



รายงานประจำปี

2562

Future Started Here



# สารบัญ

## บทนำ

- 04 1.1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
- 06 1.2 สรุปการเปลี่ยนแปลงและเหตุการณ์สำคัญของบริษัท
- 08 1.3 สารจากประธานคณะกรรมการ
- 10 1.4 สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 12 1.5 สิทธิประโยชน์ใหม่

## ข้อมูลภาพรวมบริษัท

- 16 2.1 คณะกรรมการบริษัท
- 18 2.2 คณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร
- 19 2.3 โครงสร้างองค์กร
- 20 2.4 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท
- 22 2.5 โครงสร้างธุรกิจ
- 42 2.6 โครงสร้างเงินทุน
- 47 2.7 ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 49 2.8 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

## ภาพรวมธุรกิจ

- 51 3.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร
- 52 3.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ  
และนโยบายการดำเนินงาน
- 66 3.3 ภาพรวมอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจ
- 73 3.4 การประเมินเป้าหมายธุรกิจ
- 74 3.5 การวิเคราะห์ตลาดทุน
- 78 3.6 แนวโน้มธุรกิจปี 2563
- 81 3.7 ปัจจัยความเสี่ยงของบริษัท
- 84 3.8 ข้อพิพาททางกฎหมาย

## รายงานการกำกับดูแลกิจการ

- 86 4.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ
- 98 4.2 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย  
และบริษัทร่วม
- 100 4.3 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
- 121 4.4 การสรรหา แต่งตั้ง และการกำหนดค่าตอบแทน  
กรรมการและผู้บริหาร
- 128 4.5 การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
- 132 4.6 รายการระหว่างกัน
- 135 4.7 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี
- 136 4.8 นโยบายด้านบุคลากร
- 141 4.9 นโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคม  
เพื่อการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน

## รายงานงบการเงิน

- 147 5.1 รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท  
ต่อรายงานทางการเงิน
- 149 5.2 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
- 151 5.3 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 156 5.4 การวิเคราะห์และการอธิบายของฝ่ายจัดการ
- 168 5.5 งบการเงิน
- 179 5.6 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

## ภาคผนวก

- 264 • รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการผู้บริหาร  
และเลขานุการ
- 276 • การดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหาร  
ในบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
- 295 • ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ



# บทนำ



## Future Started Here

- 1.1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
- 1.2 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงและเหตุการณ์สำคัญของบริษัท
- 1.3 สารจากประธานคณะกรรมการ
- 1.4 สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 1.5 สันทรัพย์ใหม่

เราเป็นผู้จัดสรรการลงทุนในทุกภูมิภาค  
ลงทุนในสินทรัพย์ที่หลากหลาย

53.5 พันล้านบาท

สินทรัพย์ของบมริษัท  
(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

76%

บอกรายได้  
มาจากธุรกิจในประเทศ\*

## 11 ประเทศในยุโรป

ประกอบด้วย โรงแรม ธุรกิจบริหารจัดการโรงแรม  
และอาคารสำนักงาน

- ออสเตรีย
- เบลารุส
- สาธารณรัฐเช็ก
- ฝรั่งเศส
- เยอรมนี
- โปแลนด์
- โรมาเนีย
- รัสเซีย
- สโลวาเกีย
- สวิตเซอร์แลนด์
- สหราชอาณาจักร

\* รายได้ปี 2562, ไม่รวมกำไรจากการขาย บจ. หมอชิตแลนด์

VIENNA HOUSE

VIENNA HOUSE  
Easy

VIENNA HOUSE  
R-EVO

VIENNA TOWNHOUSE



# 24%

บอกรายได้มาจากธุรกิจในประเทศ  
และแถบเอเชีย\*

## 6 ประเทศในเอเชีย

ประกอบด้วย โรงแรม ธุรกิจบริหารจัดการโรงแรม  
อาคารสำนักงาน และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- ไทย
- เวียดนาม
- อินโดนีเซีย
- อินเดีย
- โอมาน
- ฮ่องกง



## 1.1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

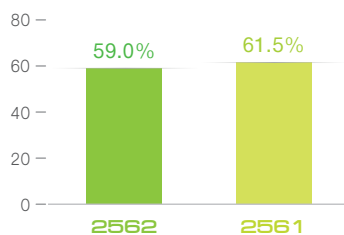


1888 THE CUSTOMS HOUSE  
Designed by Joachim Grassi

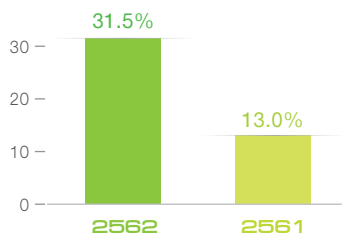
1892 VIENNA HOUSE ANDEL'S LODZ  
Designed by Wojciech Poplawski

### อัตราส่วนที่สำคัญ

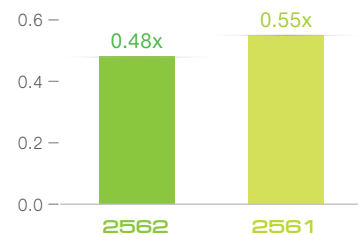
อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน (%)



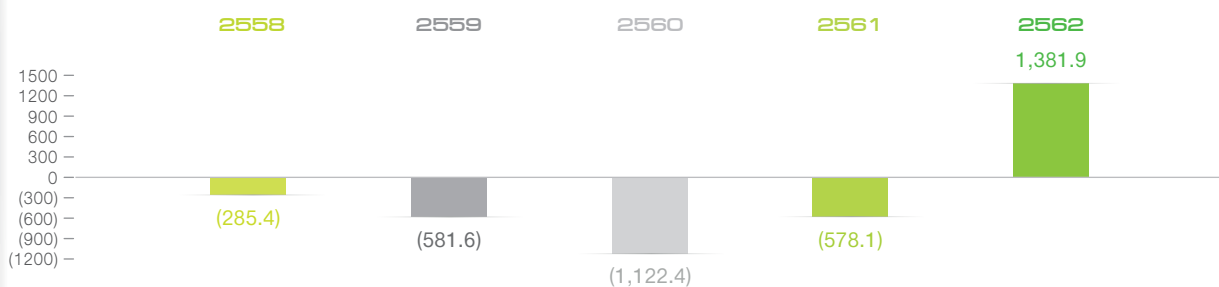
EBITDA Margin (%)



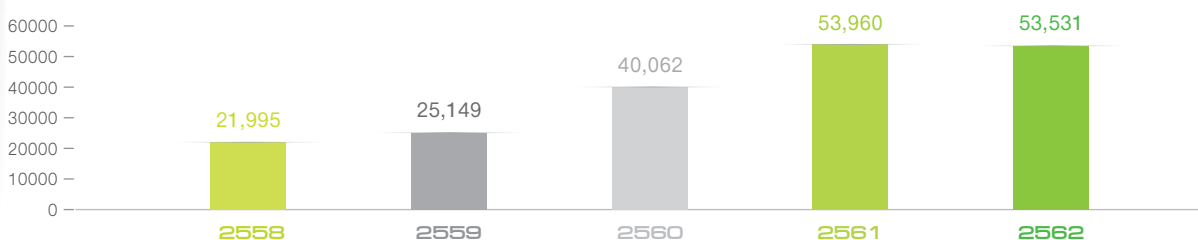
หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)



### กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ล้านบาท)



### สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)





**1901 33 GRACECHURCH STREET**  
Designed by Frederick Tyerman

**2020 KHUN by YOO**  
Designed by YOO & Philippe Starck

	2558	2559	2560	2561	2562
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ล้านบาท)</b>					
รายได้จากการดำเนินงาน	965.2	1,089.9	4,029.7	6,032.9	7,780.5
รายได้รวม	1,258.2	1,164.8	4,454.0	6,612.5	10,145.2
กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน	581.5	723.3	2,563.4	3,709.3	4,588.0
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	48.1	54.3	209.1	857.4	3,195.4
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	(148.5)	(150.6)	(244.6)	238.6	2,760.8
กำไรสุทธิจากรายการที่เกิดขึ้นเป็นประจำ	34.3	(321.6)	(62.1)	(254.6)	443.5
กำไรสุทธิ	(277.1)	(321.6)	(983.2)	(633.1)	1,866.9
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(258.4)	(581.6)	(1,122.4)	(578.1)	1,381.9
<b>งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)</b>					
สินทรัพย์รวม	21,995.2	25,148.6	40,062.3	53,959.9	53,531.2
หนี้สินสุทธิ	(2,717.1)	4,104.6	16,539.5	16,004.6	14,726.1
ส่วนของผู้ถือหุ้น	19,437.4	18,855.7	17,858.4	29,147.5	30,542.7
<b>กระแสเงินสด (ล้านบาท)</b>					
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	630.7	(1,393.2)	110.1	(501.8)	203.9
รายจ่ายฝ่ายทุน	1,120.7	1,511.2	824.6	1,480.6	1,783.6
<b>ข้อมูลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)</b>					
กำไรต่อหุ้น	(0.00055)	(0.00057)	(0.17365)	(0.25954)	0.18605
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	0.03875	0.03359	0.03181	3.11594	3.26511
<b>อัตราส่วนสำคัญ</b>					
อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน (%)	60.2%	66.4%	63.6%	61.5%	59.0%
อัตรากำไร EBITDA (%)	3.8%	4.7%	4.7%	13.0%	31.5%
อัตรากำไร EBIT (%)	(11.8%)	(12.9%)	(5.5%)	3.6%	27.2%
หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	(0.14)	0.22	0.93	0.55	0.48
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (%)	(0.9%)	(0.6%)	(0.8%)	0.5%	5.1%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(2.0%)	(1.7%)	(5.3%)	(2.7%)	6.3%
<b>ข้อมูลหุ้น</b>					
ราคาพาร์ (บาท/หุ้น)	1.00	1.00	1.00	3.20	3.20
ราคาหุ้น (บาท)	0.03	0.03	0.03	2.56	1.71
จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	561,362.3	561,362.3	561,362.3	5,613.7	5,613.7
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	16,840.9	16,840.9	16,840.9	14,371.1	9,599.5

## 1.2 สรุปการเปลี่ยนแปลงและเหตุการณ์สำคัญของบริษัท

เมื่อเดือนมิถุนายน 2562 บริษัทฯ ได้ขยายพอร์ตโรงแรมในต่างประเทศให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยลงทุนผ่าน Vienna House Germany II GmbH (“VHG II”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศเยอรมนีที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ผ่าน Lombard Estate Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) ในการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศเยอรมนี และสวิตเซอร์แลนด์ จำนวน 12 บริษัท และได้รับโอนสิทธิการเช่าเพื่อบริหารจัดการโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 15 แห่ง (มีห้องพักรวม 1,609 ห้อง) ประกอบด้วยโรงแรมภายใต้แบรนด์ (1) arcona (2) arcona Living และ (3) Steigenberger ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศเยอรมนี และสวิตเซอร์แลนด์

### เหตุการณ์ที่สำคัญในปี 2562 ของบริษัทฯ

#### มกราคม

- เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2562 บริษัท Vienna International Hotelmanagement AG (“VI”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในประเทศออสเตรียที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ผ่าน Lombard Estate Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวนทั้งหมด 100 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วของ Glamford Investments sp. z o.o. (“Glamford”) จาก Vistra Shelf Companies Sp. z o.o. ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 2,795.73 ยูโร (หรือประมาณ 102,938.78 บาท)

#### เมษายน

- เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2562 บริษัทฯ ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2561 และเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) (“หมอชิตแลนด์”) กับบริษัท ชิโน-ไทย เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (“STEC”) ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 4,320,000,000 บาท
- เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 บริษัท Vienna House Germany II GmbH (“VHG II”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศเยอรมนีที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ผ่าน Lombard Estate Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศเยอรมนี และสวิตเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) กับ arcona Management GmbH (“arcona”) ในราคาซื้อขายรวม 24.7 ล้านยูโร (หรือประมาณ 890,489,340 บาท)

#### พฤษภาคม

- เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2562 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ในประเทศโรมาเนีย ซึ่งมีทุนจดทะเบียนจำนวน 45,000 ลิวโรมาเนีย (หรือประมาณ 336,600 บาท) เพื่อปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัทฯ ตามแผนการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่ประกอบกิจการโรงแรมในทวีปยุโรป
- เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 กิจการร่วมค้าบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสเสส ลิมิเต็ดและบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเต็ด (“กิจการร่วมค้า”) ได้ลงนามร่วมกับกระทรวงการคลังใน (ก) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 และ (ข) บันทึกเพิ่มเติมสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม และสัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 (“สัญญาแก้ไข”) โดยมีมูลค่าอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถาน จำนวนไม่ต่ำกว่า 1,040.57 ล้านบาท และมีค่าตอบแทนการใช้ที่ดินและค่าเช่ารวม จำนวน 1,659.34 ล้านบาท

#### มิถุนายน

- เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2562 VHG II ได้รับโอนหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศเยอรมนี และสวิตเซอร์แลนด์ จำนวน 12 บริษัท และได้รับโอนสิทธิการเช่าเพื่อบริหารจัดการโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 15 แห่ง (มีห้องพักรวม 1,609 ห้อง) ประกอบด้วยโรงแรมภายใต้แบรนด์ (1) arcona (2) arcona Living และ (3) Steigenberger ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศเยอรมนี และสวิตเซอร์แลนด์



2020 KHUN by YOO

Designed by YOO &amp; Philippe Starck

### ● กรกฎาคม

- เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2562 VHG II ได้รับโอนหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศไทยจำนวน 2 บริษัท จาก arcona ทำให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าเพื่อบริหารจัดการโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 2 แห่ง (มีห้องพักรวม 183 ห้อง) ประกอบด้วยโรงแรมภายใต้แบรนด์ (1) arcona และ (2) arcona Living ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย และได้ชำระราคาซื้อขายหุ้นสามัญจำนวน 4,213,788 ยูโร (หรือประมาณ 146,134,167.84 บาท) ให้แก่ arcona

### ● กันยายน

- เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2562 VI ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวนทั้งหมด 100 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วของ Trebren Investments Sp.z.o.o. ("Trebren Investments") จาก Vistra Shelf Companies Sp.z.o.o. ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 2,637.84 ยูโร (หรือประมาณ 89,838.50 บาท) โดยมีวัตถุประสงค์ให้ Trebren Investments เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าเพื่อบริหารกิจการโรงแรมในต่างประเทศ

### ● พฤศจิกายน

- เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 1 (U-W1) ครั้งสุดท้าย เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2562 จำนวน 1,932.80 บาท ต่อมาทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัด กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ มีทุนชำระแล้วเปลี่ยนแปลงจากเดิม 29,933,734,790.40 บาท เป็นทุนชำระแล้ว 29,933,736,723.20 บาท แบ่งเป็นหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วจำนวน 9,354,292,726 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนทั้งสิ้น 44,900,151,132.80 บาท





## 1.3 สารจากประธานกรรมการ

ผมและคณะกรรมการมีความตั้งใจที่จะผลักดันให้ ยู ซีตี้ เป็นบริษัทด้านอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทยและภูมิภาคที่ผ่านมาระหว่างได้มีการปรับโครงสร้างการลงทุนทั้งในและต่างประเทศ ขยายและเสริมสร้างเครือข่ายธุรกิจโรงแรมทั้งในยุโรปและเอเชีย อันเป็นการปูรากฐานอันมั่นคง กระจายความเสี่ยง และช่วยต่อยอดโอกาสทางธุรกิจให้ ยู ซีตี้ ได้เติบโตอย่างยั่งยืน สิ่งเหล่านี้เป็นงานที่ท้าทายและใช้เวลาในการดำเนินการ เพราะเกี่ยวข้องกับกิจการในหลายประเทศซึ่งมีกฎระเบียบเฉพาะ มีโครงสร้างและอัตราแลกเปลี่ยนที่ซับซ้อน แต่อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ก็มิได้ย่อท้อ ยังคงดำเนินการตามแผนมาอย่างต่อเนื่อง การเข้าซื้อกิจการโรงแรมในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์ในปีที่ผ่านมา เป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ที่จะต่อยอดธุรกิจโรงแรมให้เติบโตและสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องและมั่นคง

อีกหนึ่งความภาคภูมิใจของ ยู ซีตี้ สำหรับปี 2562 คือ ความสำเร็จในการผลักดันโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสามหรือ ศุลกสถาน ซึ่งเป็นความพยายามอย่างต่อเนื่องกว่า 14 ปีของบริษัทฯ ที่จะพัฒนาโบราณสถานที่มีประวัติศาสตร์อันยาวนานและทรงคุณค่านี้ให้เป็นโรงแรม ซึ่งในอนาคตจะเป็นแลนด์มาร์คที่สำคัญสำหรับชาวไทยและชาวต่างชาติ

สำหรับโครงการเดอะ ยูนิคอร์น ซึ่งเป็นอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed-Use Building) ขนาดใหญ่ พื้นที่อาคารรวมกว่า 120,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่บนจุดตัดของระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพญาไท และระบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ นั้น การก่อสร้างดำเนินไปตามแผน และจะสามารถเปิดดำเนินการและเป็นแหล่งรายได้ใหม่ให้กับบริษัทฯ ได้ภายในปี 2565 ส่วนโรงเรียนนานาชาติเวอร์โซซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนระหว่าง ยู ซีตี้ และบริษัทจากประเทศฮ่องกง จะเปิดดำเนินการภายในปีนี้

ควบคู่ไปกับความตั้งใจที่จะสร้างผลตอบแทนอย่างต่อเนื่อง ยู ซีตี้ มีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน รวมถึงการคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม การมีจริยธรรมและธรรมาภิบาลที่ดี ซึ่งองค์ประกอบเหล่านี้เป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้บริษัทฯ เติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

ท้ายที่สุดนี้ ในนามของคณะกรรมการ ผมใคร่ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น พันธมิตรทางธุรกิจ สถาบันการเงิน หน่วยงานภาครัฐต่าง ๆ และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม ที่ให้ความไว้วางใจ ให้ความสนับสนุน และความเชื่อมั่นในตัวผมและ ยู ซีตี้ และผมขอขอบคุณคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่มุ่งมั่น ท่วมเท เสียสละ และมีส่วนร่วมในการผลักดันเพื่อนำ ยู ซีตี้ ไปสู่ความสำเร็จ



นายศิริ ภาณุอนพาลัน

ประธานคณะกรรมการ  
บริษัท ยู ซีตี้ จำกัด (มหาชน)



## 1.4 สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หลังจากที่บริษัทได้มีความพยายามพลิกฟื้นกิจการมาหลายปี ในที่สุดในปี 2562 ที่ผ่านมามีบริษัท ประสบความสำเร็จที่ทำให้ผลการดำเนินงานพลิกกลับเป็นผลกำไรจากการดำเนินกิจการเป็นครั้งแรกในรอบหลายปี และยังมีกำไรจากการขายที่ดินหมดฮิต ทำให้ได้กำไรทั้งสิ้นกว่า 1,800 ล้านบาท

ความสำเร็จที่เกิดขึ้นในปีนี้เป็นผลจากการดำเนินงานตามกลยุทธ์ที่ได้วางไว้ คือ (1) การขยายธุรกิจโรงแรมด้วยกลยุทธ์ Asset-Light โดยการบริหารโรงแรมและโดยสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยในปีนี้มีบริษัทได้เข้าซื้อกิจการโรงแรมที่เป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน 19 โรง ซึ่งส่วนมากตั้งอยู่ในประเทศเยอรมนี เพื่อเสริมแบรนด์เวียนนาเข้าสู่ให้ครอบคลุมยิ่งขึ้น ซึ่งผลจากการต่อยอดนี้ ทำให้รายได้จากการดำเนินธุรกิจโรงแรมสูงขึ้นอย่างชัดเจน (2) การเพิ่มรายได้ค่าเช่าและการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพของอาคารสำนักงานในกรุงเทพ และหาผู้เช่าในอาคารสำนักงานที่ลอนดอน (3) การพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพสูงด้วยแนวคิดสร้างสรรค์ที่สามารถเพิ่มมูลค่าได้ เช่น โรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ และ (4) การจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีความอึดตัวทางธุรกิจและไม่สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ เช่น ที่ดินหมดฮิต ซึ่งการดำเนินกลยุทธ์ของบริษัทฯ ดังกล่าวนั้นได้รับความร่วมมือจากพนักงาน ทีมผู้บริหาร และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งหมดเป็นอย่างดี

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีธุรกิจที่กำลังพัฒนา และธุรกิจที่กำลังจะเปิดดำเนินการ ที่จะเป็แหล่งรายได้ให้กับบริษัทฯ ในอนาคตเพิ่มเติมอีกด้วย โครงการแรกคือโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม ที่จะพัฒนาให้เป็นโรงแรมหรูริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยเป็นความร่วมมือกับกรมศิลปากรในการรักษารูปลักษณ์สถาปัตยกรรมที่ทรงคุณค่าไว้ และทางบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของเรื่องราวประวัติศาสตร์ของอาคารนี้ ซึ่งจะนำมาประมวลเป็นแนวทางในการพัฒนาอาคารอีกด้วย ส่วนโครงการเดอะ ยูนิคอร์น ที่เป็นอาคารใช้สอยรวมจะสร้างเสร็จในปี 2565 อาคารนี้จะตอบโจทย์บริษัทที่เผชิญ Disruption และต้องปรับเปลี่ยนวิธีการทำงานตลอดจนต้องหาวิธีการต่าง ๆ นานา ที่จะดึงดูดทีมงานที่มีศักยภาพ จุดเด่นของอาคารนี้จะตั้งอยู่ตรงจุดตัดของแอร์พอร์ตลิงค์และรถไฟฟ้าสถานีบีทีเอสพญาไท และในอนาคตจะมีเส้นสีแดงเพิ่มขึ้นอีกด้วย ส่วนโครงการสุดท้ายที่จะเปิดในเดือนสิงหาคม 2563 นี้ คือโรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ ซึ่งมีหลักสูตรการเรียนการสอนรูปแบบใหม่ที่เตรียมนักเรียนให้พร้อมที่จะอยู่ในโลกแห่งการเปลี่ยนแปลง โดยมุ่งเน้นการดึงศักยภาพของนักเรียนแต่ละคนออกมาให้ได้มากที่สุด และมีทักษะในการปรับเปลี่ยนและสร้างสรรค์สิ่งใหม่ ๆ อย่างเต็มที่ การวางหลักสูตรนี้ทำร่วมกับบริษัท Ideo ที่รัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกาซึ่งเป็นผู้กำหนด Design Thinking โครงการนี้ถือได้ว่าเป็นจุดเปลี่ยนของการศึกษานานาชาติทีเดียว

บริษัทเองก็ตระหนักถึงการเปลี่ยนแปลงอย่างถาวรที่กำลังเข้ามา (Disruption) ต่อธุรกิจของบริษัท ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มุ่งพัฒนาทรัพยากรบุคคล เพื่อเตรียมความพร้อมในการรับมือกับการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ โดยบริษัทได้มีการสัมมนา ทั้งทางทักษะ และทางเทคนิค สร้างมาตรฐานการกระตุ้น ส่งเสริมให้มีการเปลี่ยนแปลง ปรับตัวให้ทันกับแนวโน้มของธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งมีการเสริมสร้างการทำงานเป็นทีม (Team Building) สร้างวัฒนธรรมองค์กร เพื่อให้เกิดความคิดสร้างสรรค์และก่อให้เกิดการทำงานอันราบรื่น

ในปี 2563 นี้ อสังหาริมทรัพย์มีความท้าทายต่าง ๆ มากมาย ไม่ว่าจะเป็นโควิด-19 หรือภาวะตลาดคอนโด ดังนั้นนโยบายการกระจายความเสี่ยงโดยการลงทุนในหลายประเภท ทั้งอาคารสำนักงาน โรงแรม และโรงเรียน ทำให้ผลประกอบการของแต่ละธุรกิจช่วยกันและกันและเกื้อกูลผลประกอบการของบริษัทโดยรวมได้เป็นอย่างดี อย่างไรก็ตามบริษัทไม่ได้นิ่งนอนใจ ได้ปรับกลยุทธ์เตรียมพร้อมที่จะรับตลาดการท่องเที่ยวที่จะคืนกลับมา

