอะยูนิคอร์น	เป็นเจ้าของ	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	ต.ทุ่งพญาไท อ.ราชเทวี จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	6 แปลง	7	1	37.4	3,232.24	จำนองกับสถาบันการเงิน
บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด										
อาคารทีเอสที	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ลาดยาว อ. บางเขน จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	1	1	97	866.74	จำนองกับสถาบันการเงิน
บริษัท มรรค ๘ จำกัด										
ที่ดินเขาใหญ่	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. หมูสี อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	โฉนดที่ดิน	4 แปลง	16	1	56	150.13	-

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า (ต่างประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ภาระผูกพัน
Thirty Three Gracechurch 1 Limited									
อาคาร Lombard House 33 Gracechurch Street	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารสำนักงาน	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2704	33 Gracechurch Street, London, EC3V 0BT	ประเทศอังกฤษ	-	9,790	2,797.07	จำนองกับสถาบันการเงิน
Underwood Street Limited									
อาคาร 6-14 (even) Underwood Street	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารสำนักงาน	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2598	6-14 (even) Underwood Street, London, N1 7JQ	ประเทศอังกฤษ	-	2,370	405.54	จำนองกับสถาบันการเงิน

ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (ในประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
					ไร่	งาน	ตารางวา		
กิจการร่วมค้า									
โครงการร้อยชักสาม กรุงเทพ /2	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. บางรัก อ. บางรัก จ.กรุงเทพฯ	3 แปลง	5	0	60	158.22	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
					ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด									
โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์ /1	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ในเมือง อ. เมือง จ. ขอนแก่น	42 แปลง (196 ห้อง)	12	1	36.9	855.91	-
บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด และ บริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด									
โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ทแอนด์ สปา /1	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ช้างคลาน อ. เมืองเชียงใหม่ จ. เชียงใหม่	7 แปลง (84 ห้อง)	7	1	53.5	1,271.83	จำนองกับสถาบันการเงิน
บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด									
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ยานนาวา (สาทร) อ. สาทร (บางรัก) จ.กรุงเทพฯ	390 ห้อง	2	1	0	3,658.08	จำนองกับสถาบันการเงิน

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด										
โรงแรม ยู อิน จันทรี กาญจนบุรี	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ท่ามะขาม อ. เมือง จ. กาญจนบุรี	น.ส. 3 ก	13 แปลง	5	1	30	122.00	-
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. โป่งตาลอง อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	1 แปลง	20	0	0	19.37	-
โรงแรม ยู สาทร /3	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ทุ่งมหาเมฆ อ. สาทร จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	16	0	81.1	604.46	-
โรงแรม ยู เชียงใหม่ /4	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ศรีภูมิ อ. เมือง จ. เชียงใหม่	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	1	1	38	109.72	-
บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด										
โรงแรมอีสติน ธนาซิตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. บางโฉลง อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (38 ห้อง)	2	1	11.4	158.72	-
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด										
โรงแรมอีสติน ธนาซิตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. บางโฉลง อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (79 ห้อง)	3	1	55.1	286.94	-
บริษัท มรรค ๘ จำกัด										
โรงแรมอีสติน ธนาซิตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. บางโฉลง อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (78 ห้อง)	2	1	51.5	267.19	-

ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า(ต่างประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ภาระผูกพัน
Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Andel's Berlin	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2578	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin	ประเทศเยอรมนี	557	90,000	5,306 ยูโร	-
VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy Berlin	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2579	Storkower Str. 162. 10407 Berlin	ประเทศเยอรมนี	152	5,852	1,793 ยูโร	-
VH Dresden Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House QF Dresden	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2579	Neumarkt 1. 01067 Dresden	ประเทศเยอรมนี	95	6,073	379,123 ยูโร	-
VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy Leipzig	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2581	Goethestr. 11, 04109 Leipzig	ประเทศเยอรมนี	205	9,071	3,948 ยูโร	-
VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Kronberg	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2582	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศเยอรมนี	96	4,832	-	-
VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy Raunheim	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2583	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศเยอรมนี	200	6,362	-	-
Vienna International Asset GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy Amberg	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Schiessstaetteweg 10. 92224 Amberg	ประเทศเยอรมนี	110	5,576	10,853,329 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Bad Oeynhausen	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Morsbachallee 1. 32545 Bad Oeynhausen	ประเทศเยอรมนี	146	8,068	14,102,904 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Braunschweig	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Salzdahlumer Str. 137. 38126 Braunschweig	ประเทศเยอรมนี	176	19,234	18,149,468 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Castrop-Rauxel	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Dortmunder Strasse 55. 44575 Castrop Rauxel	ประเทศเยอรมนี	84	3,895	8,043,045 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Coburg	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Ketschendorfer Strasse 86. 96450 Coburg - Sued-stadt	ประเทศเยอรมนี	123	14,978	15,654,644 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Guenzburg	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Jahnstrasse 4. 89312 Guenzburg	ประเทศเยอรมนี	100	4,122	12,808,739 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Landsberg	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Graf Zeppelin Str 6. 86899 Landsberg am Lech	ประเทศเยอรมนี	-	-	205,821 ยูโร	-
โรงแรม Vienna House Easy Limburg	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Schiede 10. 65549 Limburg	ประเทศเยอรมนี	-	-	11,027,125 ยูโร	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ภาระผูกพัน
โรงแรม Vienna House Easy Neckarsulm	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Heiner Fleis-chmann Str 8. 74172 Neckarsulm	ประเทศเยอรมนี	-	-	594,035 ยูโร	-
โรงแรม Vienna House Easy Trier	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Metzer Allee 6. 54295 Trier	ประเทศเยอรมนี	-	-	724,689 ยูโร	-
โรงแรม Vienna House Easy Wuppertal	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Auf dem Johannisberg 1. 42103 Wuppertal	ประเทศเยอรมนี	-	-	693,924 ยูโร	-
REVO München Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม REVO Munich	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2584	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศเยอรมนี	607	6,833	-	-
Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG									
โรงแรม Vienna House Easy Neckarsulm	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2568	Heiner Fleis-chmann Str 8. 74172 Neckarsulm	ประเทศเยอรมนี	95	6,306	11,787,924 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal KG									
โรงแรม Vienna House Easy Wuppertal	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2571	Auf dem Johannisberg 1. 42103 Wuppertal	ประเทศเยอรมนี	130	7,706	15,069,512 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG									
โรงแรม Vienna House Easy Limburg	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2574	Schiede 10. 65549 Limburg	ประเทศเยอรมนี	99	4,468	-	จำนองกับสถาบันการเงิน
Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG									
โรงแรม Vienna House Easy Landsberg	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2567	Graf Zeppelin Str 6. 86899 Landsberg am Lech	ประเทศเยอรมนี	103	4,646	7,039,003 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
Fiora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG									
โรงแรม Vienna House Easy Trier	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2572	Metzer Allee 6. 54295 Trier	ประเทศเยอรมนี	105	6,398	9,453,582 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
Recoop Tour a.s.									
โรงแรม Vienna House Diplomat Prague	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Evropska 15. 16041 Prague	สาธารณรัฐเช็ก	398	27,797	52,506,131 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
UBX Plzeň Real Estate s.r.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Pilsen	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	U Prazdroje 6 301 00 Pilsen	สาธารณรัฐเช็ก	144	8,362	8,360,656 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
Amber Baltic Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Amber Baltic	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2564	Promenada Gwiazd 1 PL - 72-500 Miedzyzdroje	ประเทศโปแลนด์	192	13,659	14,173,352 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
Andels Lodz Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Andel's Lodz	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2565	Ulica Ogrodowa 17. 91065 Lodz	ประเทศโปแลนด์	277	30,589	53,341,821 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ภาระผูกพัน
UBX Krakow Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Andel's Cracow	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2591	ul Pawia 3 PL - 31154 Cracow	ประเทศโปแลนด์	159	10,986	580,439 ยูโร	-
UBX Katowice Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Katowice	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Ulica Sokolska 24. 40086 Katowice	ประเทศโปแลนด์	203	13,831	24,860,472 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
VHE Cracow Sp. z o.o. SKA									
โรงแรม Vienna House Easy Chopin Cracow	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Przy Rondzie 2 PL - 31547 Cracow	ประเทศโปแลนด์	220	7,668	21,620,803 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
VH Warsaw Hotel Sp. z o.o									
โรงแรม Vienna House Mokotow Warsaw	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2587	ul. Postepu 4, 02-676 Warsaw	ประเทศโปแลนด์	164	8,194	-	-
Comtel Focus S.A.									
โรงแรม Vienna House Easy Bucharest	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	283 Calea Bucurestilor 75100 Otopeni - Bucharest	ประเทศโรมาเนีย	176	10,234	14,050,234 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
VHE Bratislava Real Estate s.r.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Bratislava	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Galvaniho ul. 28, 82104 Bratislava	ประเทศสโลวาเกีย	167	8,210	8,218,664 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
UBX Plzen s.r.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Pilsen	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	[-]	U Prazdroje 6 301 00 Pilsen	สาธารณรัฐเช็ก	144	8,362	126,942 ยูโร	-
HMA Katowice sp.z.o.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Katowice	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	[-]	Ulica Sokolska 24. 40086 Katowice	ประเทศโปแลนด์	203	13,831	261,910 ยูโร	-
VHE Bratislava s.r.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Bratislava	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	[-]	Galvaniho ul. 28, 82104 Bratislava	ประเทศสโลวาเกีย	167	8,210	26,284 ยูโร	-
Vienna International Hotel Management AG									
Management Platform	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	[Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria]	ประเทศออสเตรีย	-	-	85,989 ยูโร	
Vienna House Cluster Polen Sp. z.o.o.									
Cluster Companies in Poland	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	[ul. ALEJE JEROZOLIMSKIE, nr 65/79, lok., 00-697 Warsaw, Poland]	ประเทศโปแลนด์	-	-	1,168 ยูโร	
Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.									
Cluster Companies in Czech	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	[Praha 6 - Dejvice, Evropská 370/15, PSC 16041, Czech Republic]	สาธารณรัฐเช็ก	-	-	23,591 ยูโร	-