สุดท้ายนี้ในนามของทีมผู้บริหาร ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่าน กรรมการ ผู้บริหาร พันธมิตรทางธุรกิจ สถาบันการเงินต่าง ๆ ลูกค้า และพนักงานทุกท่าน ที่ให้ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนบริษัทเป็นอย่างดีเสมอมา

นายปิยพร พรธนะเชษฐ์

กรรมการ กรรมการบริหาร  
และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

## 1.5 สินทรัพย์ใหม่ / สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี

พฤษภาคม 2562

arcona



ไตรมาส 2 ปี 2562

การปรับปรุงโรงแรม

Vienna House

Vienna House Easy Cracow



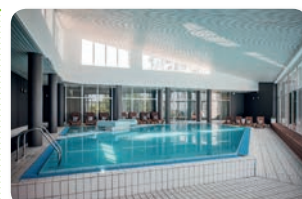
Vienna House Easy Bucharest



Vienna House Diplomat Prague



Vienna House Amber Baltic





พฤษภาคม 2562

โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ต๊ับ

โรงกาซีร้อยชักล้าม



มิถุนายน 2562

อาคารสำนักงาน

โครงการโนเบิลเพลนิต



## 2 ข้อมูลภาพรวมบริษัท



Future Started Here

- 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



3

2

1

4

### 1 นายศิริ กาญจนพานิช

ประธานคณะกรรมการ

### 2 นายธันยธรณ์ ศรีวรกาลตร์

กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ  
และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

### 3 นายชัยวัฒน์ อัศวินทราบกูร

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ  
และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

### 4 นายพลากร หวังหลี่

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ  
และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน



**๕ นายสุรจิตร ก้องวัฒนา**

กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร

**๖ นายกวิน กาญจนพานิช**

กรรมการ

**๗ นายคณ ธี เกื้ออง**

กรรมการ

**๘ นางลาวปียพร พรรณเชษฐ์**

กรรมการ กรรมการบริหาร  
และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

**๙ นายสยาม สิวรากรณ์สกุล**

กรรมการ กรรมการบริหาร  
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย  
และเลขานุการบริษัท

## 2.2 คณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร



3 — 2 — 4 — 1 — 5 — 6 — 7

### 1 นายสุรจิตร ก้องวัฒนา

ประธานกรรมการบริหาร

### 2 นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการบริหาร

### 3 นางสาวสรญา เฐียรโกเศศ

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน และกรรมการบริหาร

### 4 นายวิระพงศ์ โธนวโรดม

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ และกรรมการบริหาร

### 5 นายสยาม สิวรากรณ์สกุล

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย และกรรมการบริหาร

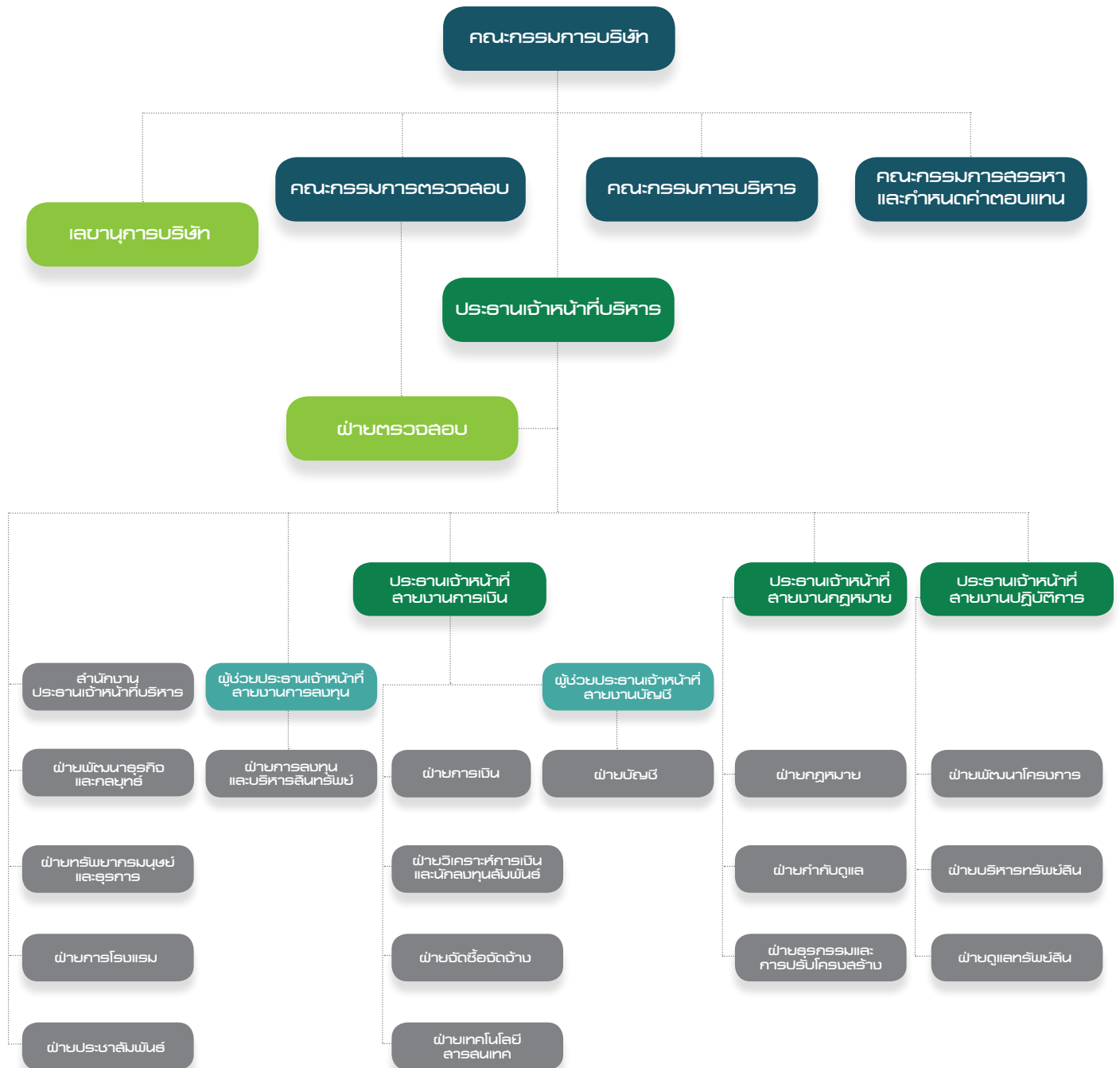
### 6 นางสาวณัฐพรรณ ธีระเมธากุล

ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ สายงานบัญชี

### 7 นางลลิก้า คคะนาวัน

ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการลงทุน

## 2.3 โครงสร้างองค์กร



## 2.4 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท

บริษัท	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
ทะเบียนเลขที่	0107537000459
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่า 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	29,933,736,723.20 บาท
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	9,354,292,726 หุ้น
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกทั้งหมด	5,613,717,564 หุ้น
จำนวนหุ้นบุริมสิทธิที่ออก	3,740,575,162 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	3.20 บาทต่อหุ้น
หลักทรัพย์ในส่วนอื่นๆ	ใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 3 (U-W3) จำนวนไม่เกิน 45,133,272,059 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 4 (U-W4) จำนวนไม่เกิน 141,895,485,954 หน่วย

### ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บบการเงินปี 2562

ชื่อผู้สอบบัญชี	นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 และ/หรือ นางชลรส สันติอัคราภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4523 และ/หรือ นายฉัตรชัย เกษมศรีธนาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5813
ชื่อสำนักงาน ที่ตั้ง	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด อาคารเลครัชดา เลขที่ 193/136-137 ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	0-2264-0777
โทรสาร	0-2264-0789-90

### ที่ปรึกษาทางกฎหมายปี 2562

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







## 2.5 โครงสร้างธุรกิจ



## ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

## ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

○ โครงการร่วมค้า
50% บจ. ศิษย์โตน เอสเตท
100% บจ. กำมกุง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์
100% บจ. ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์
100% บจ. ชูนิชั่น วัน
100% บจ. เมืองทอง แอสเซทส์
100% บจ. ฮีจเอส แอสเซทส์
100% บจ. มรรค๘
100% บจ. โนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้
100% บจ. บีทีเอส แลนด์

100% บจ. ธนายง พู๊ด แอนด์ เบเวอเรจ
100% บจ. ปราณศิริ แอสเซทส์
100% บจ. ราชบุรีบุรณะ พร็อพเพอร์ตี้
100% บจ. สยาม เพจจิ่ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น
100% บจ. โปรเจค กรีน
100% บจ. เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง
50% บจ. เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง วัน
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง ทุ
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง ทรี
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง โฟร์
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง ไฟฟ์
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง ซิกซ์
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง เซเว่น
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง เอท
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง ไนน์
50% บจ. บูไว โนน์ เอเจนซี

50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง ฮิลล์เฟรนด์
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง เฮอร์ทีน
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง เซเว่นที
50% บจ. รัชดา อัลโลแอนธร <sup>(10)</sup>
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง โนว์ทีน
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง ทเวนท์ตี
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง ทเวนท์ตี วัน
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง ทเวนท์ตี ทุ
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง ทเวนท์ตี ทรี
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง ทเวนท์ตี โฟร์
50% บจ. บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้ง ทเวนท์ตี ไฟฟ์
50% บจ. ลีฟพัฒนา ทรี

50% บจ. ศิษย์โตน แมนเนจเม้นท์
100% บจ. แนเซอร์อัล โฮเต็ล พันวา
71.57% บจ. แนเซอร์อัล โฮเต็ล สุขุมวิท
100% บจ. แนเซอร์อัล พาร์ค วิลล์
100% บจ. แนเซอร์อัล เรย์ล เอสเตท
100% บจ. พาร์ค โอเปว่า
100% บจ. ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์
100% บจ. พาร์ค กูร์เมต์

### หมายเหตุ

- <sup>(1)</sup> Vienna International Hotelmanagement AG ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Hotelmanagement GmbH
- <sup>(2)</sup> arcona Hotel GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Germany III GmbH
- <sup>(3)</sup> arcona 22 Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Germany IV GmbH
- <sup>(4)</sup> arcona LIVING GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy München GmbH
- <sup>(5)</sup> arcona 21. Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Bremen GmbH
- <sup>(6)</sup> arcona Bach 14 GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Leipzig GmbH
- <sup>(7)</sup> AH Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Baden-Baden GmbH
- <sup>(8)</sup> arcona 12. Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Potsdam GmbH
- <sup>(9)</sup> arcona Hotel Baltic GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Stralsund GmbH
- <sup>(10)</sup> arcona Hotel Sonne GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Rostock GmbH
- <sup>(11)</sup> arcona 15. Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH
- <sup>(12)</sup> arcona Hotel Thüringer Hof GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Eisenach GmbH
- <sup>(13)</sup> VHE Cracow Sp. z o.o. SKA ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.
- <sup>(14)</sup> Trebren Investments Sp. z o.o ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House REVO Katowice Sp. z o.o.
- <sup>(15)</sup> arcona Living Schaffhausen GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Schaffhausen GmbH
- <sup>(16)</sup> บริษัท บีทีเอส แลนด์ โฮลดิ้งส์ เอททีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท รัชดา อัลโลแอนธร จำกัด

LP = ทุนส่วนจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมทุน ที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

## 1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม

### (ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ต่างประเทศ)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
1	Lombard Estate Holdings Limited ("LEH")	ลงทุนในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น บริหารจัดการ ทรัพย์สิน และบริการ ให้คำปรึกษา	8 <sup>th</sup> Floor, Chung Nam House, 59 Des Voeux Road 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	U Hospitality Holding (Hong Kong) Limited ("UHH HK")	ลงทุนในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น บริหารจัดการ ทรัพย์สิน และบริการ ให้คำปรึกษา	8 <sup>th</sup> Floor, Chung Nam House, 59 Des Voeux Road Central Hong Kong	100.00 (ถือหุ้นโดย UHH MAU)	10,000 ดอลลาร์ ฮ่องกง	10,000 ดอลลาร์ ฮ่องกง	10,000	สามัญ
3	U Global Hospitality Holding (Hong Kong) Limited ("UGH HK")	ลงทุน ในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	8 <sup>th</sup> Floor, Chung Nam House, 59 Des Voeux Road Central Hong Kong	100.00	1,610,000 ดอลลาร์ ฮ่องกง	1,610,000 ดอลลาร์ ฮ่องกง	1,610,000	สามัญ
4	U Hospitality Holding (Mauritius) ("UHH MAU")	ลงทุน ในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	Ocorian Corporate Services (Mauritius) Limited, 6 <sup>th</sup> Floor, Tower A, 1 CyberCity, Ebene, Mauritius	100.00 (ถือหุ้นโดย บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด)	50,000 ยูโร	50,000 ยูโร	50,000	สามัญ
5	Thirty Three Gracechurch 1 Limited ("TTG1")	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ อาคารสำนักงาน ให้เช่า	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
6	Underwood Street Limited ("Underwood")	อาคารสำนักงาน ให้เช่า	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
7	Vienna House Capital GmbH ("VHC")	ลงทุน ในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	Dresdner Straße 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
8	Vienna House Real Estate GmbH ("VHRE")	ลงทุน ในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1333 73 73-0 โทรสาร.+43 1333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	17,500 ยูโร	35,000 ยูโร	—	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
9	Vienna House Hotelmanagement GmbH ("VHHM") <sup>1</sup>	บริหาร จัดการโรงแรม	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria โทร.+43 1333 73 73-0 โทรสาร.+43 1333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	4,398,750 ยูโร	4,398,750 ยูโร	29,325	สามัญ
10	Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin, Germany โทร.+49 30 453 053 2000 โทรสาร. +49 30 453 053 2099	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
11	VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin, Germany โทร.+49 30 666 4440 โทรสาร. +49 30 666 444 999	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
12	VH Dresden Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin, Germany โทร. +49 351 563 3090 โทรสาร. +49 351 563 309911	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
13	VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Goethestraße 11, 04109 Leipzig, Germany Tel. +49 341 991 5390	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
14	VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Bahnhofstraße 38, 61476 Kronberg im Taunus, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
15	VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Hermann & Kollegen Rechtsanwälte PartG mbH-Herr RA Dr. Wolfgang Hermann- Maximilianstraße 2, 80539 Munich, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
16	REVO München Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Hermann & Kollegen Rechtanwälte PartG mbB, Maximilianstr. 2, 80539 Munich, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
17	UBM + VH Hotels GmbH	บริหารกิจการ โรงแรม	Albert-Roßhaupter Straße 43, 81369 Munich, Germany	50.00 (ถือหุ้นโดย VHHM) (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย UBM hotels Management GmbH)	4,700,000 ยูโร	4,700,000 ยูโร	4,700,000	สามัญ
18	Vienna International Asset GmbH ("VI Asset")	ลงทุนในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่นและ ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Leuchtenbergring 20 Angelo Designhotel München, 81677 Munich, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.90 (ที่เหลืออีกร้อยละ 5.10 ถือหุ้นโดย Asia Hong Kong Engineering Limited)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
19	Calvus Grundstücksverwaltungs-gesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	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 ในฐานะหุ้นส่วนจำกัด ความรับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Calvus Grundstücksver- waltungsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วน ไม่จำกัดความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	—	สามัญ
20	Enigma Grundstücksverwaltungs-gesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal KG	ถือครองทรัพย์สิน	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 ในฐานะหุ้นส่วนจำกัด ความรับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Enigma Grundstücksver- waltungsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วน ไม่จำกัดความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	—	สามัญ
21	Fabella Grundstücksverwaltungs-gesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	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 ในฐานะหุ้นส่วนจำกัด ความรับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Fabella Gr- undstücksverwaltungs- gesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วน ไม่จำกัดความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	—	สามัญ
22	Fabio Grundstücksverwaltungs-gesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	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 ในฐานะหุ้นส่วนจำกัด ความรับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Fabio Grundstücksver- waltungsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วน ไม่จำกัดความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	—	สามัญ
23	Fiora Grundstücksverwaltungs-gesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	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 ในฐานะหุ้นส่วนจำกัด ความรับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Fiora Grundstücks verwaltungsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วน ไม่จำกัดความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	—	สามัญ



ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
24	Vienna House Germany II GmbH ("VHG II")	ลงทุน ในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
25	Vienna House Germany III GmbH <sup>2</sup>	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
26	Vienna House Germany IV GmbH <sup>3</sup>	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
27	Vienna House Easy München GmbH <sup>4</sup>	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
28	Vienna House Easy Bremen GmbH <sup>5</sup>	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
29	Vienna House Leipzig GmbH <sup>6</sup>	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
30	Vienna House Baden-Baden GmbH <sup>7</sup>	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	4	สามัญ
31	Vienna House Easy Potsdam GmbH <sup>8</sup>	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
32	Vienna House Stralsund GmbH <sup>9</sup>	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	2	สามัญ
33	Vienna House Rostock GmbH <sup>10</sup>	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	3	สามัญ
34	Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH <sup>11</sup>	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
35	Vienna House Eisenach GmbH <sup>12</sup>	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	2	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
36	Vienna House Cluster Deutschland GmbH	ธุรกิจให้บริการ อันเกี่ยวเนื่อง กับการบริหาร จัดการโรงแรม	Leuchtenbergring 20, Holiday Inn Munich-Leuchtenbergring, 81677 Munich, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VHMH)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
37	Recoop Tour a.s.	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Evropská 370/15, Dejvice, 160 00 Praha 6, Czech Republic โทร. +420 296 559 111 โทรสาร. +420 296 559 207	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE)	2,000,000 โครนาเช็ก	2,000,000 โครนาเช็ก	160	สามัญ
38	Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	Evropská 370/15, Dejvice, 160 00 Praha 6, Czech Republic	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE)	200,000 โครนาเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	—	สามัญ
39	UBX Plzen s.r.o.	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	U Prazdroje 2720/6, Východní Predmestí, 301 00 Plzen, Czech Republic โทร. +420 378 016 111 โทรสาร. +420 378 016 016	100.00 (ถือหุ้นโดย VHMH)	200,000 โครนาเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	—	สามัญ
40	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 VHRE)	200,000 โครนาเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	—	สามัญ
41	Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.	ธุรกิจให้บริการ อันเกี่ยวเนื่องกับ การบริหารจัดการ โรงแรม	Praha 6 - Dejvice, Evropská 370/15, PSC 16041, Czech Republic โทร.+420 2963530 โทรสาร.+420 296353488	100.00 (ถือหุ้นโดย VHMH)	200,000 โครนาเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	—	สามัญ
42	Amber Baltic Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	ul. Promenada Gwiazd, nr 1, 72-500, Miedzydroje, Poland โทร. +48 91 3228 760 โทรสาร. +48 91 328 1022	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE)	38,325,000 ซลอตตี โปแลนด์	38,325,000 ซลอตตี โปแลนด์	76,650	สามัญ
43	Andels Lodz Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	ul. Ogrodowa, nr 17, 91-065, Lodz, Poland โทร. +48 4227 91000 โทรสาร. +48 4227 91001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	5,208,000 ซลอตตี โปแลนด์	5,208,000 ซลอตตี โปแลนด์	5,208	สามัญ
44	UBX Krakow Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	ul. Pawia, nr 3, 31-154, Krakow, Poland โทร. +48 12 6600100 โทรสาร. +48 12 6600001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHMH)	50,000 ซลอตตี โปแลนด์	50,000 ซลอตตี โปแลนด์	50	สามัญ
45	UBX Katowice Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สิน	ul. Sokolska, nr 24, 40-086, Katowice, Poland โทร. +48 3278 38100 โทรสาร. +48 3278 38103	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE)	50,000 ซลอตตี โปแลนด์	50,000 ซลอตตี โปแลนด์	50	สามัญ
46	Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o.	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	ul. Sokolska, nr 24, 40-086, Katowice, Poland โทร. +48 3278 38100 โทรสาร. +48 3278 38103	100.00 (ถือหุ้นโดย VHMH)	202,400 ซลอตตี โปแลนด์	202,400 ซลอตตี โปแลนด์	4,048	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
47	Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o. <sup>13</sup>	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	ul. Przy Rondzie, nr 2, 31-547, Krakow, Poland โทร. +48 12299 0000 โทรสาร. +48 12299 0001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	11,224,300 ชลอตตี โปแลนด์	11,224,300 ชลอตตี โปแลนด์	224,470	สามัญ
48	VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	ul. Postepu 4, 02-676 Warsaw, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHMM)	5,000 ชลอตตี โปแลนด์	5,000 ชลอตตี โปแลนด์	100	สามัญ
49	VHE Wroclaw Hotel Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	ul. Grabarska, nr 1, 50-079 Wroclaw, Kod, Warsaw, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHMM)	5,000 ชลอตตี โปแลนด์	5,000 ชลอตตี โปแลนด์	100	สามัญ
50	Vienna House REVO Katowice Sp. z o.o. <sup>14</sup>	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	ul. Sokolska, nr 24, Katowice, kod 40-086, Katowice, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHMM)	5,000 ชลอตตี โปแลนด์	5,000 ชลอตตี โปแลนด์	100	สามัญ
51	Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o.	ธุรกิจให้บริการ อันเกี่ยวเนื่องกับ การบริหารจัดการ โรงแรม	ul. Aleje jerozolimskie, nr 65/79, lok., 00-697 Warsaw, Poland โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VHMM)	40,000 ชลอตตี โปแลนด์	40,000 ชลอตตี โปแลนด์	400	สามัญ
52	Comtel Focus S.A.	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Calea BUCURESTILOR, nr. 283, 075100 Otopeni city, Ilfov County, Romania โทร. +40 21 2036500 โทรสาร. +40 21 2036510	99.99 (ถือหุ้นโดย VHRE) (ที่เหลือร้อยละ 0.0025 ถือหุ้นโดย SC.Nur Focus Adventing Products Ltd. และร้อยละ 0.000814 ถือหุ้นโดย SC.Com Euro Tel Holding B.V และร้อยละ 0.000058 ถือหุ้นโดย Mr. Benjamin Kirstain)	42,703,016 ลิวโรมาเนีย	42,703,016 ลิวโรมาเนีย	111,788,000	สามัญ
53	VHE Bratislava s.r.o.	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Galvaniho 28 821 04, Bratislava, Slovakia โทร.+421 232299100 โทรสาร.+421 232299530	100.00 (ถือหุ้นโดย VHMM)	6,638.78 ยูโร	6,638.78 ยูโร	—	สามัญ
54	VHE Bratislava Real Estate s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	Galvaniho 28 821 04, Bratislava, Slovakia โทร.+421 232299100 โทรสาร.+421 232299530	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE ร้อยละ 85.00 และถือหุ้นโดย VHC ร้อยละ 15.00)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	2	สามัญ
55	OOO Employ Management	ธุรกิจให้บริการ อันเกี่ยวเนื่องกับ การบริหารจัดการ โรงแรม	2A, 2. Ulitsa Maryinoy Roschi, 129594, Moscow, Russia โทร.+7 495 646 2077	100.00 (ถือหุ้นโดย VHMM)	231,948 รูเบิลรัสเซีย	231,948 รูเบิลรัสเซีย	—	สามัญ
56	Vienna House Schaffhausen GmbH <sup>15</sup>	ถือครองทรัพย์สิน และประกอบธุรกิจ โรงแรม	Bleicheplatz 1, 8200 Schaffhausen, Switzerland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	50,000 ฟรังก์สวิส	50,000 ฟรังก์สวิส	50	สามัญ
57	ณายง ฮ้องกง ลิมิเต็ด	ลงทุน ในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	11 <sup>th</sup> Floor, Malahon Centre, 10-12 Stanley Street Central, Hong Kong	100.00	10,000 ดอลลาร์ ฮ่องกง	10,000 ดอลลาร์ ฮ่องกง	10,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
58	Absolute Hotel Services Hong Kong Limited	บริหารจัดการ โรงแรม	Flat/RM 908 Dominion Centre, 43-59 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong	87.73 (ถือหุ้นโดย บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด ร้อยละ 75.47 และถือหุ้นโดย ธนาพง ส่องกง ลิ้มเต็ด ร้อยละ 12.26) (ที่เหลืออีกร้อยละ 9.82 ถือหุ้นโดยนายไจนาธาน แม็กซ์เวล วิกัลย์ และ ร้อยละ 2.45 ถือหุ้นโดย นายจอห์น มาร์ค เวสโตบี้)	6,930,687 ดอลลาร์ฮ่องกง	6,930,687 ดอลลาร์ฮ่องกง	6,930,687	สามัญ
59	Vienna House Asia Limited	บริหารจัดการ โรงแรม	Suite D, 16/F., On Hing Bldg., 1-9 On Hing Terrace, Central, Hong Kong	100.00 (ถือหุ้นโดย VHMM ร้อยละ 30.00 และถือหุ้นโดย Absolute Hotel Services Hong Kong Limited) ร้อยละ 70.00)	156,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	156,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	156,000	สามัญ
60	Absolute Hotel Services Indochina Limited	บริหารจัดการ โรงแรม	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 ดอลลาร์ฮ่องกง	780,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	780,000	สามัญ
61	AHS Hospitality India Private Limited	บริหารจัดการ โรงแรม	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 ถือหุ้นโดย Mr. Sameer Dharkar & Family และ ร้อยละ 20.00 ถือหุ้นโดย Mr. Subodh Dharkar และ ร้อยละ 1.57 ถือหุ้นโดยนาย ไจนาธาน แม็กซ์เวล วิกัลย์)	43,052,400 รูปีอินเดีย	45,000,000 รูปีอินเดีย	4,305,240	สามัญ

**หมายเหตุ :**

- เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2562 Vienna International Hotelmanagement AG ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Hotelmanagement GmbH
- เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 arcona Hotel GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Germany III GmbH
- เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2562 arcona 22 Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Germany IV GmbH
- เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2562 arcona LIVING GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy München GmbH
- เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562 arcona 21. Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Bremen GmbH
- เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2562 arcona Bach 14 GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Leipzig GmbH
- เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2562 AH Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Baden-Baden GmbH
- เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 arcona 12. Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Potsdam GmbH

- 9 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 arcona Hotel Baltic GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Stralsund GmbH
- 10 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 arcona Hotel Sonne GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Rostock GmbH arcona
- 11 เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2562 arcona 15. Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH
- 12 เมื่อวันที่ 3 มกราคม 2562 arcona Hotel Thüringer Hof GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Eisenach GmbH
- 13 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 VHE Cracow Sp. z o.o. SKA ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.
- 14 เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2562 Trebren Investments Sp. z o.o ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House REVO Katowice Sp. z o.o.
- 15 เมื่อวันที่ 12 สิงหาคม 2562 arcona Living Schaffhausen GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Schaffhausen GmbH

(ข) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศไทย)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
1	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด <sup>1</sup>	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	999 หมู่ที่ 4 ถนนประชา สโมสร ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น โทรศัพท์ 043-209-888 โทรสาร 043-209-889	100.00	800,000,000	800,000,000	8,000,000	สามัญ
2	บริษัท บุญบารมี เมตตา พรีอเพอร์ตี้ จำกัด <sup>1</sup>	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	700,000,000	700,000,000	7,000,000	สามัญ
3	บริษัท แปซิฟิก เชียงใหม่ จำกัด <sup>1</sup>	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท บุญบารมีเมตตา พรีอเพอร์ตี้ จำกัด)	200,000,000	200,000,000	2,000,000	สามัญ
4	บริษัท แปซิฟิก โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด <sup>1</sup>	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท บุญบารมีเมตตา พรีอเพอร์ตี้ จำกัด)	600,000,000	600,000,000	6,000,000	สามัญ
5	บริษัท คีส์โตน เอสเตท จำกัด	ถือครองที่ดินและ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 49 ถือหุ้นโดยโกลด์ โดมอนด์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด และอีกร้อยละ ถือหุ้นโดย นายประเสริฐ อารยะการกุล)	1,874,000,000	1,874,000,000	18,740,000	สามัญ
6	บริษัท ก้ามกั้ง พรีอเพอร์ตี้ จำกัด	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	1,100,000,000	1,100,000,000	11,000,000	สามัญ



ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
7	บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด	อาคารสำนักงาน ให้เช่า	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	340,000,000	340,000,000	3,400,000	สามัญ
8	บริษัท ธานายง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหาร อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	1,000,000	1,000,000	10,000	สามัญ
9	บริษัท ธานีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	บริหาร และดำเนินการ สนามกอล์ฟ และศูนย์กีฬา	100-100/1 หมู่ที่ 4 ถนนบางนา-ตราด กม. 14 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โทร. 0-2273-8833 โทรสาร 0-2273-8832	100.00	20,000,000	20,000,000	200,000	สามัญ
10	บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด	บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงแรม	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	50.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด) (ที่เหลืออีก ร้อยละ 35.00 ถือหุ้นโดย นายโจนาธาน แม็กซีเวล วิกัลย์ และร้อยละ 5.00 ถือหุ้นโดย นายจอห์น มาร์ค เวสต์บี้ และร้อยละ 5.00 ถือหุ้นโดย นางทิติยา เวสต์บี้ และร้อยละ 5.00 ถือหุ้นโดย นางสาวนพรัตน์ พงษ์วัฒนกุลศิริ)	8,000,000	25,000,000	2,500,000	สามัญ
11	บริษัท เทรฟลอดจ์ (ประเทศไทย) จำกัด	พัฒนาและบริหาร โรงแรม	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

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
12	บริษัท แอ็บโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส จำกัด	บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ประเภท สนามกอล์ฟ และสปอร์ตคลับ	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	99.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด) (ที่เหลืออีก ร้อยละ 0.9995 ถือหุ้นโดย นายโจนาธาน แม็กซ์เวล วิกัลย์ และร้อยละ 0.0005 ถือหุ้นโดย นางสาวนพรัตน์ พงศ์วัฒนกุลศิริ)	4,000,000	4,000,000	200,000	- สามัญ จำนวน 98,800 หุ้น - ปริมลิต จำนวน 102,000 หุ้น
13	บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	2,200,000,000	2,200,000,000	22,000,000	สามัญ
14	บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	ลงทุน ในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง 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 เฮาส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงแรม	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	30.00 (ถือหุ้นโดย Vienna House Hotelmanagement GmbH) (ที่เหลืออีก ร้อยละ 69 ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด และอีกร้อยละ 1 ถือหุ้นโดย นายโจนาธาน แม็กซ์เวล วิกัลย์)	500,000	2,000,000	10,000	สามัญ
16	บริษัท ฟิฟตีไนน์ คลับ เอเชีย จำกัด	บริหาร สปอร์ตคลับ	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	99.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด) (ที่เหลืออีก ร้อยละ 0.5 ถือหุ้นโดย นายโจนาธาน แม็กซ์เวล วิกัลย์ และร้อยละ 0.5 ถือหุ้นโดย นายโรเบิร์ต เจมส์ ชิฟพีย์)	2,000,000	2,000,000	20,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
17	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	125,000,000	125,000,000	1,250,000	สามัญ
18	บริษัท มรรค ๘ จำกัด	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง 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
19	บริษัท โนน สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
20	บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง 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

1	กิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสเคส ลิมิเต็ด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเต็ด	ลงทุนและ พัฒนาที่ดิน เพื่อก่อสร้าง โรงแรมและ สิ่งปลูกสร้างอื่น	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	—	—	—	—	—
---	---	--	--	---	---	---	---	---

#### (ค) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
1	บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
2	บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด <sup>1</sup>	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	1,000,000	1,000,000	10,000	สามัญ
3	บริษัท ธนาฯ ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	100-100/1 หมู่ที่ 4 กม. 14 ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โทร. 0-2336-2968-72 โทรสาร 0-2336-2980	100.00	1,000,000	1,000,000	10,000	สามัญ
4	บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00 (ถือหุ้นโดย บริษัท ปรานศิริ แอสเซทส์ จำกัด)	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
5	บริษัท ปรานศิริ แอสเซทส์ จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล 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 เพจจิ่ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	5,000,000	5,000,000	50,000	สามัญ
7	บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด <sup>1</sup>	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	99 อาคารเบอร์ลีฮุยเคอร์ ชั้น 16 ซอยรุบีย ถนนสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท หัวหิน รีซอร์ท จำกัด)	100,000,000	100,000,000	10,000,000	สามัญ
8	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด <sup>2</sup>	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
9	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ภูเก็ต จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
10	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ภูเก็ต จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
11	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ภูเก็ต จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
12	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ภูเก็ต จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
13	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ภูเก็ต จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
14	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด <sup>2</sup>	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
15	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เอช จำกัด <sup>2</sup>	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ



ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
16	บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง โนน จำกัด <sup>2</sup>	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลิรี จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
17	บริษัท นิวไอร์แลนด์ เจเนซี จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลิรี จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
18	บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง อิลเฟเวน จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลิรี จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
19	บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลิรี จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
20	บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลิรี จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
21	บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลิรี จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
22	บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลิรี จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
23	บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
24	บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน))	10,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
25	บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด <sup>3</sup>	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
26	บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
27	บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง ทเวนท์ตี จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
28	บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง ทเวนท์วัน จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
29	บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง ทเวนท์ทู จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
30	บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง ทเวนตี ทรี จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลิรี จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
31	บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลิรี จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
32	บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลิรี จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
33	บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แสตนลิรี จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ

**หมายเหตุ :**

- ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ
- เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2562 บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง วัน จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง เอท จำกัด และบริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด ได้มีมติพิเศษให้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิมจำนวน 25,000,000 บาท คงเหลือจำนวน 10,000,000 บาท
- เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้งส์ เอททีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด

**(ง) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ**

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
1	บริษัท คีย์สโตน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหาร และดำเนินธุรกิจ โรงเรียน นานาชาติ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจวมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 49 ถือหุ้นโดย ฟอว์จูน แฮนด์ เวนเจอร์ ลิมิเต็ด และร้อยละ 1 ถือหุ้นโดย นายประเสริฐ อารยะการกุล)	500,000,000	500,000,000	5,000,000	สามัญ

นอกจากนี้ ยังมีบริษัทย่อยอื่นที่บริษัทฯ ถือหุ้นแต่ไม่ได้ประกอบกิจการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
1	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 VHHM) (ที่เหลืออีกร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย Amber Privatstiftung และร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย Bocca Privatstiftung)	3,140,000.01 ยูโร	3,140,000.01 ยูโร	—	สามัญ
2	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 VHHM) (ที่เหลืออีกร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย Dr.Franz Jurkowitzsch และร้อยละ 33.33 ถือ หุ้นโดย Dkfm. Georg Folian)	80,000 ยูโร	80,000 ยูโร	—	สามัญ
3	Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.	ไม่ได้ประกอบกิจการ	Promenada Gwiazd, nr 1, 72-500, Miedzyzdroje, Poland โทร. +48 91 3228 760 โทรสาร. +48 91 328 1022	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE ร้อยละ 99.00 และถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 1.00)	5,000 ชลอตตี โปแลนด์	5,000 ชลอตตี โปแลนด์	100	สามัญ
4	Vienna House Andel's Lodz Sp. z o.o	ไม่ได้ประกอบกิจการ	ul. Ogrodowa, nr 17, 91-065, Lodz, Poland โทร. +48 4227 91000 โทรสาร. +48 4227 91001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE ร้อยละ 99.00 และถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 1.00)	5,000 ชลอตตี โปแลนด์	5,000 ชลอตตี โปแลนด์	100	สามัญ
5	VHE Cracow Sp. z o.o. ("VHE Cracow")	ไม่ได้ประกอบกิจการ	ul. Przy Rondzie, 31-547, Krakow, Poland โทร. +48 12299 0000 โทรสาร. +48 12299 0001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	5,000 ชลอตตี โปแลนด์	5,000 ชลอตตี โปแลนด์	100	สามัญ
6	Vienna House Easy Cracow Sp. z o.o. <sup>1</sup>	ไม่ได้ประกอบกิจการ	ul. Przy rondzie, nr 2, krakow, kod 31-547, krakow, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE ร้อยละ 99.00 และถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 1.00)	5,000 ชลอตตี โปแลนด์	5,000 ชลอตตี โปแลนด์	100	สามัญ
7	Vienna House Easy Bucharest S.R.L.	ไม่ได้ประกอบกิจการ	Calea BUCURESTILOR nr.283, camera P-A06 075100 Otopeni Ilfov, Romania	100 (ถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 99.00 และถือหุ้นโดย VHC ร้อยละ 1.00)	45,000 ลิวโรมาเนีย	45,000 ลิวโรมาเนีย	4,500	สามัญ
8	Vienna House Riga SIA	ไม่ได้ประกอบกิจการ	Marijas iela 13 k-2-3, LV-1050, Riga, Latvia	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	2,800 ยูโร	2,800 ยูโร	100	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
9	บริษัท แนนเซอร์ ไฮเต็ล ฟินวา จำกัด	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	5/3 หมู่ที่ 8 ถนนอ่าววน-เขาขาด ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	143,000,000 บาท	143,000,000 บาท	1,430,000	สามัญ
10	บริษัท แนนเซอร์ ไฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	555/5 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	71.57	41,352,750 บาท	150,000,000 บาท	1,500,000	สามัญ
11	บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค วิลล์ จำกัด	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	43,000,000 บาท	43,000,000 บาท	430,000	สามัญ
12	บริษัท แนนเซอร์ เรียลเอสเตท จำกัด	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	33,000,000 บาท	33,000,000 บาท	330,000	สามัญ
13	บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	22,555,000 บาท	50,000,000 บาท	5,000,000	สามัญ
14	บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	1,000,000 บาท	1,000,000 บาท	10,000	สามัญ
15	บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	25,000,000 บาท	50,000,000 บาท	500,000	สามัญ



## 2.6 โครงสร้างเงินทุน

### ข้อมูลหลักทรัพ์และผู้ถือหุ้น

#### หลักทรัพ์ของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีรายละเอียดทุนจดทะเบียนดังนี้

• ทุนจดทะเบียน	44,900,151,132.80	บาท
• ทุนที่ออกและชำระแล้ว	29,933,736,723.20	บาท
• จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	9,354,292,726	หุ้น
• จำนวนหุ้นสามัญที่ออก	5,613,717,564	หุ้น
• จำนวนหุ้นบุริมสิทธิที่ออก	3,740,575,162	หุ้น
• มูลค่าที่ตราไว้	3.20	บาทต่อหุ้น

#### ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นสามัญรายใหญ่ 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ เมื่อเทียบกับ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
1	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	2,033,425,452	36.22
2	TROPHY CAPITAL GROWTH FUND	605,228,108	10.78
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	117,472,265	2.09
4	นายโกมล จรุงรุ่งเรืองกิจ	98,945,427	1.76
5	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	91,974,824	1.63
6	นางสุกัลยา ทองพันธ์	91,252,757	1.62
7	นายวิชิต ชินวงศ์วรกุล	70,000,000	1.24
8	นายไชยยันต์ ชาญกุล	49,004,896	0.87
9	นายเนศร์จิรัช พงษ์นฤสรณ์	38,000,000	0.67
10	นายสุภาพ วงษ์จินดา	37,120,000	0.66

รายชื่อผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิรายใหญ่ 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ เมื่อเทียบกับ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
1	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	1,509,052,029	40.34
2	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	903,841,912	24.16
3	TROPHY CAPITAL GROWTH FUND	494,182,486	13.21
4	บริษัท สหพัฒนานวัตกรรมโฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	176,000,000	4.70
5	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	97,267,059	2.60
6	นายโกมล จรุงเรืองกิจ	63,691,941	1.70
7	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	39,366,505	1.05
8	นายไชยยันต์ ชากรกุล	39,203,917	1.04
9	นายสำเริง มนูญผล	37,446,900	1.00
10	นายประกิจ เลาภิวิศิษฐ์	26,000,046	0.69

### การออกหลักทรัพย์อื่น

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

ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (U-W3)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ภายใต้ข้อจำกัดการโอน ใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยห้ามไม่ให้มีการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 45,133,272,059 หน่วย
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับ การใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	ไม่เกิน 451,332,721 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ของบริษัทฯ
วิธีการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ	จัดสรรให้แก่ ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จำนวนไม่เกิน 13,192,095,588 หน่วย และบริษัท ยูนิคอร์น อินเตอร์ไพรส์ จำกัด จำนวนไม่เกิน 31,941,176,471 หน่วย เมื่อได้จองซื้อ และได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคล ในวงจำกัด (Private Placement) ในอัตราส่วนการจัดสรรที่ 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ หากเกิดเศษ จากการคำนวณตามอัตราการจัดสรรดังกล่าว ให้ปัดเศษนั้นทิ้ง
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	วันที่ 16 มีนาคม 2561
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)

อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งนี้ ภายหลังจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทฯ จะไม่ขยายอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิจะครบกำหนดในวันที่ 16 มีนาคม 2566
อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 0.01 หุ้น (เว้นแต่จะมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิในข้อ 4 ของข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ และผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 3 (U-W3))
ราคาการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	หุ้นละ 5.00 บาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท (เว้นแต่จะมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิในข้อ 4 ของข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ และผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 3 (U-W3)) โดยราคาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทจะต้องปฏิบัติตามและได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด  ทั้งนี้ “ราคาตลาด” หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลัง 7 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เพื่อขออนุมัติให้เสนอขายหุ้นสามัญ คือระหว่าง วันที่ 17 ตุลาคม 2560 ถึง 27 ตุลาคม 2560 ซึ่งจะเท่ากับ 0.03 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ใน <a href="http://www.setsmart.com">www.setsmart.com</a> ของตลาดหลักทรัพย์)
ระยะเวลาและกำหนดการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุก ๆ ไตรมาสของแต่ละปีปฏิทิน (กล่าวคือ วันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม) ภายหลังจากวันครบกำหนด 1 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (“วันกำหนดการใช้สิทธิ”) โดยวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก คือ วันที่ 29 มีนาคม 2562 (“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก”) และวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย คือ วันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ คือ วันที่ 16 มีนาคม 2566 (“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย”) โดยหากวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไป
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทฯ จะไม่ยื่นคำขอให้นำใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขายครั้งนี้ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

### ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (U-W4)

ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (U-W4)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ภายใต้ข้อจำกัดการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิโดยห้ามไม่ให้มีการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิเว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 141,895,485,954 หน่วย
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับ	ไม่เกิน 1,418,954,860 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท
การใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
วิธีการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ	จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าตอบแทนในอัตราจัดสรร 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราจัดสรร ให้ปิดเศษนั้นทิ้ง  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 ภายหลังจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทฯ จะไม่ขยายอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิจะครบกำหนดในวันที่ 15 มีนาคม 2566 ทั้งนี้ ใบสำคัญแสดงสิทธิจะพ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในวันถัดไป
อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 0.01 หุ้น เว้นแต่จะมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิในข้อ 5 ของข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ และผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 (U-W4)

## ราคาการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

หุ้นละ 6.00 บาท เว้นแต่จะมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิในข้อ 5 ของข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ และผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 4 (U-W4)) อนึ่ง ราคาการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสะสม บริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ ได้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และเป็นราคาที่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด

ทั้งนี้ “ราคาตลาด” หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 7 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เพื่อขออนุมัติให้เสนอขายหุ้นสามัญ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 17 ตุลาคม 2560 ถึง 27 ตุลาคม 2560 ซึ่งจะเท่ากับ 0.03 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ใน [www.setsmart.com](http://www.setsmart.com) ของตลาดหลักทรัพย์ฯ)

## ระยะเวลาและกำหนดการใช้สิทธิ

ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุก ๆ ไตรมาสของแต่ละปีปฏิทิน (กล่าวคือ วันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม) ภายหลังจากวันครบกำหนด 1 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (“วันกำหนดการใช้สิทธิ”) โดยวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกคือ วันที่ 29 มีนาคม 2562 (“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก”) และวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย คือ วันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ คือ วันที่ 15 มีนาคม 2566

(“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย”) โดยหากวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไป ทั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่เรียกให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิแปลงสภาพก่อนระยะเวลาที่กำหนด

ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด



## 2.7 ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

BTSG เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ตั้งแต่เดือน เมษายน 2558 ซึ่ง BTSG เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัท โดยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งโดยตรงและทางอ้อมผ่านบริษัทย่อยหลายบริษัท

ดังนั้น เพื่อจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทฯ และ BTSG เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2561 บริษัทฯ จึงดำเนินการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ของ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ BTSG ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด และประกอบธุรกิจถือหุ้นในนิติบุคคลอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 36 บริษัท ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561

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

ก. สิทธิในการซื้อหรือเช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของ BTSG และ/หรือ บริษัทย่อยของ BTSG และสิทธิในการซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก่อนบุคคลภายนอก (Right of First Refusal: “ROFR”)

ในกรณีที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG มีความประสงค์จะ (ก) ขายหรือให้เช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) ขายหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน หรือที่จะได้มาในอนาคตให้แก่บุคคลภายนอก BTSG ตกลงให้หรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องให้สิทธิแก่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ซื้อหรือเช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง หรือซื้อหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ภายใต้งบเงินและราคา

ไม่ด้อยไปกว่าข้อเสนอที่ 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 ภายใต้อำนาจการรับโอนกิจการทั้งหมด)

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 หรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องขายหรือให้เช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง หรือขายหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ในราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งอยู่ในรายชื่อที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ที่บริษัทฯ และ BTSG ร่วมกันแต่งตั้ง และในกรณีที่ บริษัทฯ และ BTSG ไม่สามารถตกลงร่วมกันแต่งตั้งผู้ประเมินอิสระได้ภายใน 7 วัน นับแต่วันที่บริษัทฯ ได้ใช้สิทธิ Call Option ให้บริษัทฯ และ BTSG แต่งตั้งผู้ประเมินอิสระซึ่งอยู่ในรายชื่อที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ฝ่ายละ 1 รายเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินราคายุติธรรม โดยให้ราคายุติธรรมเท่ากับราคาเฉลี่ยของราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายดังกล่าว ทั้งนี้ การใช้สิทธิ Call Option ของบริษัทฯ นั้นจะต้องเกิดขึ้นก่อนที่ BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะได้รับข้อเสนอซื้อหรือเช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง หรือข้อเสนอซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างจากบุคคลภายนอก เช่น หาก BTSG ได้รับข้อเสนอซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอกในราคาเสนอซื้อที่สูงกว่าราคาประเมิน และได้มีหนังสือ เพื่อสอบถามบริษัทฯ 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) ชื่อหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (แต่ไม่ได้จำหน่ายให้แก่บริษัท ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด)

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

(1) สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (และไม่ได้จำหน่ายให้แก่บริษัท ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด) BTSG ตกลงจะแต่งตั้งหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องแต่งตั้งให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดย BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะเข้าทำสัญญาจ้างบริหารกับบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (Arm's Length Basis)

(2) สำหรับที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ซึ่งถือครองอยู่ ณ ปัจจุบันหรือที่จะได้มาในอนาคต รวมทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (และไม่ได้จำหน่ายให้แก่บริษัท ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด) ซึ่งมีไว้เพื่อขายหรือปล่อยเช่า BTSG ตกลงจะแต่งตั้งหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องแต่งตั้งให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดย BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะเข้าทำสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (Arm's Length Basis)