หมายเหตุ

/1 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ด้วย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ

/2 กลุ่มกิจการร่วมค้าระหว่างบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามัน รีสอร์ท เซอร์วิสเซส ลิมิเต็ด และ บริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

/3 ทำสัญญาเช่าช่วงจากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

/4 ทำสัญญาเช่าจากนางสาวจารุณี มณีกุล เป็นระยะเวลา 21 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2550 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทและบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ, สิทธิการใช้อาคาร (Heritable Building Right) และซอฟท์แวร์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิเท่ากับ 791 ล้านบาท

สัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสเซส ลิมิเต็ด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด (“กิจการร่วมค้า”) ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง โดยกิจการร่วมค้าจะลงทุนพัฒนาที่ดิน เพื่อก่อสร้างโรงแรมและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ แล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่หน่วยงานราชการ ทั้งนี้ กิจการร่วมค้าจะได้สิทธิบริหารจัดการโรงแรมที่ก่อสร้างโดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา โดยชำระค่าตอบแทนแก่กรมธนารักษ์เป็นเงินค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ จำนวน 125 ล้านบาท ในวันทำสัญญาและมีค่าเช่ารายปีที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่า

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสาม

ที่ตั้ง	ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่กท. 043314 (แปลงโรงภาษีร้อยชักสาม) ที่ดินโฉนดเลขที่ 2317, 3618 และ 3257 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี	
ปีทำสัญญา	10 พฤษภาคม.2548	
ปีครบกำหนด	9 พฤษภาคม 2578	
เนื้อที่	5 ไร่ 60 ตารางวา	
อัตราการเช่า	เริ่มชำระนับแต่วันที่ลงนามในสัญญา	
	ปีที่ 1 — ปีที่ 11	ปีละ 3.30 ล้านบาท
	ปีที่ 12 — ปีที่ 16	ปีละ 30 ล้านบาท
	ปีที่ 17 — ปีที่ 20	ปีละ 40 ล้านบาท
	ปีที่ 21 — ปีที่ 30	ปีละ 100 ล้านบาท
การใช้งาน	เป็นที่ตั้งโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสาม	
ภาระผูกพัน	ไม่มี	

กิจการร่วมค้าได้ปฏิบัติตามข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลังมาเป็นลำดับ แต่เกิดปัญหาอุปสรรคขึ้นในการเข้าเริ่มงานก่อสร้างอาคารโรงแรมแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม เนื่องจากทางกรมธนารักษ์ไม่สามารถส่งมอบพื้นที่โครงการในส่วนนี้ให้กับกิจการร่วมค้าได้

ปัญหาดังกล่าวข้างต้น กิจการร่วมค้าได้ทำหนังสือแจ้งต่อกรมธนารักษ์ มาเป็นลำดับ และได้มีหนังสือเพื่อขอให้กรมธนารักษ์พิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหาร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 โดยขอให้หยุดนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2548 เป็นต้นไปจนกว่าจะถึงวันที่กรมธนารักษ์จะได้ส่งมอบพื้นที่ดังกล่าวให้กิจการร่วมค้าทำการก่อสร้างต่อไปได้

โดยเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2558 กิจการร่วมค้าได้ยื่นฟ้องกรมธนารักษ์ และคณะกรรมการกำกับดูแลโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสาม ต่อศาลปกครองกลางแล้ว (รายละเอียดของข้อพิพาทปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 5 ข้อพิพาททางกฎหมาย)

ลิขสิทธิ์

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลิขสิทธิ์สำหรับแบบบ้านที่จะใช้ในการก่อสร้าง ดังมีสาระสำคัญดังนี้

ชื่อผลงาน	บ้านหน้ากว้าง แนเชอรัล โฮม
ประเภทงาน	ศิลปกรรม
ลักษณะงาน	สถาปัตยกรรม
ลักษณะการสร้างสรรค์	สร้างสรรค์ขึ้นเองทั้งหมด
ปีที่สร้างสรรค์	2539
อายุแห่งการคุ้มครองลิขสิทธิ์	50 ปีนับจากปีที่สร้างสรรค์

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 21 อาคารทีเอสทีทาวเวอร์ ชั้น 20 ซอยเฉยพ่วง
ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ +662 273 8838 โทรสาร +662 273 8858
ทะเบียนเลขที่ 0107537000459
อีเมล IR@ucity.co.th www.ucity.co.th