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ (ก) บริษัท ปฏิเสธการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น หรือ (ข) บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาจ้างบริหาร

หรือสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) อันเป็นเหตุให้ BTSG เลิกสัญญาดังกล่าว BTSG มีสิทธิในการบริหาร และ/หรือ ขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตนเอง และ/หรือ แต่งตั้งให้บุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารทรัพย์สินหรือเป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของตนได้ (แล้วแต่กรณี)

นอกจากนี้ BTSG ยังได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของตน โดยตลอดระยะเวลาที่ BTSG ถือหุ้นในบริษัท ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมรวมกันในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท BTSG และ/หรือ บริษัทย่อยของ BTSG จะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แข่งขันหรือทับซ้อนหรือน่าจะแข่งขันหรือทับซ้อนกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทั้งนี้ BTSG และ/หรือ บริษัทย่อยของ BTSG ยังคงสามารถประกอบธุรกิจดังต่อไปนี้ได้

(ก) ธุรกิจค้าที่ดินและเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตราบเท่าที่การดำเนินการดังกล่าวมิใช่เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

อนึ่ง ในกรณีที่ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน BTSG และบริษัทสนใจซื้อหรือลงทุนในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ตัวแทนของ BTSG ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท จะไม่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในเรื่องดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท โดยในการพิจารณาการซื้อหรือลงทุนในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายจัดการของบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาในเบื้องต้นถึงความเหมาะสมของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท จะซื้อหรือลงทุนก่อนที่จะเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยในการเรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท เลขานุการบริษัทจะระดมกรรมการที่มีส่วนได้เสียในแต่ละวาระในหนังสือเชิญประชุม โดยกรรมการรายดังกล่าวจะไม่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

## 2.8 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ หลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองอื่นๆ ตามที่กฎหมาย และข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนด ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลอาจเปลี่ยนแปลงได้ และต้องนำปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของบริษัทฯ สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ และการจ่ายเงินปันผลข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัท

อย่างไรก็ดี ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากบริษัทฯ มีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ บริษัทฯ จะต้องจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิก่อนผู้ถือหุ้นสามัญ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (ก) ในกรณีที่บริษัทฯ จ่ายเงินปันผล ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลในแต่ละรอบปีปฏิทินก่อนผู้ถือหุ้นสามัญ ในอัตรา 0.22 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน โดยในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว หากมูลค่าของเงินปันผลรวมที่ผู้ถือหุ้นรายใดจะได้รับมีเศษน้อยกว่า 1 สตางค์ ให้ปัดเศษดังกล่าวขึ้นทั้ง
- (ข) ในกรณีที่ในระหว่างรอบปีปฏิทินใดระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากบริษัทฯ ไม่มีการจ่ายเงินปันผล หรือมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่หุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลในรอบปีปฏิทินใดๆ นั้นในอัตราดังนี้

- 1 อัตรา 0.22 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่จ่ายเงินปันผลในรอบปีปฏิทินนั้นๆ หรือ
- 2 อัตราเท่ากับส่วนต่างของเงินปันผลที่ได้รับจริงต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิในรอบปีปฏิทินนั้นๆ 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 จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ เว้นแต่ กรณีที่บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลสะสมตามข้อ (ข)(1) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข)(1) จนครบถ้วนก่อน

## ๓ ภาพรวมธุรกิจ



Future Started Here

- 3.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร
- 3.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ  
และนโยบายการดำเนินงาน
- 3.3 ภาพรวมอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจ
- 3.4 การประเมินเป้าหมายธุรกิจ
- 3.5 การวิเคราะห์ตลาดทุน
- 3.6 แนวโน้มธุรกิจปี 2563
- 3.7 ปัจจัยความเสี่ยงของบริษัท
- 3.8 ข้อพิพาททางกฎหมาย

## 3.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร

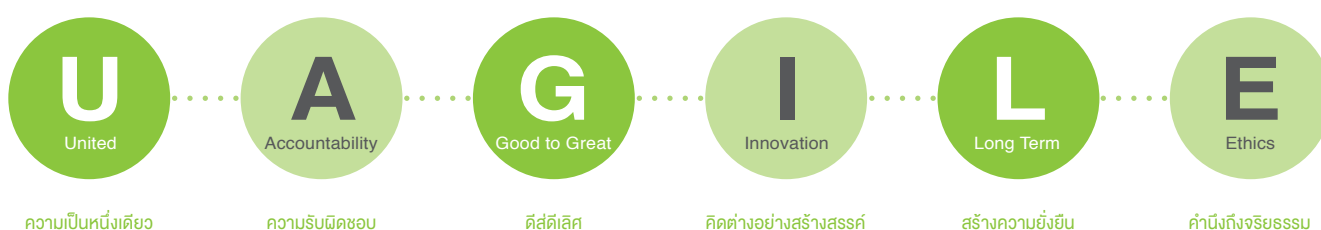
### วิสัยทัศน์

“เป็นผู้ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงรุกอย่างสร้างสรรค์และยั่งยืน”

### พันธกิจ

“สร้างสรรค์และมุ่งมั่นในการก้าวสู่การเป็นผู้นำในการลงทุน  
และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน เพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัย  
ที่เปลี่ยนแปลงไป และเติบโตไปพร้อมกับชุมชนและสิ่งแวดล้อม  
พร้อมทั้งมีส่วนร่วมได้เสียที่เกี่ยวข้อง”

### ค่านิยมองค์กร





## 3.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจและนโยบายการดำเนินงาน

### กลยุทธ์และเป้าหมาย

บริษัทฯ มุ่งหมายที่จะดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ถูกต้องและโปร่งใส โดยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องทุกรูปแบบ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้วางแนวทางการสร้างธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนไว้ 5 แนวทางคือ

#### 1. การลงทุน

- ลงทุนในทรัพย์สินหรือธุรกิจที่สร้างรายได้แล้ว และพัฒนาโครงการจากที่ดินเปล่า
- กระจายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทต่างๆ ในทำเลที่หลากหลาย จับกลุ่มลูกค้าหลายระดับ เพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุน
- เพิ่มศักยภาพและมูลค่าของทรัพย์สิน/เงินลงทุนด้วยการปรับปรุง พัฒนา และหาวิธีบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และเพิ่มความสามารถในการแข่งขันจากการเกื้อหนุนกันของธุรกิจในกลุ่ม (Synergy)

#### 2. การใช้เงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

- การหมุนเวียนเงินทุนโดยการระดมทุนจากกิจการ/ทรัพย์สิน เช่น การแปลงสภาพสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์เพื่อการลงทุน นำกิจการเข้าตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น และนำเงินทุนที่ได้ไปใช้ในการลงทุนใหม่ต่อไปในรูปแบบที่หลากหลาย

#### 3. การสร้างความยั่งยืนระยะยาว

- การปรับตัวเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตผู้บริโภค ที่ก้าวไปสู่สังคมยุคดิจิทัลและสังคมผู้สูงอายุ ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และบริการจะต้องปรับเปลี่ยนอยู่เสมอเพื่อให้ตอบสนองต่อผู้บริโภคได้ในระยะยาว
- การตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการดำเนินงานด้วยความใส่ใจและดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง
- การเติบโตไปพร้อมกับชุมชน ในรูปแบบของการเกื้อหนุนและพึ่งพาซึ่งกันและกัน
- การสร้างมูลค่าเพิ่มให้องค์กร และสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

#### 4. การก้าวไปกับพันธมิตร

- การมีพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความเชี่ยวชาญจะเป็นโอกาสให้บริษัทฯ ได้เรียนรู้ต่อยอด และเข้าถึงโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ ได้ ลดความเสี่ยงด้านการพัฒนาและการลงทุนในระยะยาว ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเหล่านี้จะเสริมสร้างให้ธุรกิจหลักมีความแข็งแกร่งและเป็นการเพิ่มมูลค่าทางธุรกิจในระยะยาว

#### 5. การเชื่อมโยงสินทรัพย์ให้เติบโตไปกับเส้นทางระบบขนส่งมวลชน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นพัฒนาบุคลากรและเตรียมความพร้อมอยู่ตลอดเวลา เพื่อรองรับกับกระแสการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงได้ในระยะยาว

### ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในต่างประเทศ) ซึ่งประกอบด้วย ธุรกิจโรงแรม ในต่างประเทศ ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม ธุรกิจสำนักงาน ให้เช่าในต่างประเทศ
2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศ) ซึ่งประกอบด้วย ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจสำนักงาน ให้เช่า ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ สำหรับการพาณิชย์ และร้านค้า ธุรกิจบริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ ธุรกิจบริหารทรัพย์สิน ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-Use Development) สำนักงานให้เช่า และโรงแรม
3. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
4. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ 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 2562 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโรงแรมไปในหลายประเทศ ในทวีปยุโรป ได้แก่ ประเทศเยอรมนี สาธารณรัฐเช็ก ประเทศโรมาเนีย ประเทศโปแลนด์ สาธารณรัฐสโลวัก และประเทศ สวิสเซอร์แลนด์ ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โรงแรมที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินและโรงแรม ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน โดยแบ่งออกเป็นโรงแรมที่เปิดทำการแล้ว 42 แห่ง จำนวน 6,172 ห้อง และที่รอเปิดในอนาคต อีก 6 แห่ง จำนวน 1,394 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	Vienna House Diplomat Prague	Prague สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮ้าส์	398	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
2	Vienna House Easy Pilsen	Pilsen สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	144	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
3	Vienna House Easy Katowice	Katowice ประเทศโปแลนด์	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	203	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
4	Vienna House Easy Cracow	Cracow ประเทศโปแลนด์	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	220	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
5	Vienna House Easy Airport Bucharest	Bucharest ประเทศโรมาเนีย	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	176	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
6	Vienna House Easy Amberg	Amberg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	110	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
7	Vienna House Easy Bad Oeynhausen	Bad Oeynhausen ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	146	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
8	Vienna House Easy Braunschweig	Braunschweig ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	176	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
9	Vienna House Easy Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	84	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
10	Vienna House Easy Coburg	Coburg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	123	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
11	Vienna House Easy Günzburg	Günzburg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	100	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
12	Vienna House Easy Bratislava	Bratislava สาธารณรัฐสโลวัก	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	167	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
13	Vienna House Amber Baltic Miedzyzdroje	Miedzyzdroje ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮ็ลส์	192	สัญญาเช่าทางการเงิน
14	Vienna House Andel's Lodz	Lodz ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮ็ลส์	277	สัญญาเช่าทางการเงิน
15	Vienna House Easy Landsberg	Landsberg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ลส์ อีซี่	103	สัญญาเช่าทางการเงิน
16	Vienna House Easy Limburg	Limburg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ลส์ อีซี่	99	สัญญาเช่าทางการเงิน
17	Vienna House Easy Neckarsulm	Neckarsulm ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ลส์ อีซี่	95	สัญญาเช่าทางการเงิน
18	Vienna House Easy Trier	Trier ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ลส์ อีซี่	105	สัญญาเช่าทางการเงิน
19	Vienna House Easy Wuppertal	Wuppertal ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ลส์ อีซี่	130	สัญญาเช่าทางการเงิน
20	Vienna House Andel's Cracow	Cracow ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮ็ลส์	159	สัญญาเช่าดำเนินงาน
21	Vienna House Mokotow Warsaw	Warsaw ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮ็ลส์	164	สัญญาเช่าดำเนินงาน
22	Vienna House Easy Leipzig	Leipzig ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ลส์ อีซี่	205	สัญญาเช่าดำเนินงาน
23	Vienna House Andel's Berlin	Berlin ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ลส์	557	สัญญาเช่าดำเนินงาน
24	Vienna House Easy Berlin	Berlin ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ลส์ อีซี่	152	สัญญาเช่าดำเนินงาน
25	Vienna House QF Dresden	Dresden ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ลส์	95	สัญญาเช่าดำเนินงาน
26	Vienna House Sonne Rostock	Rostock ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ลส์	119	สัญญาเช่าดำเนินงาน
27	Vienna House Stadt Hamburg Wismar	Wismar ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ลส์	103	สัญญาเช่าดำเนินงาน
28	Vienna House Remarque Osnabrück	Osnabrück ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ลส์	156	สัญญาเช่าดำเนินงาน
29	Steigenberger Parkhotel Braunschweig	Braunschweig ประเทศเยอรมนี	สไตเกนเบอร์เกอร์	180	สัญญาเช่าดำเนินงาน

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
30	Vienna House Thüringer Hof Eisenach	Eisenach ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์	127	สัญญาเช่าดำเนินงาน
31	Vienna House Easy Mo. Stuttgart	Stuttgart ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	131	สัญญาเช่าดำเนินงาน
32	Vienna House Easy Potsdam	Potsdam ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	123	สัญญาเช่าดำเนินงาน
33	Vienna House Baltic Stralsund	Stralsund ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์	132	สัญญาเช่าดำเนินงาน
34	Vienna House Easy Osnabrück	Osnabrück ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	108	สัญญาเช่าดำเนินงาน
35	Vienna House Ernst Leitz Wetzlar	Wetzlar ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์	129	สัญญาเช่าดำเนินงาน
36	Vienna Townhouse Batschari Baden-Baden	Baden-Baden ประเทศเยอรมนี	เวียนนา ทาวน์เฮ้าส์	69	สัญญาเช่าดำเนินงาน
37	Vienna Townhouse Bach Leipzig	Leipzig ประเทศเยอรมนี	เวียนนา ทาวน์เฮ้าส์	52	สัญญาเช่าดำเนินงาน
38	Vienna Townhouse Goethe Berlin	Berlin ประเทศเยอรมนี	เวียนนา ทาวน์เฮ้าส์	47	สัญญาเช่าดำเนินงาน
39	Vienna House Easy München	München ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	94	สัญญาเช่าดำเนินงาน
40	Vienna House zur Bleiche Schaffhausen	Schaffhausen สวิตเซอร์แลนด์	เวียนนา เฮ้าส์	130	สัญญาเช่าดำเนินงาน
41	Vienna House Easy Rostock	Rostock ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	48	สัญญาเช่าดำเนินงาน
42	Vienna House Easy Bremen	Bremen ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	44	สัญญาเช่าดำเนินงาน

(ข) ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

การรับจ้างบริหารโรงแรมเป็นธุรกิจที่ช่วยให้บริษัทฯ สามารถขยายแบรนด์ของบริษัทฯ ได้โดยไม่ต้องลงทุนเอง ส่งผลให้บริษัทฯ มีความสามารถในการทำกำไรที่สูงขึ้น และเป็นการสร้างการเติบโตของแบรนด์ในตลาดต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมในต่างประเทศผ่านบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดังนี้

- (1) รับจ้างบริหารโรงแรมในทวีปยุโรปภายใต้แบรนด์ เวียนนา เฮ้าส์, แมริออท และโลเนอร์ ผ่าน Vienna House Hotel Management GmbH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และภายใต้แบรนด์ สอิลเดย์ อินน์ ผ่าน UBM + VH Hotels GmbH ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุน โดยมีโรงแรมที่รับจ้างบริหารทั้งหมด 10 แห่ง รวมจำนวน 2,391 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	Vienna House Martinspark Dornbirn	Dornbirn ประเทศออสเตรีย	เวียนนา เฮ้าส์	80	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 Dream Castle Hotel	Paris ประเทศฝรั่งเศส	เวียนนา เฮ้าส์	397	รับจ้างบริหาร
5	Vienna House Magic Circus Hotel	Paris ประเทศฝรั่งเศส	เวียนนา เฮ้าส์	396	รับจ้างบริหาร
6	Holiday Inn Munich Leuchtenbergring Hotel	Munich ประเทศเยอรมนี	สอิลเดย์ อินน์	279	รับจ้างบริหาร ภายใต้กิจการร่วมค้า
7	Holiday Inn Munich Westpark Hotel	Munich ประเทศเยอรมนี	สอิลเดย์ อินน์	207	รับจ้างบริหาร ภายใต้กิจการร่วมค้า
8	angelo by Vienna House Ekaterinburg	Ekaterinburg สหพันธรัฐรัสเซีย	เวียนนา เฮ้าส์	211	รับจ้างบริหาร
9	Liner Airport Hotel Ekaterinburg	Ekaterinburg สหพันธรัฐรัสเซีย	โลเนอร์ (White Label)	146	รับจ้างบริหาร
10	Marriott Minsk	Minsk ประเทศเบลารุส	แมริออท	217	รับจ้างบริหาร



- (2) รับจ้างบริหารโรงแรมในทวีปเอเชีย ภายใต้แบรนด์ ยู, อีสติน และเทอร์พลอดจ์ ผ่านบริษัทแอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส (“AHS”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีโรงแรมที่รับจ้างบริหารทั้งหมด 8 แห่ง รวมจำนวน 888 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	U Janevalla Bandung	บันดุง ประเทศอินโดนีเซีย	ยู	119	รับจ้างบริหาร
2	U Paasha Seminyak Bali	บาห์ลี ประเทศอินโดนีเซีย	ยู	99	รับจ้างบริหาร
3	U Tropicana Alibaug	อาลีบากห์ ประเทศอินเดีย	ยู	88	รับจ้างบริหาร
4	Eastin Ashta Resort Canguu Bali	บาห์ลี 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 Talegaon	เทลกาออน ประเทศอินเดีย	อีสติน	90	รับจ้างบริหาร

(ค) ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 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 2,379 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 2562 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยจำนวน 7 โรงแรม รวมจำนวน 1,040 ห้อง (โดยเป็นโรงแรมที่บริษัทฯ รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด) จำนวน 4 โรงแรม ได้แก่ โรงแรมอีสติน ธนาชาติ โฮลล์ รีสอร์ท กรุงเทพฯ, โรงแรมยู อินจันทรี่ กาญจนบุรี, โรงแรมยู เชียงใหม่ และโรงแรมยู สาทร กรุงเทพฯ โดยมีรายละเอียดของโรงแรมแต่ละแห่งดังต่อไปนี้

#### (1) โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์<sup>1</sup>

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

#### (2) โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ทแอนด์สปา<sup>1</sup>

ที่ตั้ง	123 ถนนเจริญประเทศ ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50100
พื้นที่โครงการ	7-1-53.5 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมแบบรีสอร์ทแอนด์สปา โอบล้อมสนามหญ้าและสวน หันหน้าเข้าสู่แม่น้ำปิง
เจ้าของโครงการ	บริษัท แปซิฟิก โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด
บริหารจัดการ	กลุ่มไมเนอร์ โฮเทลส์
จำนวนห้องพัก	84 ห้อง
กรรมสิทธิ์	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

<sup>1</sup> ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ด้วย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ

## (3) โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

ที่ตั้ง	33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
พื้นที่โครงการ	2-1-57 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมในรูปแบบของซีทีไฮเต็ลอาคารสูง 33 ชั้น ให้บริการห้องพักระดับ 5 ดาว
เจ้าของโครงการ	บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด
บริหารจัดการ	แอ็บโซลูท ไฮเต็ล เซอร์วิส
จำนวนห้องพัก	390 ห้อง
กรรมสิทธิ์	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

## (4) โรงแรมอีสติน ธนาซีตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท กรุงเทพฯ

ที่ตั้ง	โครงการธนาซีตี้ ถนนบางนาตราด กม.14 เขตบางโหลง แขวงบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
พื้นที่โครงการ	8-0-18 ไร่
รูปแบบโรงแรม	รีสอร์ทระดับ 4 ดาว ตั้งอยู่ใกล้กับธนาซีตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ตคลับ
เจ้าของโครงการ	บริษัท มรรค8 จำกัด บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด
บริหารจัดการ	แอ็บโซลูท ไฮเต็ล เซอร์วิส
จำนวนห้องพัก	194 ห้อง
กรรมสิทธิ์	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

## (5) โรงแรมยู อินจันทรีย์ กาญจนบุรี

ที่ตั้ง	443 ถนนแม่น้ำแคว ตำบลท่ามะขาม อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี 71000
พื้นที่โครงการ	5-1-30 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมระดับ 4 ดาว ริมแม่น้ำแคว
เจ้าของโครงการ	บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด
บริหารจัดการ	แอ็บโซลูท ไฮเต็ล 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	แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส
จำนวนห้องพัก	41 ห้อง
กรรมสิทธิ์	สัญญาเช่าดำเนินงาน

(7) โรงแรมยู สาทร กรุงเทพฯ

ที่ตั้ง	105, 105/1 ซอยงามดูพลี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
พื้นที่โครงการ	9-3-12 ไร่
รูปแบบโรงแรม	รีสอร์ทระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่ในใจกลางกรุงเทพมหานคร
เจ้าของโครงการ	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
บริหารจัดการ	แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส
จำนวนห้องพัก	86 ห้อง
กรรมสิทธิ์	สัญญาเช่าดำเนินงาน

(ข) ธุรกิจสำนักงานให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีอาคารสำนักงานในประเทศไทยจำนวน 1 อาคาร ซึ่งได้แก่ อาคารสำนักงาน ทีเอสที โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่ตั้ง	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยรวม 16,061 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	อาคารสำนักงาน ความสูง 24 ชั้น พร้อมที่จอดรถ
เจ้าของโครงการ	บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด
กรรมสิทธิ์	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

## (ค) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ สำหรับการพาณิชย์ และร้านค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่า สำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ซึ่งได้แก่อาคารชุดภายในโครงการโนเบิลเพลนิจิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการโนเบิลเพลนิจิต (อาคารดี)

ที่ตั้ง	1035 ถนนเพลนิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยรวม 4,446.72 ตารางเมตร (รวมพื้นที่จอดรถ)
รูปแบบอาคาร	อาคารชุด ส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 12 หน่วยพร้อมพื้นที่จอดรถ จำนวน 125 คัน
เจ้าของโครงการ	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
กรรมสิทธิ์	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

## (ง) ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ รับจ้างบริหารโรงแรมในประเทศไทยผ่าน AHS ภายใต้แบรนด์ ยู, อีสติน และเทรพลอดจ์ โดยมีโรงแรมที่รับจ้างบริหารทั้งหมด 11 แห่ง รวมจำนวน 1,258 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	64	รับจ้างบริหาร
8	Eastin Hotel Makkasan	กรุงเทพฯ ประเทศไทย	อีสติน	280	รับจ้างบริหาร
9	Eastin Hotel Tan Chiang Mai	เชียงใหม่ ประเทศไทย	อีสติน	130	รับจ้างบริหาร
10	Travelodge Sukhumvit 11	กรุงเทพฯ ประเทศไทย	เทรพลอดจ์	224	รับจ้างบริหาร ภายใต้กิจการร่วมค้า
11	Travelodge Pattaya Central	พัทยา ประเทศไทย	เทรพลอดจ์	164	รับจ้างบริหาร ภายใต้กิจการร่วมค้า



(จ) ธุรกิจบริหารและดำเนินการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท ประกอบธุรกิจบริหารและดำเนินการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับผ่านบริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ (“TGC”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”) โดย TGC รับบริหารสนามกอล์ฟ ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ คันทรี่คลับ ซึ่งประกอบด้วยสนามกอล์ฟ 18 หลุม ได้รับการออกแบบโดยเกร็ก นอร์แมน โปรกอล์ฟชื่อดัง และสปอร์ตคลับแบบครบวงจร ตั้งอยู่ กม.14 ถนนบางนา-ตราด อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

(ฉ) ธุรกิจบริหารทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท ประกอบธุรกิจบริหารทรัพย์สินผ่านบริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“TPM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”) โดย TPM รับบริหารอาคารสำนักงานที่เอสที อาคารเดอะรอยัลเพลส 1 อาคารเดอะรอยัลเพลส 2 อาคารเดอะแกรนด์ และที่ดินเปล่า รวมถึงถนนและสาธารณูปโภคภายในโครงการธนาซีดี

(ช) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาดังนี้

(1) โครงการเดอะ ยูนิคอร์น พญาไท

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ตั้งอยู่บนจุดตัดของเส้นทางระบบขนส่งมวลชน 3 สาย คือรถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีเขียว รถไฟฟ้าแอร์พอร์ต ลิงค์ และรถไฟฟ้าสายสีแดงบนถนนพญาไทในอนาคต โครงการนี้ตั้งอยู่บนพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจใจกลางกรุงเทพมหานคร ใกล้สยามสแควร์ ห้างสรรพสินค้าชั้นนำ และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
พื้นที่โครงการ	7-1-37.4 ไร่
รายละเอียดโครงการ	เป็นอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed-Use Complex) สูง 51 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวม 53,000 ตารางเมตร ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> <li>• พื้นที่ให้เช่าร้านค้า</li> <li>• พื้นที่ให้เช่าสำนักงานเกรดเอ</li> <li>• โรงแรมระดับ 5 ดาว</li> <li>• พื้นที่จอดรถ</li> </ul>
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 120,000 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 9,300 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ (โครงสร้างถึงชั้น 8)
กำหนดการ	คาดว่าจะเปิดตัวโครงการในปี 2565
เจ้าของโครงการ	บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

## (2) โครงการร้อยชักสาม

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ติดแม่น้ำเจ้าพระยา ตรงข้ามกับห้างสรรพสินค้า ไอคอน สยาม เข้าได้จากซอยเจริญกรุง 36 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	5-0-60 ไร่
รายละเอียดโครงการ	เป็นอาคารโรงแรมบูติกระดับ 5 ดาว ออกแบบโดยยึดหลักแนวคิดการพัฒนาเชิงอนุรักษ์โบราณสถาน (Heritage Restoration) เน้นความกลมกลืนของอาคารอนุรักษ์ ซึ่งเป็นสถาปัตยกรรมในยุคนีโอ-คลาสสิก ที่มีประวัติยาวนานกว่า 130 ปี กับกลุ่มอาคารใหม่ที่จะก่อสร้างเพิ่มเติม แนวทางการออกแบบเป็นการสร้างพื้นที่ใช้สอยเพิ่มเติมและปรับปรุงพื้นที่ของอาคารอนุรักษ์ โดยไม่ทำลายคุณค่าความสวยงามของอาคารโบราณสถาน
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 16,000 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 4,600 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ระหว่างการขุดค้นทางโบราณคดี
กำหนดการ	คาดว่าจะการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณปี 2568

## 3. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

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

บริษัทฯ มุ่งเน้นไปที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ผ่านการร่วมทุนในสัดส่วน 50:50 กับ แสนสิริ ที่จะพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่ที่ติดกับระบบขนส่งมวลชน การร่วมทุนกับแสนสิริ จะเป็นการสร้างรายได้ในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนให้กับบริษัทฯ ปัจจุบันอยู่ในแผนทั้งหมด 27 โครงการ เป็นโครงการที่โอนเสร็จแล้ว 5 โครงการ อยู่ระหว่างการโอน 6 โครงการ อยู่ระหว่างก่อสร้าง 5 โครงการ และรอการพัฒนาอีก 11 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น	สถานะ
1	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
2	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทุ จำกัด	50%	รอการพัฒนา
3	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด (โครงการเดอะไลน์ สุขุมวิท 71)	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
4	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด (โครงการ สุขุมวิท 49)	50%	รอการพัฒนา
5	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
6	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	50%	รอการพัฒนา
7	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกส์ จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
8	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
9	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
10	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
11	บริษัท หนูโว ไลน์ เอเจนซี จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง

ที่	ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น	สถานะ
12	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
13	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
14	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เฮอร์ทีน จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
15	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
16	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	50%	รอการพัฒนา
17	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
18	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	50%	รอการพัฒนา
19	บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด*	50%	รอการพัฒนา
20	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
21	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด	50%	รอการพัฒนา
22	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด	50%	รอการพัฒนา
23	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทู จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
24	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทรี จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
25	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด	50%	รอการพัฒนา
26	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด	50%	รอการพัฒนา
27	บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	50%	รอการพัฒนา

**หมายเหตุ :**

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้งส์ เอททีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด และบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) ได้ขายหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ให้แก่บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("โนเบิล") ดังนั้น จึงส่งผลให้ปัจจุบัน โครงการดังกล่าว เป็นโครงการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับ โนเบิล

(ข) โครงการพาร์ค รามอินทรา<sup>1</sup>

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 คิดเป็นร้อยละ 41 ของห้องทั้งหมด
รูปแบบของห้อง	เป็นห้องแบบสตูดิโอ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย โดยประมาณ 29.45-36.50 ตารางเมตร ต่อห้อง

<sup>1</sup> ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึง ทรัพย์สินรายการนี้ด้วย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ

#### 4. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ประกอบกิจการโรงเรียนนานาชาติภายใต้ชื่อ โรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ ผ่านบริษัทคีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนในสัดส่วน 50:50 กับกลุ่มบริหารโรงเรียนนานาชาติอเมริกันในประเทศไทย โดยมียุทธประสงค์ที่จะพัฒนาโรงเรียนนานาชาติแห่งใหม่ ที่มีการเรียนการสอนตั้งแต่ระดับเตรียมอนุบาล จนถึงเกรด 12 ภายใต้หลักสูตรที่มีลักษณะเฉพาะ และจะส่งเสริมให้เด็กมีการพัฒนาเพื่อจะบรรลุเป้าหมายของตนเอง (Personal Mastery Learning)

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ตั้งอยู่ใกล้กับโครงการธนาซีตี้ สยามบิณสุวรรณภูมิ โครงการ Central Village
พื้นที่โครงการ	79-1-66.35 ไร่
รายละเอียดโครงการ	โรงเรียนนานาชาติ ระดับเตรียมอนุบาลถึงเกรด 12
พื้นที่ก่อสร้าง	40,000 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	4,800 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
กำหนดการ	คาดว่าจะเปิดโรงเรียนในปี 2563

### 3.3 ภาพรวมอุตสาหกรรมและธุรกิจ

#### ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ปี 2562

จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC) ระบุว่า ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)<sup>1</sup> ในปี 2562 เติบโตร้อยละ 2.4 ขยายตัวต่ำกว่าปีก่อนหน้าร้อยละ 4.2 ปัจจัยการเติบโตมาจากการบริโภคภาคเอกชนที่ยังขยายตัวได้ร้อยละ 4.5 การลงทุนในภาคเอกชนที่เติบโตขึ้นร้อยละ 2.8 และการลงทุนในภาครัฐที่เติบโตขึ้นร้อยละ 0.2 ทั้งนี้ การขยายตัวของภาคบริโภคภาคเอกชน ได้รับานิสงส์จากอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ และอัตราการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับต่ำ รวมทั้งการดำเนินมาตรการดูแลผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐ ส่วนการเติบโตที่ปรับตัวลดลงของ GDP นั้นได้รับปัจจัยหลักจากการส่งออกที่ปรับตัวลดลงร้อยละ 3.2 และมูลค่าการนำเข้าที่ลดลงถึงร้อยละ 5.4 จากปีก่อนหน้า<sup>2</sup> อย่างไรก็ตาม สถานการณ์เศรษฐกิจของคู่ค้ารายใหญ่ระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศจีนนั้นมีสัญญาณที่จะเริ่มผ่อนคลายเนื่องจากทั้งสองประเทศได้บรรลุข้อตกลงอย่างไม่เป็นทางการที่จะนำไปสู่การลดและยกเลิกภาษีสินค้านำเข้าที่ได้บังคับใช้ไปแล้วในช่วงก่อนหน้านี้ ซึ่งการผ่อนคลายทางมาตรการทางการค้าดังกล่าว จะส่งผลให้เศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มการขยายตัวและเริ่มมีเสถียรภาพมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้การส่งออกและการขยายตัวทางเศรษฐกิจของไทยมีแนวโน้มที่จะปรับตัวดีขึ้นในปีหน้า

อัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยเฉลี่ยอยู่ที่ระดับร้อยละ 0.7 ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจาก ร้อยละ 1.1 ในปีก่อนหน้านี้ ในขณะที่ค่าเงินบาทโดยเฉลี่ยของปี 2562 อยู่ที่ 31.05 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ<sup>3</sup> แข็งค่าขึ้นร้อยละ 3.9 จากปีก่อนหน้า ซึ่งการแข็งค่าขึ้นของเงินบาทนั้นยังแข็งค่าอยู่เมื่อเทียบกับประเทศคู่ค้าคู่แข่ง และยังคงเป็นเรื่องที่น่าวิตกสำหรับผู้ส่งออกและการท่องเที่ยว เนื่องจากทำให้สินค้าและบริการของไทยมีราคาสูงขึ้นเมื่อเทียบกับเงินเหรียญสหรัฐ ซึ่งสาเหตุของการแข็งค่าของเงินบาทนี้เกิดจากบัญชีเดินสะพัดเกินดุลอยู่ประมาณร้อยละ 6.8 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ในปี 2562

#### ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย ปี 2562

ข้อมูลสถิติจากของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา พบว่าปี 2562 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมทั้งสิ้น 39.2 ล้านคน คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จากปีก่อน โดยมีรายได้จากนักท่องเที่ยวคิดเป็นจำนวน 2.2 ล้านล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าถึงร้อยละ 15.5 โดยนักท่องเที่ยว 5 อันดับแรกคือ จีน มาเลเซีย อินเดีย เกาหลีใต้ และลาว อย่างไรก็ตามสถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศเริ่มปรับตัวดีขึ้น โดยมีมาตรการชิมช้อปใช้เป็นตัวกระตุ้นให้มีเม็ดเงินหมุนเวียนในจังหวัดท่องเที่ยวทั้งเมืองหลักและเมืองรอง ซึ่งทำให้ไทยมีรายได้จากการท่องเที่ยวโดยรวมอยู่ที่ 2.47 ล้านล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 3.34 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน<sup>4</sup> อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวยังคงเผชิญกับความท้าทายจากหลาย ๆ ปัจจัย อาทิ การแข่งขันในธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากการขยายการลงทุนโรงแรมในพื้นที่ท่องเที่ยวหลักและเมืองศูนย์กลางของภูมิภาคอย่างต่อเนื่อง ทั้งการลงทุนเองและการบริหารจัดการ รวมถึงการแข่งขันจากที่พักประเภททางเลือก เช่น อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม รวมถึงกระแสเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน (Sharing Economy) ที่ผู้สนใจเข้าพักสามารถจองสถานพักแรมผ่าน Booking Platform อย่าง Airbnb ที่มีราคาต่ำกว่าโรงแรม และมีรูปแบบให้เลือกอย่างหลากหลาย อย่างไรก็ตาม แม้ว่าปริมาณการจองที่พักทางเลือกในปัจจุบันนั้นไม่ถึงร้อยละ 10 ของจำนวนห้องพักในโรงแรมและรีสอร์ทใน 4 แหล่งท่องเที่ยวหลัก ได้แก่ กรุงเทพฯ พัทยา ภูเก็ต และเชียงใหม่<sup>5</sup> แต่ในระยะยาวนั้นอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของภาคธุรกิจโรงแรมที่มีเป้าหมายลูกค้ากลุ่มเดียวกัน นอกจากนี้ ยังมีบริษัทบริการจองท่องเที่ยวออนไลน์ (OTA) ที่มีบทบาทสำคัญในการช่วยค้นหา เปรียบเทียบ และจองที่พักที่ลูกค้าสามารถเปรียบเทียบราคาของห้องพักแต่ละแบบได้อย่างชัดเจน และสามารถจองห้องพักนั้น ๆ ได้ทันทีอีกด้วย ซึ่งส่งผลให้ผู้ประกอบการแบกค่าคอมมิชชั่นจำนวนมากให้กับเครือข่ายเหล่านี้ ทำให้ผู้ประกอบการบางส่วนที่ต้องลงทุนในโปรแกรมสร้างความภักดี (Loyalty Programmes) มากขึ้น เพื่อให้เกิดการจองโดยตรงซึ่งจะช่วยลดต้นทุนดังกล่าว

<sup>1</sup> สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC) (2562); ภาพเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ และแนวโน้มปี 2562 - 2563 ; จาก [http://www.nesdc.go.th/ewt\\_dl\\_link.php?nid=5175&filename=QGDPR\\_report](http://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=5175&filename=QGDPR_report)

<sup>2</sup> สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ (MOC) (2562); มูลค่าการส่งออก นำเข้า และดุลการค้าของไทย ปี 2561 -2562 (มกราคม - ธันวาคม); จาก <http://tradereport.moc.go.th/>

<sup>3</sup> ธนาคารแห่งประเทศไทย (BOT) (2563); รายงานนโยบายการเงิน ฉบับเดือนธันวาคม 2562; จาก <https://www.bot.or.th/Thai/PressandSpeeches/Press/2020/Pages/n0163.aspx>

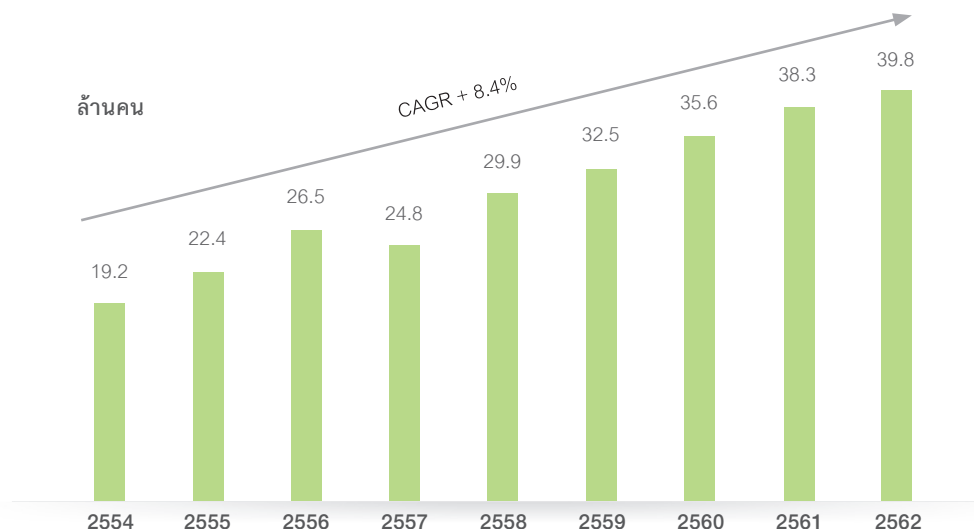
<sup>4</sup> กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (MOT) (2562); จำนวนและรายได้นักท่องเที่ยวต่างชาติ รายเดือน ปี 2559-2562; จาก [https://www.mots.go.th/more\\_news\\_new.php?cid=585](https://www.mots.go.th/more_news_new.php?cid=585)

<sup>5</sup> คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย (Colliers) (2559); แอร์บีบีเอ็นบี (Airbnb) ในประเทศไทยและทั่วโลก; จาก [https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/research/airbnb%20in%20thailand%20and%20around%20the%20world\\_th\\_lr.pdf?la=en-th](https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/research/airbnb%20in%20thailand%20and%20around%20the%20world_th_lr.pdf?la=en-th)





## จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าประเทศไทย



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

### ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป ปี 2562

องค์การเพื่อการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO)<sup>6</sup> รายงานว่าตัวเลขนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศในปี 2562 มีจำนวนเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 หรือ 1.4 พันล้านคน โดยการเติบโตของปริมาณนักท่องเที่ยวในทั่วทุกมุมโลกส่วนใหญ่เป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่เข้มแข็ง การเติบโตของชนชั้นกลางในกลุ่มประเทศกำลังพัฒนา ค่าโดยสารที่ลดลง รวมถึงพัฒนาการทางเทคโนโลยีที่ส่งผลให้เกิดธุรกิจรูปแบบใหม่ ๆ โดยนักท่องเที่ยวในทวีปยุโรปขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่เอเชียแปซิฟิกขยายตัวที่ร้อยละ 7 ตะวันออกกลางเติบโตที่ร้อยละ 5 และสหรัฐอเมริกาขยายตัวที่ร้อยละ 2 ในส่วนของจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศในทางตอนใต้ของยุโรปและเมดิเตอร์เรเนียนเติบโตร้อยละ 8 ยุโรปกลางและยุโรปตะวันออกขยายตัวร้อยละ 5 ยุโรปตะวันตกขยายตัวร้อยละ 4

และยุโรปเหนือเติบโตร้อยละ 1 แม้จะมีสถานการณ์สงครามทางการเมืองการค้าระหว่างจีนและสหรัฐฯ และสถานการณ์ความไม่แน่นอนของ Brexit แต่ภาคการท่องเที่ยวในยุโรปนั้นได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อย ซึ่งอาจเป็นเพราะค่าเงินยูโรที่อ่อนตัวลงเมื่อเทียบกับสกุลเงินท้องถิ่นของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ

ตามรายงานจาก European Travel Commission<sup>7</sup> ระบุว่ามอนเตเนโกร เป็นประเทศที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวเติบโตสูงสุด โดยมีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 18.1 จากปีที่แล้ว รองลงมาคือประเทศตุรกี ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวเติบโตร้อยละ 14.7 และอีกหนึ่งประเทศที่น่าสนใจคือประเทศเนเธอร์แลนด์ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 7.4 โดยมีนักท่องเที่ยวเดินทางมาจากประเทศรัสเซียร้อยละ 20.5 จากประเทศอินเดียร้อยละ 15.7 และจากประเทศจีนร้อยละ 14.8 ส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวขาเข้าในประเทศเยอรมนี และสหราชอาณาจักร

<sup>6</sup> องค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO) (2562); International Tourism Highlights 2019 Edition; จาก <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284421152>

<sup>7</sup> European Travel Commission (ETC) (2562); European Tourism: Trends & Prospects; จาก [https://etc-corporate.org/uploads/2019/11/ETC\\_Quarterly-Report-Q3-2019\\_Public.pdf](https://etc-corporate.org/uploads/2019/11/ETC_Quarterly-Report-Q3-2019_Public.pdf)

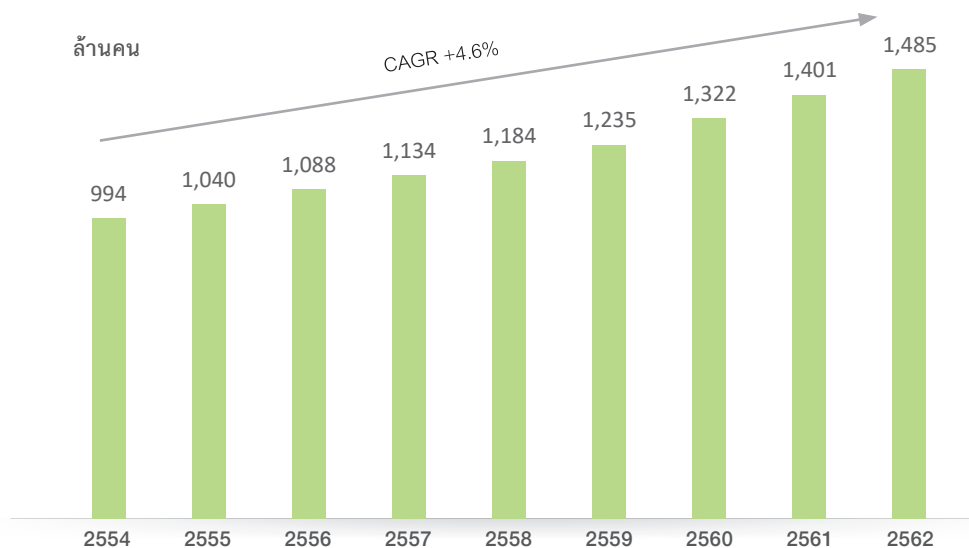
นั้น เติบโตในอัตราที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยประเทศเยอรมนีมีอัตราเติบโตร้อยละ 2.1 และสหราชอาณาจักรลดลงร้อยละ 0.1 อย่างไรก็ตาม นักท่องเที่ยวที่เดินทางจากสองประเทศดังกล่าว มีจุดมุ่งหมายไปที่ประเทศเนเธอร์แลนด์ถึงร้อยละ 30 และเป็นร้อยละ 12 ของจำนวนนักท่องเที่ยวขาเข้าของโลก นอกจากนี้ยังมีอีกประเทศหนึ่งที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงเป็นครั้งแรกในรอบ 9 ปี นั่นคือประเทศโรมาเนียที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงถึงร้อยละ 5.2 จากปีที่ผ่านมาโดยนักท่องเที่ยวในประเทศโรมาเนียนั้น มาจาก 3 ประเทศหลัก ๆ ได้แก่ ประเทศจีน สวีเดน และสหรัฐอเมริกา นับเป็นร้อยละ 18.2, 2.4, และ 0.6 ตามลำดับ โดยการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยว อาจมีสาเหตุมากจากรัฐบาลของประเทศโรมาเนียไม่มีมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของประเทศที่มากพอ

ทั้งนี้ ยุโรปยังต้องเผชิญความท้าทาย ที่อาจส่งผลกระทบต่อแง่อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ด้วยสถานการณ์ความคลุมเครือของ Brexit ในขณะนั้น ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโดยรวมในทวีป รวมถึงธุรกิจท่องเที่ยว ซึ่งในเดือนกันยายน ปี 2562 สายการบินเอเดรียแอร์เวย์ สายการบินแห่งชาติสโลวีเนียประกาศตัว

ล้มละลาย เนื่องจากขาดทุนเป็นระยะเวลาติดต่อกันเป็นเวลานานและขาดสภาพคล่อง ซึ่งสายการบินนี้มีเที่ยวบินส่วนใหญ่ในเมืองหลัก ๆ ในประเทศเยอรมนี ฝรั่งเศส เนเธอร์แลนด์ และรัสเซีย โดยสายการบินดังกล่าวให้บริการผู้โดยสารต่างชาติกว่าร้อยละ 50 ซึ่งการปิดการดำเนินงานของสายการบินนี้จะทำให้เที่ยวบินตรงจาก 24 ประเทศที่ให้บริการโดยสายการบินนี้หายไป ในเดือนเดียวกันนั้น ยังมีอีกหนึ่งธุรกิจท่องเที่ยวที่ล้มละลายลง นั่นคือ Thomas Cook ซึ่งเป็นบริษัททัวร์เก่าแก่กว่าร้อยปีของอังกฤษ ซึ่งในปี 2561 นั้น บริษัทดังกล่าวขาดทุนกว่า 6,000 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการปรับนโยบายทางภาษีที่ทำให้ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายทางภาษีเพิ่มขึ้นจากปีก่อนกว่า 3 เท่า อีกทั้งยังมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นด้วยเงินปอนด์ที่อ่อนค่าลงอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทขาดสภาพคล่องและปิดตัวไปในที่สุด ซึ่งการปิดตัวของธุรกิจทั้งสองบริษัท อาจเป็นสาเหตุหนึ่งที่ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวขาเข้าในหลาย ๆ ประเทศในยุโรปมีจำนวนที่ลดลงอยู่บ้าง นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยอื่นๆ อาทิ การแข่งขันที่เพิ่มขึ้นด้านการท่องเที่ยวจากประเทศนอกยุโรป ซึ่งมักมีข้อกำหนดเข้มงวดของวีซ่าที่น้อยกว่า



### จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าทั่วโลก



ที่มา: UNWTO

## ภาพรวมธุรกิจคอนโดมิเนียมในประเทศไทย ปี 2562

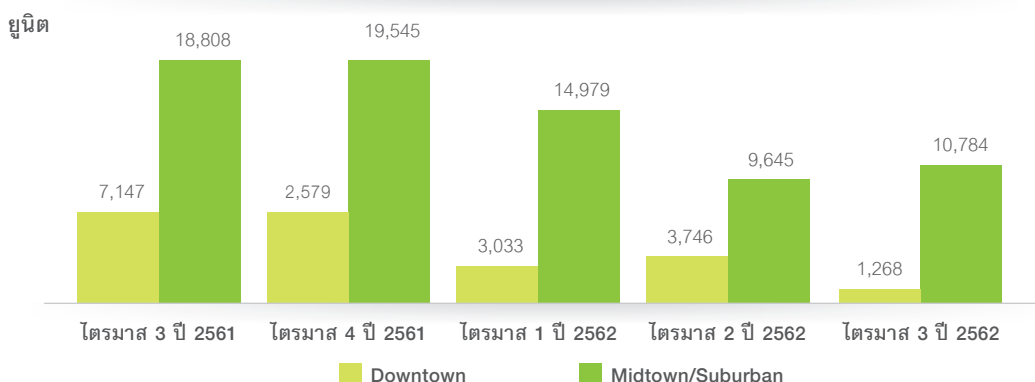
ในปี 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศมาตรการควบคุมสินเชื่อบ้านที่มีความเข้มงวดขึ้นสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 และ 3 หรือที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าเกิน 10 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 เมษายน 2562 และจากรายงานของคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล (Colliers International)<sup>8</sup> พบว่าในปี 2562 ที่ผ่านมามีคอนโดมิเนียมใหม่ 44,662 ยูนิตที่เปิดขาย ซึ่งลดลงร้อยละ 48 จากปีก่อนหน้าที่เปิดขาย 66,021 ยูนิต ในขณะที่อัตราการขายได้ลดลงร้อยละ 46 หรือเป็นจำนวน 20,765 ยูนิต โดยร้อยละ 48 ของคอนโดมิเนียมที่ขายได้ มีราคาขายประมาณ 100,000 - 200,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นกลุ่มราคาระดับสูง ตามด้วยโครงการระดับกลาง ที่มีราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตร มีสัดส่วนการขายอยู่ที่ร้อยละ 47 โดยในปี 2563 ผู้พัฒนาโครงการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ยังคงเป็นผู้เล่นรายใหญ่ในตลาด ซึ่งได้รับ

ความเชื่อมั่นจากผู้บริโภคด้วยชื่อเสียงและภาพลักษณ์ที่เป็นข้อได้เปรียบในการแข่งขัน

ผู้ประกอบการยังคงชะลอการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ โดยปรับลดแผนการพัฒนาโครงการและเลื่อนการเปิดตัวบางโครงการออกไป เนื่องจากยังมียอดยูนิตรอโอนสะสมอยู่เป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ตลาดคอนโดมิเนียมไทย ยังได้รับผลกระทบจากมาตรการควบคุมสินเชื่อบ้าน (LTV) และค่าเงินบาทที่แข็งขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกด้วย ซึ่งทำให้การลงทุนในคอนโดมิเนียมในประเทศไทยนั้นสูงขึ้นสำหรับนักลงทุนต่างชาติ ส่งผลให้ชาวต่างชาติมาลงทุนซื้อคอนโดมิเนียมในประเทศไทยน้อยลง นอกจากนี้ผลกระทบจากสงครามทางการเงินและสหรัฐอเมริกา ยังได้ทำให้อุจรกิจในประเทศจีนมีรายได้ลดลง และส่งผลให้ผู้ซื้อชาวจีนบางส่วนยกเลิกการจองคอนโดมิเนียมออกไป ด้วยเหตุนี้ทำให้ผู้ประกอบการหลาย ๆ รายจึงหันมาพัฒนาโครงการในรูปแบบ Low Rise เพื่อจะดึงดูดผู้เข้าพักอาศัยจริงมาซื้อแทน



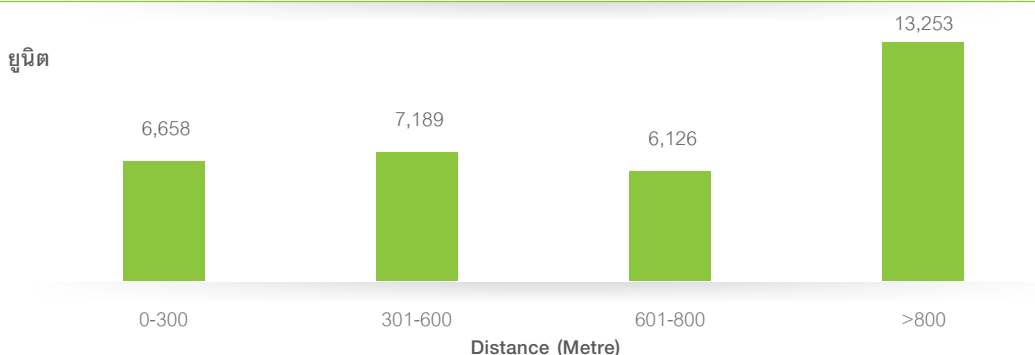
### จำนวนยูนิตของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครที่เปิดใหม่



ที่มา : CBRE



### จำนวนคอนโดมิเนียมในเมืองแต่ละระยะทางจากระบบขนส่งสาธารณะ



ที่มา : CBRE

<sup>8</sup> คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล; [https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/research\\_quarterly-q4%202019-con-dominium-eng.pdf](https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/research_quarterly-q4%202019-con-dominium-eng.pdf)

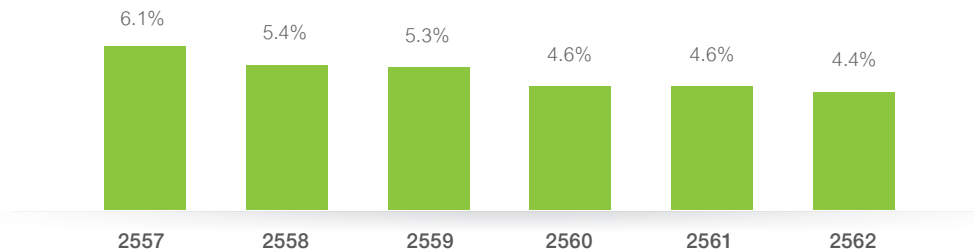
## ภาพรวมธุรกิจสำนักงานในสหราชอาณาจักร ปี 2562

ตามรายงานของโจนส์ แลง ลาซาลส์ (JLL Research)<sup>9</sup> พบว่าตลาดสำนักงานในสหราชอาณาจักรในปีที่ผ่านมามีจำนวนพื้นที่สำนักงานที่ขยายตัวอยู่ในกรอบจำกัด และมีอัตราว่าง (Vacancy Rate) ที่ต่ำกว่าร้อยละ 5 โดยเฉพาะพื้นที่สำนักงานเกรด A ที่มีอัตราว่างอยู่เพียงร้อยละ 1 เท่านั้น เนื่องจากมีจำนวนพื้นที่สำนักงานที่สร้างเพื่อเก็งกำไรน้อยลง ประกอบกับมีผู้ที่มีความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A ที่เป็นบวกอยู่

สำหรับความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในเมืองไม่ได้มีสัญญาณลดลง ซึ่งในปี 2562 ยังมีพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่มียอดจองล่วงหน้าแล้วกว่าร้อยละ 50 นอกจากนี้ยังมีผู้ที่ต้องการเช่าจากต่างประเทศแบบลอตใหญ่ที่ชะลอการตัดสินใจเช่าพื้นที่สำนักงานออกไป เนื่องจากสถานการณ์ Brexit ยังคงคลุมเครือ ซึ่งเมื่อสถานการณ์คลี่คลายแล้ว จะส่งผลให้อัตราว่างลดลงไปอีก ด้วยอุปทานที่จำกัดและอุปสงค์ที่ไม่ได้ลดลง อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในสหราชอาณาจักรจึงสูงขึ้นถึงร้อยละ 7.7 จากปีก่อน และมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นเรื่อย ๆ โดยในปี 2562 มีอัตราผลตอบแทนสำหรับ 10 ปี อยู่ที่ร้อยละ 4.25



### อัตรารวมของอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอน ปี 2557 - 2561 (%)

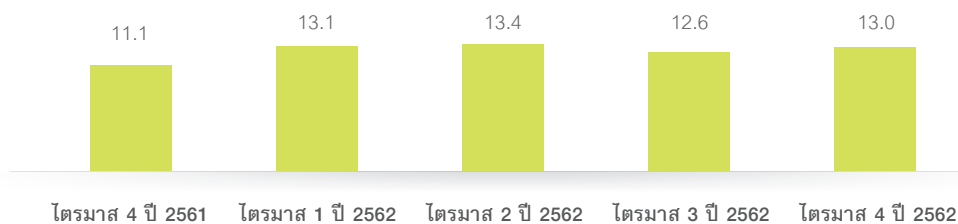


ที่มา: Statista Research Department



### อาคารสำนักงานในกรุงลอนดอน ไตรมาส 4 ปี 2561 - ไตรมาส 4 ปี 2562

ล้านตารางฟุต



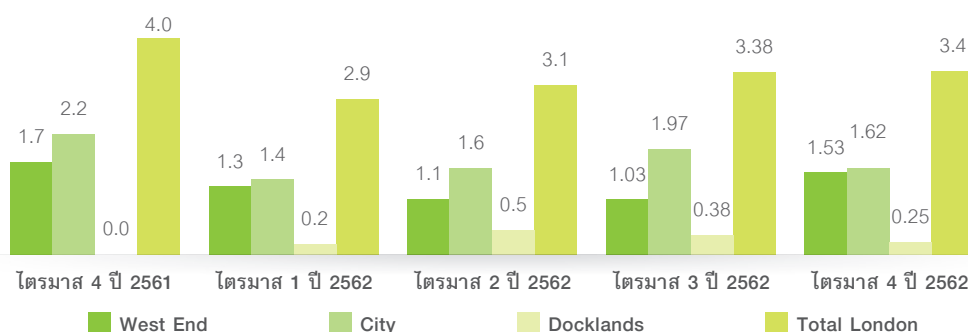
ที่มา: Knight Frank Research

<sup>9</sup> Jones Lang LaSalle (JLL); UK office market outlook; จาก <https://www.jll.co.uk/en/trends-and-insights/research/the-uk-office-market-outlook-h1-2019>



## อัตราว่านรวมของอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอน ไตรมาส 4 ปี 2561 - ไตรมาส 4 ปี 2562

ล้านตารางฟุต

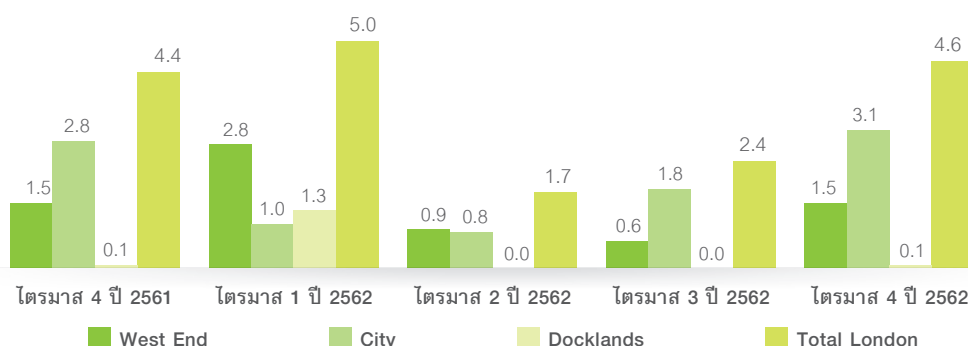


ที่มา: Knight Frank Research



## ผลตอบแทนของการลงทุนในอาคารสำนักงานให้เข้าในกรุงลอนดอน ไตรมาส 4 ปี 2561 - ไตรมาส 4 ปี 2562

หมื่นล้านปอนด์



ที่มา: Knight Frank Research

## ภาพรวมธุรกิจสำนักงานในประเทศไทย ปี 2562

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในประเทศไทย ตามรายงานวิจัยของซีบีอาร์อี (CBRE)<sup>10</sup> พบว่าพื้นที่สำนักงานในประเทศไทยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเติบโตร้อยละ 1.6 ในขณะที่อุปสงค์ของพื้นที่สำนักงานนั้นเติบโตเพียงร้อยละ 2.2 เป็นผลให้ธุรกิจอาคารสำนักงานในประเทศไทยจะเข้าสู่จุดอิ่มตัวในอีก 3 ปี

ข้างหน้า ซึ่งความต้องการเช่าอาคารส่วนใหญ่ของสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ชานนอกตัวเมือง (Non-CBD Area) นั้น เกิดจากการย้ายจากสำนักงานเกรด A เก่ามาสู่สำนักงานใหม่ที่สร้างเสร็จแล้วในพื้นที่ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าอุปสงค์ของพื้นที่สำนักงานในประเทศไทยนั้นค่อนข้างจำกัด

<sup>10</sup> CBRE Thailand; CBRE Research Q3 2019 Bangkok Property Report



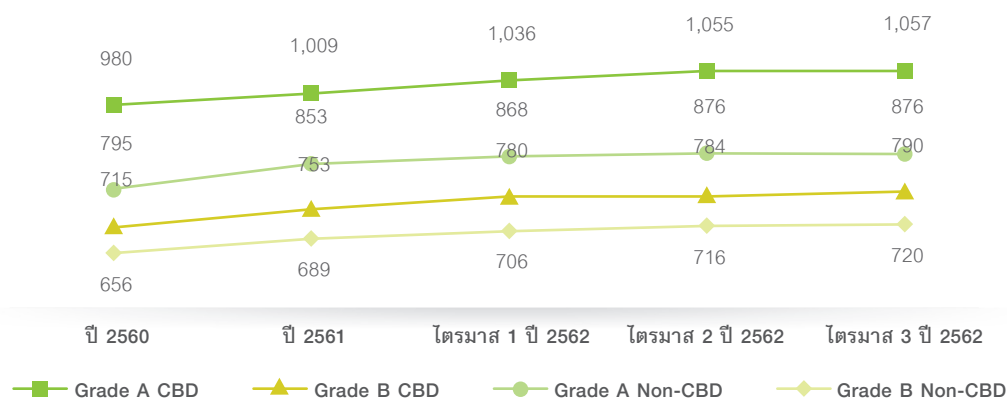
จากสถิติพบว่า ราคาเช่าพื้นที่สำนักงานทั้งเกรด A และ เกรด B นั้นยังคงเติบโตอยู่บ้าง แม้จะเป็นในอัตราที่ไม่มากนัก โดยสำนักงานเกรด A นั้นอัตราราคาเช่าเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 0.1 ส่วนสำนักงานเกรด B มีอัตราราคาเช่าเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 0.7 จากปีก่อนหน้า โดยอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่แนวระบบขนส่งสาธารณะนั้น จะมีอัตราราคาเช่าที่สูงกว่าค่าเช่าเฉลี่ยของอาคาร

สำนักงานในรูปแบบเดียวกันที่อยู่ไกลออกไป อย่างไรก็ตามภายในปี 2565 ผู้ให้เช่าอาจต้องเพิ่มมาตรการส่งเสริมการขาย หรือเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกพิเศษ และตั้งราคาให้อยู่ในระดับเดียวกันกับคู่แข่งเพื่อให้อยู่รอดในภาวะตลาดที่จ่ออึมตัวในอนาคต

### ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เฉลี่ย ตั้งแต่ปี 2554 ถึง ไตรมาส 3 ปี 2562



บาท / ตารางเมตร / เดือน

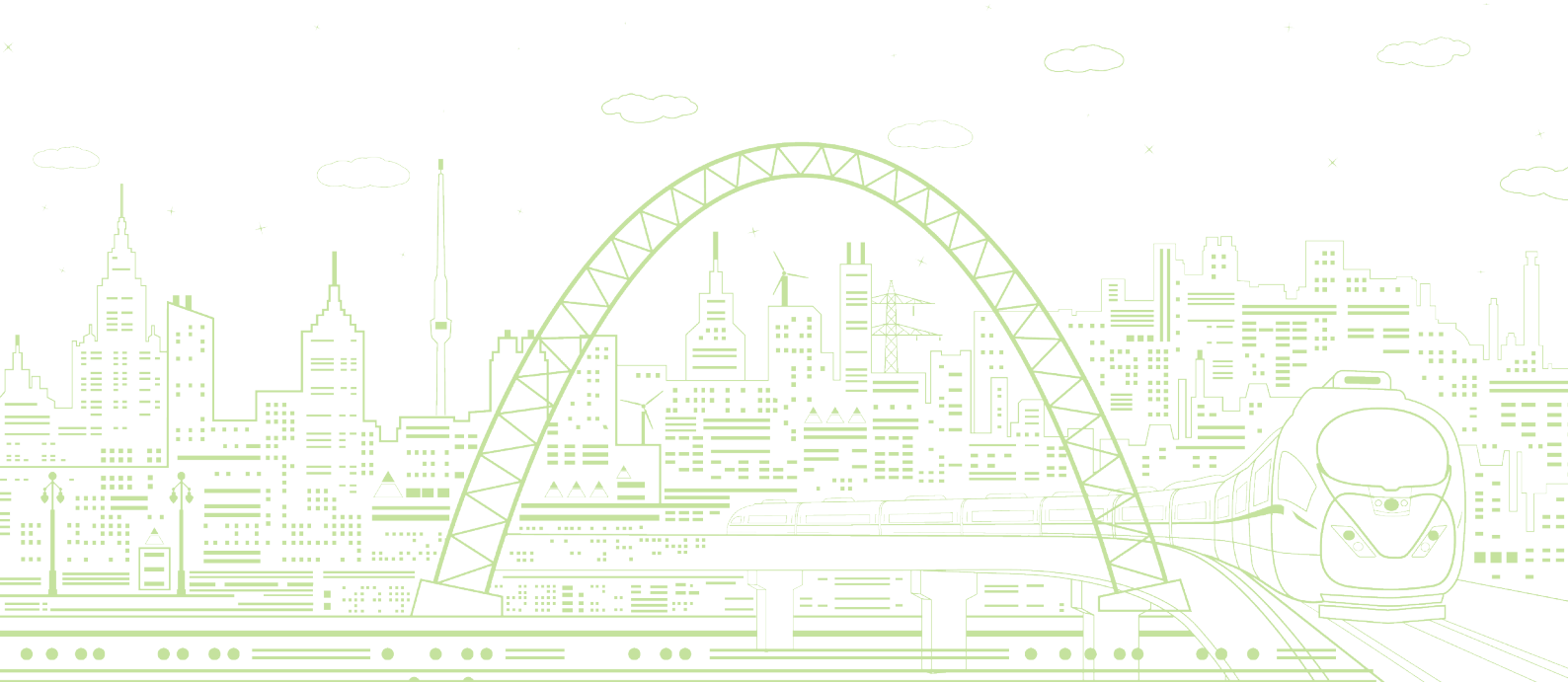


ที่มา : CBRE



### 3.4 การประเมินเป้าหมายธุรกิจ

	เป้าหมาย	ผลการดำเนินงาน	ผลการดำเนินงาน (ไม่รวมกำไรจากการขาย บจ. หมอชิต แลนด์)
รายได้รวม	7,200 - 7,500 ล้านบาท + 3% to 8% YoY	10,145 ล้านบาท + 53.4% YoY	8,586 ล้านบาท + 29.8% YoY
รายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการ	6,200 - 6,500 ล้านบาท + 3% to 8% YoY	7,264 ล้านบาท + 28.7% YoY	7,264 ล้านบาท + 28.7% YoY
รายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงาน	300 - 350 ล้านบาท + 6% to 24% YoY	324 ล้านบาท + 14.9% YoY	324 ล้านบาท + 14.9% YoY
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย (EBITDA Margin)	≥ 20%	31.5%	19.1%
รายจ่ายฝ่ายทุนและการลงทุน	1.9 - 2.2 พันล้านบาท	2.6 พันล้านบาท	2.6 พันล้านบาท



## 3.5 การวิเคราะห์ตลาดทุน

### ภาพรวมตลาดทุน

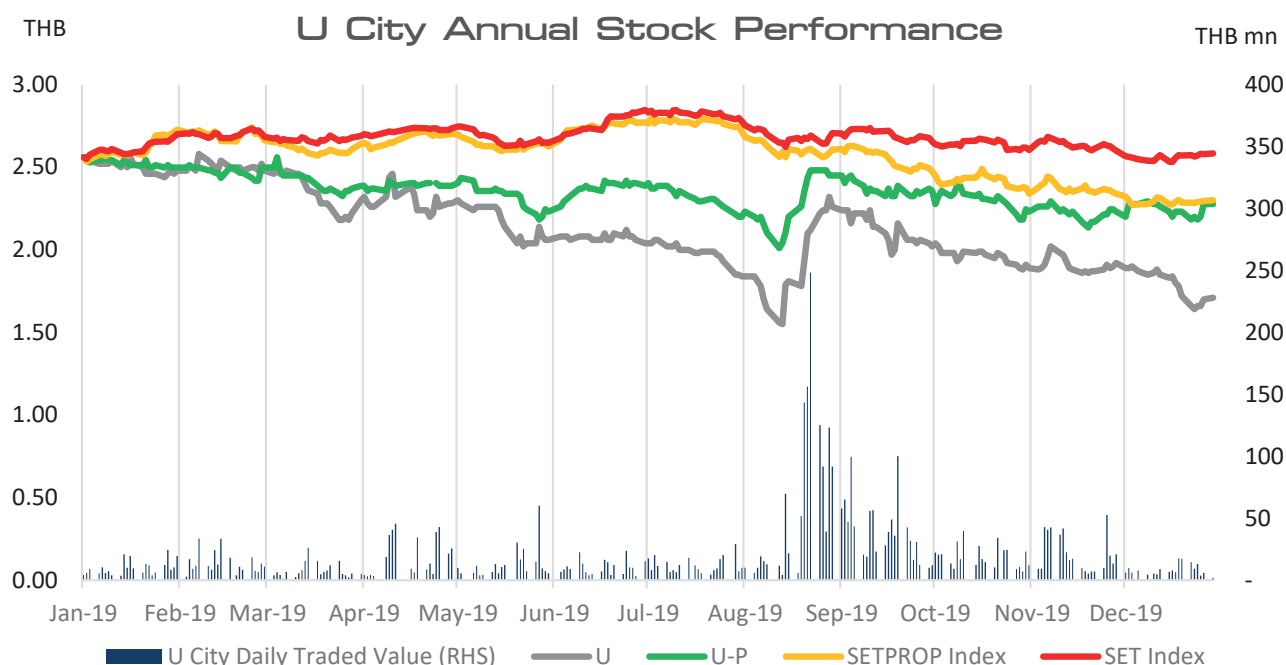
#### การวิเคราะห์ราคาหลักทรัพย์

#### การวิเคราะห์ราคาหลักทรัพย์ U City

ราคาหลักทรัพย์ U City หรือ U เริ่มต้นปี ณ วันที่ 2 มกราคม 2562 ที่ราคา 2.56 บาท โดยให้ผลตอบแทนที่ต่ำกว่าดัชนีตลาดหลักทรัพย์ (SET Index) และดัชนีหลักทรัพย์ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (SETPROP Index) ตลอดครึ่งแรกของปี 2562 ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2562 ราคาหลักทรัพย์ U City ปรับตัวลดลงมาปิดที่ 2.06 บาท ซึ่งในช่วงดังกล่าว บริษัทฯ ได้มีการลงทุนเพื่อขยายและพัฒนาธุรกิจโรงแรม โดยการเข้าซื้อกิจการและทำสัญญาเช่าระยะยาวในประเทศเยอรมนี สวิตเซอร์แลนด์ และโปแลนด์ นอกจากนี้ ยังได้มีการปรับปรุงโรงแรมเวียนนา เฮาส์ ครั้งใหญ่ทั้งหมด 4 แห่งอีกด้วย

ต่อมาในเดือนสิงหาคม 2562 ราคาหลักทรัพย์ U City ลดลงถึงระดับต่ำสุดของปี 2562 โดยปิดที่ 1.55 บาท ณ วันที่ 14 สิงหาคม 2562 ทั้งนี้ ภายหลังจากที่บริษัทฯ มีการประกาศผลประกอบการไตรมาสสองที่แสดงกำไรสุทธิ จำนวน 393 ล้านบาท ราคาหลักทรัพย์มีการส่งสัญญาณตอบรับในเชิงบวก และปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วมาปิดที่ 2.32 บาท ณ วันที่ 29 สิงหาคม 2562 ก่อนจะปรับตัวลดลงเหลือ 2.04 บาท ในสิ้นเดือนกันยายน 2562 ต่อมา ในไตรมาสสุดท้ายของปี ราคาหลักทรัพย์ U City มีการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยมีราคาซื้อขายอยู่ที่ 1.71 บาท ซึ่งต่ำกว่าราคาปิดของปี 2561 ถึงร้อยละ 33.2

อย่างไรก็ดี แม้ปริมาณการซื้อขายที่สูงขึ้นในเดือนสิงหาคม และกันยายนนั้น จะส่งผลให้มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันของไตรมาสสาม เพิ่มขึ้นถึง 38.3 ล้านบาท แต่หลักทรัพย์ U City ก็ยังมีการซื้อขายค่อนข้างน้อย โดยในปี 2562 มีมูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยเพียง 16.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าการซื้อขายเฉลี่ย 28.2 ล้านบาทในปี 2561



## หุ้นบุริมสิทธิของ U City (U-P)

หลักทรัพย์ U-P มีราคาซื้อขายในวันแรกของปีที่ 3.26 บาทและเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับหุ้นสามัญของ U City ในช่วงครึ่งแรกของปี 2562 แต่เริ่มมีทิศทางที่ดีกว่าหุ้นสามัญของ U City ตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปีเป็นต้นมา

ในไตรมาสสาม ราคาหลักทรัพย์ U-P ปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ มาปิดที่ราคาต่ำสุดของปี 2562 ที่ 2.56 บาท ณ วันที่ 13 สิงหาคม 2562 ก่อนจะฟื้นตัวขึ้นอย่างรวดเร็วภายหลังการประกาศงบการเงินไตรมาสสอง ต่อมาในช่วงปลายปี 2562 ราคาหลักทรัพย์ U-P อยู่ที่ 2.90 บาท ขาดทุนร้อยละ 9.9 แต่คิดเป็นผลตอบแทนที่ดีกว่าหุ้นสามัญของ U City ร้อยละ 23.3

ในปี 2562 หลักทรัพย์ U-P มีการซื้อขายที่เบาบาง โดยมีมูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยอยู่ที่ 0.90 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยที่ 16.3 ล้านบาทในปี 2561

## การวิเคราะห์ดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET INDEX)

ในปี 2562 มีปัจจัยต่าง ๆ ทั้งในประเทศและนอกประเทศที่ส่งผลกระทบต่อ SET Index เศรษฐกิจโลกยังคงได้รับแรงกดดันจากความไม่แน่นอนของสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน รวมถึงการเจรจาข้อตกลงของ Brexit ที่ยังไม่ชัดเจน นอกจากนี้ SET Index ยังได้รับผลกระทบจากการปรับน้ำหนักเพิ่มของหุ้นไทยในดัชนีตลาดเกิดใหม่ MSCI (MSCI Emerging Market Index) และการชะลอตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศในช่วงท้ายปีอีกด้วย

สำหรับปัจจัยภายในประเทศที่กระทบต่อดัชนีหลักทรัพย์ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (SETPROP) ในปีที่ผ่านมาได้แก่มาตรการลดอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่กระทบผู้กู้บางส่วน นอกจากนี้ การแข็งค่าของเงินบาท รวมถึงนโยบายป้องกันเงินทุนไหลออกนอกประเทศของจีน ยังส่งผลให้นักลงทุนต่างชาติ รวมถึงแหล่งเงินทุนจากจีน ชะลอการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทยในปีที่ผ่านมา

ในช่วงต้นเดือนธันวาคม 2561 สหรัฐฯ ได้ระงับแผนการขึ้นภาษีสินค้าจากจีน อีกทั้งในเดือนมีนาคม 2562 ยังมีการจัดการเจรจาการค้าระหว่างกัน ถือเป็นการผ่อนคลายความตึงเครียดในสงครามการค้าระหว่างสองประเทศ เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบเชิงบวกต่อ SET Index มาปิดที่ 1,567.09 จุด ในวันที่ 2 มกราคม 2562 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.64 ไปปิดที่ 1,638.65 จุด ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2562

ในไตรมาสสอง ปี 2562 SET Index เริ่มปรับตัวเพิ่มขึ้นหลังจาก MSCI ได้เพิ่มน้ำหนักของประเทศไทยในการคำนวณดัชนีตลาดเกิดใหม่ (MSCI Emerging Market Index) จากร้อยละ 2.43 มาเป็นร้อยละ 2.90 ในวันที่ 28 พฤษภาคม 2562 โดย SET Index ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.21 มาอยู่ที่ 1,730.34 จุด ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2562 และเพิ่มขึ้นจนถึงจุดสูงสุดของปีที่ 1,740.91 จุด ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2562

ต่อมาสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีนเริ่มปะทุรุนแรงขึ้นอีกครั้ง หลังจากที่สหรัฐฯ ได้ปรับเพิ่มอัตราภาษีสินค้าจีนในเดือนพฤษภาคม จนกระทั่งในไตรมาสสาม ปี 2562 กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ได้ปรับลดการคาดการณ์การเติบโตทางเศรษฐกิจโลกปี 2562 เหลือเพียงร้อยละ 3.00 (ซึ่งน้อยที่สุดนับตั้งแต่วิกฤตการเงินโลกในช่วงปี 2550 ถึงต้นปี 2552) และได้รายงานว่าการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกนั้นเกิดจากการกีดกันทางการค้าและความตึงเครียดระหว่างประเทศเป็นหลัก

ในส่วนของเศรษฐกิจไทยเองนั้นก็ได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกดังกล่าวเช่นกัน ส่งผลให้การประมาณการรายได้ของบริษัทจดทะเบียนมีแนวโน้มลดลง นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยยังได้ปรับลดประมาณการผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ปี 2562 เหลือร้อยละ 2.5 สำหรับ SET Index นั้นยังคงปรับตัวลดลงจากการซื้อขายหุ้นของนักลงทุนต่างชาติซึ่งได้เริ่มมีปริมาณการขายสุทธิตั้งแต่สิ้นไตรมาสสาม จนถึงไตรมาสสี่ ปี 2562 ส่งผลให้ SET Index ปรับตัวลดลงและ ณ สิ้นปี 2562 SET Index ลดลงเหลือ 1,579.84 จุด เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเพียงร้อยละ 1.00 เท่านั้น

**ผลการดำเนินงานและสภาพคล่องหลักทรัพย์**

ข้อมูลหลักทรัพย์	2560	2561*	2562*
<b>หลักทรัพย์ U</b>			
ราคา ณ วันสิ้นสุดงวดบัญชี (บาท)	0.03	2.56	1.71
ราคาสูงสุดของปีบัญชี (บาท)	0.04	4.00	2.58
ราคาต่ำสุดของปีบัญชี (บาท)	0.02	2.00	1.55
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านบาท)	8.6	14.4	8.3
ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านหุ้น)	2.9	4.5	4.7
จำนวนหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชี (ล้านหุ้น)	561,362.3	5,613.7	5,613.7
มูลค่าตลาด ณ วันสิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	16,840.9	14,371.1	9,599.4
<b>หลักทรัพย์ U-P</b>			
ราคา ณ วันสิ้นสุดงวดบัญชี (บาท)	N/A	3.22	2.90
ราคาสูงสุดของปีบัญชี (บาท)	N/A	4.00	3.26
ราคาต่ำสุดของปีบัญชี (บาท)	N/A	2.00	2.56
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านบาท)	N/A	6.80	0.50
ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านหุ้น)	N/A	2.10	0.20
จำนวนหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชี (ล้านหุ้น)	N/A	3,740.6	3,740.6
มูลค่าตลาด ณ วันสิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	N/A	12,044.7	10,847.7
<b>การเคลื่อนไหวของหลักทรัพย์และดัชนีต่างๆ</b>			
U	0.0%	(14.7)%	(33.2)%
U-P	N/A	7.3%	(9.9)%
SET Index	13.7%	(10.8)%	1.0%
SETPROP Index	22.6%	(15.6)%	(9.8)%
MSCI World Real Estate Index	11.6%	(9.0)%	9.6%
MSCI World Hotels, Restaurants & Leisure Index	30.7%	(9.8)%	15.1%

\* ปี 2561 และ 2562 มีการปรับมูลค่าตามธุรกรรมการรวมมูลค่าหุ้นที่ตราไว้



## นักลงทุนสัมพันธ์

ในฐานะที่บริษัท เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัท เล็งเห็นถึงความสำคัญของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ โดยมุ่งเน้นให้ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ทำหน้าที่ในการเผยแพร่ข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วนและทันเวลาให้กับผู้ถือหุ้นและผู้ที่จะลงทุนในบริษัท โดยในระหว่างปี บริษัท มีการสื่อสารในรูปแบบต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นคำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรายไตรมาส (Quarterly MD&A) เอกสารนำเสนอและวิดีโอบันทึกการประชุมกับนักวิเคราะห์ (Webcast) เอกสารนำเสนอของบริษัท (General Presentation) ข้อมูลทั่วไป (Factsheets) และเอกสาร

นำเสนออื่นๆ โดยได้มีการนำเสนอผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของบริษัท และส่งให้นักลงทุนเมื่อมีการร้องขอ โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์รายงานผลการดำเนินงานโดยตรงแก่ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน นอกจากนี้ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ยังทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิดกับหน่วยงานอื่นๆ และคณะผู้บริหารเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลต่างๆ พร้อมทั้งนำความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากกลุ่มนักลงทุนไปเสนอต่อคณะผู้บริหารของบริษัท ทั้งนี้ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์มีการจัดทำตัวชี้วัดผลการดำเนินงานโดยพิจารณาจากความชัดเจนและช่องทางการเข้าถึงข้อมูล รวมถึงคุณภาพและการทันต่อเวลาในการให้บริการแก่นักลงทุนและผู้ถือหุ้น

## ติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์

หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	นางสาวสรุยา เสฐียรโกเศศ (ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน, กรรมการบริหาร)
เจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	นางสาวณชนก บุญยวิโรจ
เบอร์โทรศัพท์	+66 (0) 2273 8838
อีเมล	ir@ucity.co.th
เว็บไซต์	www.ucity.co.th
ชื่อย่อหลักทรัพย์	U, U-P
ใบสำคัญแสดงสิทธิ	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 อีเมล : SETContactCenter@set.or.th

## 3.6 แนวโน้มธุรกิจ ปี 2563

### แนวโน้มของเศรษฐกิจไทย ปี 2563

ในปี 2563 กระทรวงการคลังคาดว่า ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)<sup>1</sup> มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 2.8 จากปีก่อนหน้าจากการลงทุนภาคเอกชนที่มีแนวโน้มขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 4.2 ปัจจัยสนับสนุนมาจากมาตรการการเงินการคลังเพื่อสนับสนุนการลงทุนในประเทศ และการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนาดใหญ่ของรัฐบาล หักลบด้วยโครงการร่วมลงทุนของภาครัฐและเอกชน (PPP) ทั้งนี้ การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นในภาคธุรกิจ รวมถึงการลงทุนภาคเอกชนในประเทศให้มากขึ้น สำหรับภาคการส่งออกนั้น มีแนวโน้มจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ในส่วนของการใช้จ่ายภาครัฐในปี 2563 นี้คาดว่าจะขยายตัวได้ร้อยละ 2.5 ในขณะที่ภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวได้ร้อยละ 3.2 ทางด้านเสถียรภาพทางเศรษฐกิจภายในประเทศ กระทรวงการคลังคาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2563 จะอยู่ที่ร้อยละ 0.8 โดยสถาบันการเงินบางแห่งได้คาดการณ์ว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะถูกปรับลดลงอีก ซึ่งในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ที่ผ่านมานั้น อัตราดอกเบี้ยนโยบายได้ถูกปรับลดลงแล้วจากร้อยละ 1.25 เหลือร้อยละ 1.00 และคาดการณ์ว่าจะพิจารณาปรับลดเพิ่มเติมในการประชุมรอบเดือนมีนาคมอีกร้อยละ 0.25 มาอยู่ที่ร้อยละ 0.75 ต่อปี สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจภายนอกประเทศนั้น คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุลคิดเป็นร้อยละ 5.3 ของ GDP ตามมูลค่าสินค้านำเข้าในระบบ BOP ที่คาดว่าจะขยายตัวเร่งขึ้นในอัตราร้อยละ 1.7 ในขณะที่การส่งออกสินค้าตามระบบ BOP คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1.0

อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยที่ต้องเฝ้าติดตามอย่างใกล้ชิด ได้แก่ สถานการณ์ฝุ่นละอองเกินค่ามาตรฐาน (PM2.5) ที่กลับมาทวีความรุนแรงขึ้นอีกครั้งตั้งแต่ต้นปี 2563 รวมถึงสถานการณ์การระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ที่อาจส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยว และเศรษฐกิจจีนซึ่งเป็นประเทศคู่ค้าสำคัญของประเทศไทย รวมถึงข้อสรุปของการเจรจาการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน และการบรรลุการเจรจาข้อตกลงของการถอนตัวออกจากสหภาพยุโรปของสหราชอาณาจักร (Brexit) ที่จะมีผลต่อสภาพเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2563 นี้

### แนวโน้มของเศรษฐกิจยุโรป ปี 2563

ธนาคารกลางสหภาพยุโรป<sup>2</sup> ได้ประมาณการอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product หรือ GDP) ในสหภาพยุโรป ว่าจะขยายตัวได้ราวร้อยละ 1.1 จากร้อยละ 1.2 ในปี 2562, ร้อยละ 1.8 ในปี 2561 และร้อยละ 2.8 ในปี 2560 ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำที่สุดในรอบระยะเวลา 7 ปีที่ผ่านมา สืบเนื่องจากการค้าโลกที่ชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่องจากการเจรจาข้อสรุปของข้อพิพาทการค้าในสหราชอาณาจักรที่เป็นผลจากการถอนตัวออกจากสหภาพยุโรป (Brexit) และสถานการณ์ของเศรษฐกิจจีนซึ่งเป็นประเทศคู่ค้าสำคัญที่มีแนวโน้มที่จะชะลอตัวลงด้วย อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากสงครามการค้ากับสหรัฐฯ ในปีก่อน รวมถึงการระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อให้หลาย ๆ ธุรกิจต้องปิดตัวลงอย่างไม่มีกำหนด ทำให้แผนการลงทุนใหม่ ๆ ถูกกระทบโดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคการผลิต ซึ่งได้มีการประมาณการความเชื่อมั่นในการลงทุนว่ายังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ยระยะยาว ในทางกลับกัน ความเชื่อมั่นในภาคการก่อสร้างและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคนั้นคาดว่าจะฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะการบริโภคภาคเอกชนจะเติบโตที่ร้อยละ 1.4 จากร้อยละ 1.3 ในปีก่อน เป็นผลมาจากอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำและเงื่อนไขการปล่อยสินเชื่อของธนาคารที่เอื้อต่อทั้งภาคครัวเรือนและบริษัทที่ไม่ใช่สถาบันการเงิน

สำหรับกลุ่มประเทศเศรษฐกิจก้าวหน้าในสหภาพยุโรป (Advanced European Economies)<sup>3</sup> อาทิ เยอรมนี ออสเตรีย สวิตเซอร์แลนด์ และ ฝรั่งเศส นั้น มีการคาดการณ์การเติบโตของ GDP อยู่ที่ ร้อยละ 1.5 ซึ่งมากกว่าปีก่อนถึงร้อยละ 0.2 ในขณะที่ GDP ของกลุ่มประเทศที่กำลังพัฒนาในสหภาพยุโรป (ไม่รวมรัสเซีย และตุรกี) อย่างโรมาเนีย และโปแลนด์ คาดว่าจะขยายตัวได้ราวร้อยละ 3.1 จากร้อยละ 3.7 ในปีก่อนหน้า

อย่างไรก็ตาม ยังพบประเทศที่มีแนวโน้มที่จะมีการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจอย่าง บัลแกเรีย ตุรกี และรัสเซีย จากสถานการณ์ความตึงเครียดทางเศรษฐกิจที่ผ่อนคลายลง รวมถึงนโยบายส่งเสริมเศรษฐกิจภายในประเทศ โดยประเทศตุรกีนั้นมีการประมาณการ GDP อยู่ที่ร้อยละ 3.0 ในปี 2563 จากร้อยละ 0.2 ในปีก่อนหน้า สืบเนื่องมาจากความกดดันทางเศรษฐกิจที่ทุเลาลงจากปีที่ผ่านมา

<sup>1</sup> สำนักนโยบายเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง; รายงานประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2562 และ 2563; จาก <https://www.thaigov.go.th/news/contents/details/26147>

<sup>2</sup> European Central Bank; Eurosystem staff macroeconomic projections for the euro area, December 2019; จาก [https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections201912\\_eurosystemstaff~c7a91336cb.en.html#toc1](https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections201912_eurosystemstaff~c7a91336cb.en.html#toc1)

<sup>3</sup> International Monetary Fund; Facing Spillovers from Trade and Manufacturing; จาก <https://www.imf.org/~media/Files/Publications/REO/EUR/2019/November/English/ch1.ashx>

นโยบายการคลังแบบขยายตัว การขยายวงเงินสินเชื่อจากธนาคารของรัฐ รวมถึงการผ่อนคลายนโยบายทางการเงินที่ส่งเสริมการเติบโตของเศรษฐกิจในประเทศตุรกี ในขณะที่ประเทศรัสเซียนั้น คาดว่า GDP จะขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 จากปีก่อนหน้า มาอยู่ที่ร้อยละ 1.9

### แนวโน้มของธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย ปี 2563

ภาคการท่องเที่ยวในประเทศไทยในปี 2563 นั้น ยังอยู่ในสถานการณ์ที่น่าวิตกกังวล ทั้งการท่องเที่ยวภายในประเทศและการท่องเที่ยวของชาวต่างชาติในประเทศไทย อันเป็นผลมาจากสถานการณ์ฝุ่นละอองเกินค่ามาตรฐาน (PM2.5) ในเมืองหลัก ๆ ของประเทศไทย อาทิ กรุงเทพมหานครและเชียงใหม่ รวมถึงการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาที่มีมาตั้งแต่ช่วงต้นปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ การระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ COVID-19 ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี 2563 นี้ จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงอย่างมีนัยยะสำคัญ<sup>4</sup> โดยคาดการณ์ว่าในไตรมาสหนึ่งปี 2563 นี้ จำนวนนักท่องเที่ยวจีนที่จะเดินทางมายังประเทศไทยนั้นจะลดลงประมาณ 1.1 ล้านคน จำนวนนักท่องเที่ยวไทยที่จะเดินทางไปประเทศจีนจะลดลงประมาณ 55,000 คน และจำนวนนักท่องเที่ยวจากชาติอื่น ๆ ที่จะเดินทางมาประเทศไทยจะลดลงจากประมาณการเดิมประมาณ 320,000 คน จำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงนี้จะส่งผลกระทบต่ออัตราการเข้าพักลดลงตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี ซึ่งถือเป็นฤดูกาลท่องเที่ยวของประเทศไทย

นอกจากนี้ ธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศไทยยังได้รับแรงกดดันจากปัจจัยอื่น ๆ อาทิ เศรษฐกิจหลักของโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างสหรัฐ ยุโรป และจีน ส่งผลให้นักท่องเที่ยวบางกลุ่มมีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการใช้จ่ายให้สอดคล้องกับงบประมาณ อีกทั้งประเทศอื่น ๆ อาทิ ประเทศในภูมิภาคตะวันออกกลางที่คาดว่าจะมีอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 9 จากปีก่อน ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตที่ดีกว่าภาพรวมนั้น ส่วนหนึ่งมาจากนโยบายสนับสนุนการท่องเที่ยวของรัฐบาลประเทศสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ ที่มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน สถานที่ท่องเที่ยวและนโยบายด้านวีซ่า ซึ่งถือเป็นปัจจัยที่ทำลายต่อภาคการท่องเที่ยวในประเทศไทย ที่มาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียมการตรวจลงตราวีซ่า (Visa on Arrival) สำหรับนักท่องเที่ยวจีนและอินเดียจะสิ้นสุดลงในเดือนเมษายน 2563 นี้ อีกทั้งยังมีปัจจัยท้าทายใหม่ไม่ว่าจะเป็นการจัดงานมหกรรมกีฬาระดับโลกอย่างมหกรรมกีฬาฟุตบอลชิงแชมป์ยุโรป 2020 (EURO 2020) หรือมหกรรมกีฬาโอลิมปิกฤดูร้อน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยว

ต่างชาติที่จะเดินทางมาเที่ยวยังประเทศไทยในช่วงดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่งนักท่องเที่ยวชาวยุโรปและชาวญี่ปุ่น

อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยนั้นเป็นประเทศที่มีสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ มีเมืองท่องเที่ยวที่น่าดึงดูดและหลากหลาย มีสภาพอากาศที่เอื้ออำนวยต่อการท่องเที่ยวตลอดปี มีประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมอันมีค่า และยังมีบุคลากรทางการแพทย์ที่มีคุณภาพ รวมถึงเครื่องมือการรักษาที่ครบครัน จึงทำให้ยังสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางเข้ามาในประเทศไทยให้นักท่องเที่ยวที่มีคุณภาพ โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นนักท่องเที่ยวในกลุ่มประเทศตะวันออกกลาง ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีกำลังการใช้จ่ายต่อคนสูงกว่าค่าเฉลี่ยอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ฤดูท่องเที่ยว (High Season) ของกลุ่มประเทศตะวันออกกลาง จะเป็นช่วงเดียวกันกับช่วงนอกฤดูท่องเที่ยว (Low Season) ของประเทศไทย ทำให้การท่องเที่ยวของประเทศไทยน่าจะเป็นตัวเลือกที่น่าสนใจสำหรับนักท่องเที่ยวชาวตะวันออกกลาง นอกจากนี้ การที่สายการบินต่าง ๆ มีการแข่งขันกันตัดราคาจนอัตราค่าโดยสารเฉลี่ยลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี 2563 อาจช่วยบรรเทาความกังวลต่อผลกระทบในภาคการท่องเที่ยวได้บ้าง

### แนวโน้มของธุรกิจโรงแรมในยุโรป ปี 2563

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF)<sup>5</sup> คาดการณ์การเติบโตของ GDP โลกในปี 2563 ที่ร้อยละ 3.3 โดยคาดหวังว่าตลาดจะได้รับแรงหนุนจากภาคการผลิตและการค้าโลกที่กำลังจะก้าวผ่านจุดต่ำสุดในปี 2562 ด้วยนโยบายการเงินที่ผ่อนคลายลง การเจรจาการค้าระหว่างสหรัฐ กับจีนที่มีแนวโน้มที่จะยกเลิกกำแพงภาษี และการเจรจาหาข้อตกลง Brexit ที่มีแนวโน้มที่จะได้รับข้อตกลงเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ชัดเจนภายในสิ้นปี 2563 อย่างไรก็ตาม ความกังวลในภาคธุรกิจจะยังคงมีอยู่รอบคอบที่ข้อตกลงเหล่านี้ยังไม่ได้บังคับใช้อย่างชัดเจน ในปี 2563 ที่จะถึงนี้ ภาคการท่องเที่ยวในทวีปยุโรปได้รับสัญญาณเชิงบวกจากมหกรรมกีฬาฟุตบอลชิงแชมป์ยุโรป 2020 (EURO 2020) ในช่วงกลางปี 2563 ที่จะจัดรอบคัดเลือกในประเทศต่าง ๆ ในยุโรป อาทิ ประเทศเยอรมนี รัสเซีย โรมาเนีย อิตาลี และรอบชิงชนะเลิศที่กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ ซึ่งจะช่วยผลักดันจำนวนนักท่องเที่ยวในยุโรปให้มีจำนวนที่สูงขึ้นในช่วงไตรมาสสองและสามของปี 2563 นี้ ทั้งนี้ คาดว่าเทศกาลดังกล่าวจะช่วยสร้างรายได้ให้กับธุรกิจโรงแรม และช่วยบรรเทาสถานการณ์โรคระบาดไวรัสโคโรนาที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกในไตรมาสหนึ่ง ปี 2563

<sup>4</sup> ศูนย์วิจัยกสิกรไทย; การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่; จาก <https://kasikornresearch.com/th/analysis/k-econ/business/Pages/z3080.aspx>

<sup>5</sup> International Monetary Fund (IMF); World Economic Outlook; จาก <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2020/01/20/weo-update-january2020>

## แนวโน้มของธุรกิจอาคารสำนักงานในประเทศไทย ปี 2563

ปี 2563 ตลาดที่ดินมีอิทธิพลต่อแนวโน้มของธุรกิจอาคารสำนักงาน จากรายงานของคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย<sup>6</sup> คาดว่าพื้นที่อาคารสำนักงานจะทรงตัว ในขณะที่ความต้องการคาดว่าจะเพิ่มขึ้น 200,000 ตารางเมตรต่อปี จากพื้นที่ใหม่ ๆ ที่ยังเพิ่มขึ้นในวงจำกัดโดยเฉพาะอาคารเกรดเอ จึงทำให้อัตราว่างยังคงอยู่ที่ระดับต่ำประมาณร้อยละ 5 และคาดว่าจะรักษาระดับเช่นนี้ต่อไปในระยะสั้น ทั้งนี้ ภายในปี 2563 จะมีพื้นที่สำนักงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ จำนวน 310,737 ตารางเมตร เติบโตขึ้นจากปีที่แล้วเพียงร้อยละ 2.5 และภายในปี 2565 จะมีพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครทยอยเปิดตัวอีก จำนวน 1,300,000 ตารางเมตร โดยครึ่งหนึ่งของพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่นี้ คาดว่าจะตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และจะมีพื้นที่สำนักงาน จำนวน 455,000 ตารางเมตรที่จะเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดเอ จากความน่าสนใจในตัวธุรกิจอาคารสำนักงานเอง รวมถึงความสนใจจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเห็นโอกาสจากอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ ทำให้มีการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ใหม่ ๆ หลายโครงการ อาทิ โครงการเดอะ ปาร์ค และโครงการวัน แบงค็อก นอกจากนี้ การเข้ามามีบทบาทของกระแสสังคมดิจิทัลยังส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในวิถีการใช้ชีวิตของคนวัยทำงาน ดังจะเห็นได้จากการเติบโตอย่างมั่นคงในความต้องการใช้พื้นที่ทำงานร่วม (co-working space) ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ในส่วนของการดึงดูดผู้ร่วมงานรุ่นใหม่เองก็มีความท้าทายมากขึ้น เพราะคนรุ่นใหม่ต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานที่โปร่ง มีพื้นที่โล่ง และมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากยิ่งขึ้น อาคารสำนักงานแบบใหม่จึงต้องมีการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้เข้ากับรูปแบบความต้องการที่เปลี่ยนไปในปัจจุบัน

## แนวโน้มของธุรกิจอาคารสำนักงานในสหราชอาณาจักร ปี 2563

จากข้อมูลของ IMF<sup>7</sup> คาดว่า GDP ของสหราชอาณาจักรจะเติบโตที่ร้อยละ 1.4 และคาดว่าอัตราว่างงานจะลดลงเรื่อย ๆ ส่งผลให้อัตราว่างของอาคารสำนักงานในสหราชอาณาจักรนั้น คาดว่าจะลดลง ในขณะที่พื้นที่ใหม่ ๆ ยังเพิ่มขึ้นในวงจำกัด อีกทั้งยังมีผู้ประกอบการที่ยังชะลอการตัดสินใจในการเช่าอาคารสำนักงานแบบเหมารวม เนื่องจากความแน่นอนของการเจรจาข้อพิพาททางการค้า (Brexit) อีกด้วย ทั้งนี้ เมื่อสถานการณ์ Brexit คลี่คลายแล้ว คาดว่ายังทำให้อัตราว่างของสำนักงานในสหราชอาณาจักรลดลงไปอีก

นอกจากนี้ ลอนดอนยังคงเป็นจุดหมายที่โดดเด่นสำหรับกองทุนร่วมลงทุน (VC Funding) ในทวีปยุโรปและของผู้ประกอบการรายใหม่ ๆ ซึ่งจะช่วยขับเคลื่อนธุรกิจอาคารสำนักงานจากระยะเริ่มต้น (Start-ups) สู่ระยะขยายผล (Scale-ups) และยังช่วยเพิ่มโอกาสและสร้างนวัตกรรมใหม่ ๆ ให้แก่นักลงทุนที่สนใจอีกด้วย นอกจากนี้ ผู้ประกอบการธุรกิจ Co-working Space ยังเข้ามามีบทบาทในการขับเคลื่อนการเติบโตของอุปสงค์อาคารสำนักงาน และคาดว่าธุรกิจนี้จะยังคงเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ในส่วนของผลตอบแทนนั้น คาดการณ์ว่าจะเติบโตขึ้นเรื่อย ๆ จากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่สำนักงานที่เติบโตอยู่ในวงจำกัด ในขณะที่ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานนั้นยังคงเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง

## แนวโน้มของธุรกิจคอนโดมิเนียมในประเทศไทย ปี 2563

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น ยังคงชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปลายปี 2561 จากปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลเชิงลบอย่างต่อเนื่อง อาทิ ปัญหาสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน ปัญหาการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก รวมถึงการแข็งค่าของเงินบาทที่ทำให้ราคาคอนโดมิเนียมในประเทศไทยมีราคาสูงขึ้นสำหรับนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างชาติ อีกทั้ง การระบาดของไวรัสโคโรนา COVID-19 ที่มีต้นกำเนิดมาจากประเทศจีน ยังส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจจีน เป็นผลทำให้กลุ่มลูกค้าชาวจีนซึ่งเคยเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของคอนโดมิเนียมในประเทศไทยที่เคยซื้อเพื่อลงทุนนั้นลดลงอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยลบภายในประเทศอีกหลายปัจจัย อาทิ หนี้ครัวเรือนที่ปรับตัวสูงขึ้น ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน จากการออกมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ (LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งผลกระทบทำให้ธุรกิจคอนโดมิเนียมในประเทศไทยชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง และมีอัตราการยกเลิกการจองเพิ่มสูงขึ้น ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ยังส่งผลให้เกิดภาวะคอนโดมิเนียมล้นตลาดอีกด้วย ด้วยเหตุนี้ผู้ประกอบการหลายรายจึงปรับทิศทางธุรกิจโดยการชะลอการเปิดตัวคอนโดมิเนียมออกไป โดยเน้นระบายคอนโดมิเนียมที่คงเหลือสะสมอยู่ในตลาด และหันมาขายที่พักอาศัยแนวราบ (Low Rise) ที่เน้นผู้เช่าอยู่อาศัยจริงมากขึ้น

<sup>6</sup> Colliers International (Thailand); Bangkok Office Q4 2019; จาก [https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/research\\_quarterly-q4-2019-office-eng.pdf](https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/research_quarterly-q4-2019-office-eng.pdf)

<sup>7</sup> International Monetary Fund; World Economic Outlook, January 2020; จาก <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2020/01/20/weo-update-january2020>

## 3.7 ปัจจัยความเสถียรของธุรกิจ

การดำเนินธุรกิจมักเผชิญกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่างๆ ซึ่งความเสี่ยงเหล่านี้อาจนำไปสู่ความผันผวนของรายได้ กำไร มูลค่าสินทรัพย์ สภาพคล่อง ราคาหุ้นและอาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ ได้ ดังนั้น การบริหารความเสี่ยง จึงเป็น สิ่งสำคัญที่จะนำไปสู่ความสำเร็จและความยั่งยืนให้กับธุรกิจของบริษัทฯ

ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ด้านล่างนี้ อธิบายถึงความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและอาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ผู้มีส่วนได้เสียควรรับรู้ถึงผลกระทบและความเป็นไปได้ของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และควรพิจารณาอย่างรอบคอบในปัจจัยที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ไม่จำกัดเฉพาะความเสี่ยงทั่วไปและความเสี่ยงเฉพาะ ดังที่ปรากฏด้านล่างนี้

### ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

#### ความเสี่ยงจากความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจของไทยและนโยบายทางการเมือง

ความผันผวนหรือการเปลี่ยนแปลงในเศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมือง รวมถึงนโยบายของภาครัฐทั้งในประเทศและต่างประเทศ ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจากธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ตัวอย่างในปัจจุบันที่เห็นได้ชัดคือความไม่ชัดเจนของการออกจากสหภาพยุโรปของสหราชอาณาจักร (Brexit) ซึ่งส่งผลให้สกุลเงินปอนด์อ่อนค่าลงต่อเนื่องและทำให้แผนการลงทุนในประเทศและต่างประเทศเกิดความล่าช้า ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศระยะสั้น ผู้ให้บริการทางการเงินบางส่วนต้องย้ายถิ่นฐานหรือลดขนาดของบริษัทในต่างประเทศลง อีกทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองและการก่อการร้ายในยุโรป ยังส่งผลกระทบต่อความมั่นใจและความปลอดภัยในภาคการท่องเที่ยว เหตุการณ์ที่กล่าวมาข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทฯ

#### กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ ยังคงติดตามและเฝ้าระวังเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อที่สามารถดำเนินการปรับแผนธุรกิจได้ทันตามสถานการณ์อย่างทันท่วงที เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังพิจารณาอย่างรอบคอบในการเลือกลงทุน พัฒนาและเข้าซื้อสินทรัพย์ต่างๆ โดยบริษัทฯ จะคำนึงถึงการเข้าถึง

ของระบบขนส่งมวลชน สถานที่สำคัญ เขตเมืองและชุมชนท้องถิ่น โดยเชื่อว่ากระบวนการตัดสินใจที่ผ่านการพิจารณาอย่างรอบคอบนี้จะช่วยให้สินทรัพย์ของเรามีความยืดหยุ่นและต้านทานต่อปัจจัยอันตรายภายนอกได้

### ความพร้อมในการรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

หนึ่งในกลยุทธ์แผนการลงทุนของบริษัทฯ คือ การเข้าซื้อ ลงทุน และพัฒนาสินทรัพย์เพื่อการขยายธุรกิจและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตที่บริษัทฯ ได้วางแผนไว้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือครองที่ดินจำนวนหนึ่งสำหรับการพัฒนาในอนาคต ซึ่งหลายปีที่ผ่านมา ราคาที่ดินปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดินตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ด้วยเหตุนี้จึงเป็นสิ่งที่ท้าทายสำหรับบริษัทฯ ในการหาที่ดินที่มีศักยภาพสูง และสามารถรักษาผลตอบแทนที่เหมาะสมควบคู่ไปกับการคุ้มครองการลงทุน

#### กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการวางแผนการดำเนินธุรกิจทั้งในระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว โดยมุ่งเน้นไปที่การสร้างการเติบโตของธุรกิจ ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบรรลุแผนการดำเนินงานที่วางไว้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์แนวโน้มอุตสาหกรรมในอนาคตสถานะเศรษฐกิจ สถานการณ์ทางการเมืองและความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการต่างๆ โดยคำนึงถึงความเสี่ยง ความพร้อมของเงินลงทุนและทรัพยากรมนุษย์เป็นพื้นฐาน

บริษัทฯ ยังคงติดตามความเคลื่อนไหวของตลาดอย่างใกล้ชิด ศึกษาและวิเคราะห์การขยายตัวของเมืองใหญ่ๆ ในแต่ละภูมิภาคเพื่อโอกาสทางธุรกิจ โดยหนึ่งในกลยุทธ์ของบริษัทฯ คือการหาพันธมิตรที่เป็นผู้นำในตลาดเพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงความเชี่ยวชาญโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ ในกรอบของความเสี่ยงที่เหมาะสมและเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ นับเป็นหนึ่งในปัจจัยที่จะช่วยสร้างความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว

### ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ

#### ความเสี่ยงด้านการจัดหาบุคลากรสำหรับการขยายธุรกิจ

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต้องพึ่งพามูลค่าหลัก การมีบุคลากรที่มีความสามารถและความเชี่ยวชาญที่เพียงพอสำหรับการส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจในระยะสั้นและระยะยาว ถือเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ที่จะช่วยให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ได้อย่างไรก็ตาม ในสถานะที่ธุรกิจมีการแข่งขันที่สูง ในขณะที่



บุคลากรที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการประกอบธุรกิจ มีอยู่อย่างจำกัด อาจทำให้บริษัท ประสบปัญหาธุรกิจหยุดชะงักได้อีก ตั้งแต่ปี 2559 บริษัทฯ ได้ลงทุนในต่างประเทศและเปิดตัวโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งกฎหมายแรงงานของต่างประเทศนั้นมักมีความแตกต่างและมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ และถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะไม่เคยประสบกับการหยุดทำงานกลางคันหรือการประท้วงจากกลุ่มพนักงานมาก่อน แต่ก็มีอาจมั่นใจได้ว่าบริษัทฯ จะไม่ประสบปัญหานี้ในภายภาคหน้า

### กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ให้มีการฝึกอบรมพนักงานเพื่อส่งเสริมในด้านการปรับตัวและเปิดกว้างทางวัฒนธรรมที่หลากหลาย การแบ่งปันความรู้ การพัฒนาทักษะและการปรับปรุงด้านการปฏิบัติงานเพื่อดึงดูดและรักษาทักษะความสามารถของพนักงาน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะมีทรัพยากรมนุษย์ที่จำเป็นต่อการส่งเสริมการขายธุรกิจ ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการในแต่ละครั้ง ฝ่ายบริหารได้ปรับโครงสร้างองค์กรและการบริหารภายในองค์กรเพื่อให้สามารถรองรับแผนการขายธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งในปัจจุบันและอนาคต โดยบริษัทฯ ได้เสนอค่าตอบแทนและผลประโยชน์ทั้งที่เป็นในรูปแบบเงินและไม่เป็นรูปแบบเงินที่สัมพันธ์กับผลงานและความสามารถของพนักงานให้อยู่ในระดับที่จูงใจ และอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามสภาวะตลาด เพื่อสร้างหลักประกันและความมั่นคงในการทำงานของพนักงาน ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการสูญเสียทีมงานและบุคลากรให้น้อยลง

### การควบคุมต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ และการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าโภคภัณฑ์ อย่างราคาน้ำมัน หรือกิจกรรมจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ เช่น โครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐหรือโครงการรับเหมาก่อสร้างอย่างต่อเนื่องของผู้พัฒนารายอื่น ที่มีผลต่อราคาวัตถุดิบและวัสดุก่อสร้าง และ/หรือ ก่อให้เกิดการขาดแรงงานก่อสร้าง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและระยะเวลาของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กระแสเงินสด และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ

### กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการประเมินความเสี่ยงและบริหารความเสี่ยงอย่างละเอียดเพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาที่เสนอราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับแต่ละโครงการ ผู้รับเหมาจะต้องรับผิดชอบในการจัดซื้อและจัดหาวัสดุก่อสร้างในราคาต้นทุนที่กำหนดไว้

ในสัญญา ทั้งนี้ ในบางกรณีวัตถุดิบบางชนิดอาจต้องสั่งซื้อโดยตรงกับทางบริษัทผู้ผลิตเองเพื่อให้ได้ราคาและคุณภาพที่ดีภายใต้เงื่อนไขที่เหมาะสมที่สุด

### การปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมาย

ภาครัฐได้ออกกฎระเบียบเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการใหม่ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง อาทิ กฎหมายการวางผังเมืองและการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ในการปฏิบัติตามกฎระเบียบเหล่านี้ บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากต้นทุนที่สูงขึ้นหรืออาจต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนานานขึ้น อีกทั้งกฎระเบียบเหล่านี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ทุกเมื่อ

### กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

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

### ความเสี่ยงทางด้านชื่อเสียง

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับชื่อเสียงในทางที่ดีของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงทางด้านชื่อเสียงจากความไม่พึงพอใจของลูกค้าและผลกระทบจากชุมชนท้องถิ่นในพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

### กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการประเมินความพึงพอใจและยอมรับคำติชมของลูกค้าเพราะการปฏิบัติตามดังกล่าวถือเป็นหนึ่งในกระบวนการพื้นฐานในการประกอบธุรกิจ หากมีประเด็นใดที่สำคัญ จะมีการรายงานไปยังฝ่ายบริหารเพื่อดำเนินการต่อไป

### ความเสี่ยงทางการเงิน

#### ความเสี่ยงด้านแหล่งเงินทุน สภาพคล่อง และต้นทุนของเงินทุน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนและมีการแข่งขันสูง เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจและการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงมี



ความจำเป็นที่จะต้องพึ่งพาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนต่างๆ ทั้งจากสถาบันทางการเงินและตลาดทุน โดยบริษัท ต้องสามารถ เข้าถึงแหล่งเงินทุนและจัดหาเงินที่เพียงพอในต้นทุนที่เหมาะสม บริษัท จะต้องเผชิญกับผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ อาทิ ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย สภาวะของตลาดทุน ความมั่นคงของสถาบันการเงิน นักลงทุนและผู้ที่มีส่วนได้เสียของบริษัท นอกจากนี้ การดำเนินงานในต่างประเทศ ทำให้บริษัท ได้รับผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านกระแสเงินสดอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ หากบริษัทมีช่องทางการระดมทุนที่มีต้นทุนสูง หรือหากมีการกู้ยืมที่มากเกินไป ค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมก็จะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของสถาบันการเงินและผู้ถือหุ้นในที่สุด

### กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัท บริหารอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อให้บริษัท สามารถดำรงสภาพคล่องเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ มีการบริหารหนี้สินอย่างมีประสิทธิภาพ ใช้เครื่องมือทางการเงินในการระดมทุนที่เหมาะสม และติดตามสถานการณ์ทางเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงการคาดการณ์แนวโน้มและทิศทางของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้จะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้บริษัทในการขยายธุรกิจและลดความเสี่ยงได้

### ความผันผวนในอัตราแลกเปลี่ยนของสกุลเงินต่างประเทศ

บริษัท มีธุรกิจและการลงทุนในต่างประเทศ การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนอาจทำให้เกิดผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ส่งผลให้ธุรกิจประสบปัญหาทางการเงินได้

### กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัท ติดตามความเคลื่อนไหวของอัตราแลกเปลี่ยนและนำนโยบายและแนวทางในการจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนมาใช้ โดยการบริหารความเสี่ยงแบบธรรมชาติ (Natural Hedge) ซึ่งเป็นการสร้าง 'สมดุล' ระหว่างรายได้

กับค่าใช้จ่ายหรือส่วนสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งเป็นเงินสกุลต่างประเทศให้มีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน และการใช้เครื่องมือทางการเงินต่างๆ ที่เหมาะสม อาทิ สัญญาซื้อขายล่วงหน้า ฟอว์เวิร์ด ฟิวเจอร์ส และสวอป ออปชัน

### ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต

#### ความเสี่ยงจากภัยคุกคามทางไซเบอร์

บริษัท จำเป็นต้องพึ่งพาเทคโนโลยีในการเก็บข้อมูลทั้งภายในและภายนอก ความปลอดภัยทางด้านข้อมูลจึงเป็นสิ่งสำคัญ หากบริษัท ถูกคุกคามด้านเทคโนโลยี หรือมีข้อมูลใดๆ สูญหาย อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและชื่อเสียงของบริษัท รวมถึงอาจมีผลทางกฎหมาย หรืออาจเกิดหนี้สินทางกฎหมายได้

### กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัท มีมาตรการในการรักษาและจัดหาอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์ที่ทันสมัยและมีการควบคุมซอฟต์แวร์ รวมถึงมีนโยบายและการประเมินและทดสอบต่างๆ เป็นประจำเพื่อลดความเสี่ยงเหล่านี้ อาทิ การใช้ระบบรักษาความปลอดภัยของคอมพิวเตอร์ (Firewall) การตรวจทานให้สิทธิ์ตามกำหนดระยะเวลา การเข้ารหัสข้อมูล ติดตั้งซอฟต์แวร์สำหรับการป้องกันไวรัสและมีการจัดทำคู่มือแนวทางในการดำเนินงาน ตลอดจนการอัปเดตฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์และมีการตรวจสอบเป็นประจำเพื่อให้เท่าทันกับความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี

### 3.8 บ่อพิพาททางกฎหมาย

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

กล่าวคือ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ร่วมกับบริษัท อามัน รีสอร์ท เซอร์วิสেস ลิมิเตด จำกัด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเตด จำกัด (“กิจการร่วมค้า”) ได้ยื่นฟ้องกรมธนารักษ์ ผู้ถูกฟ้องที่ 1 และคณะกรรมการกำกับดูแลโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชักสาม ผู้ถูกฟ้องที่ 2 ต่อศาลปกครองกลาง โดยขอให้ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี วันที่ 26 สิงหาคม 2546 โดยกำหนดมีระยะเวลาก่อสร้างโครงการทั้งหมด 36 เดือน และมีระยะเวลาในการดำเนินโครงการให้กิจการร่วมค้าใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี หลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ และให้กรมธนารักษ์ใช้อำนาจหน้าที่ตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 ข้อ 34 วรรคหนึ่ง (7) และวรรคสี่ ของกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2545 และ

มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2556 โดยให้กรุงเทพมหานครส่งคืนที่ราชพัสดุและโยกย้ายสถานีดับเพลิงบางรัก และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงออกจากที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงพยาบาลร้อยชักสามและปักแนวเขตให้กิจการร่วมค้าดำเนินการก่อสร้างตามโครงการได้ทั้งหมด ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด

เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ศาลปกครองได้มีคำพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองดำเนินการขยายระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทออกไปอีกจนครบกำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันส่งมอบพื้นที่ หรือนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดแล้วแต่กรณี ต่อมาเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2560 กิจการร่วมค้าได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด

เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 กิจการร่วมค้าและกรมธนารักษ์ได้ลงนามร่วมกันในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและบันทึกเพิ่มเติมสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงพยาบาลร้อยชักสาม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 ดังนั้น เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2562 กิจการร่วมค้าและกรมธนารักษ์ จึงได้ดำเนินการยื่นคำร้องขออนุญาตถอนอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด โดยตกลงไม่ติดใจเอาความ หรือเรียกร้องใดๆ ในทางคดีอีก และเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2562 ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำสั่งอนุญาตให้ถอนอุทธรณ์ดังกล่าว

# 4 รายงานการกำกับดูแลกิจการ



Future Started Here

- 4.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ
- 4.2 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย  
และบริษัทร่วม
- 4.3 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
- 4.4 การสรรหา แต่งตั้ง และการกำหนดค่าตอบแทน  
กรรมการและผู้บริหาร
- 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 6 ครั้ง ในแต่ละรอบปีบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริษัทมีกรรมการจำนวน 9 คน เป็นผู้หญิงจำนวน 1 คน (คิดเป็นร้อยละ 11.11 ของกรรมการทั้งหมด) โดยประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 3 คน (คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของคณะกรรมการทั้งหมด)
- กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร จำนวน 6 คน (คิดเป็นร้อยละ 66.67 ของคณะกรรมการทั้งหมด) โดยในจำนวนนี้เป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเกินกว่า 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันจดทะเบียนแต่งตั้งเป็น กรรมการของบริษัท	ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่ง กรรมการ (ปี)
1	นายศิริ กาญจนพาสณ์	ประธานคณะกรรมการ	7 กรกฎาคม 2560	2 ปี 5 เดือน
2	นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	19 ธันวาคม 2560	2 ปี
3	นายชัยวัฒน์ อัศวินทรงกูร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	28 เมษายน 2548	14 ปี 8 เดือน
4	นายพลกร หวังหลี่	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	7 กรกฎาคม 2560	2 ปี 5 เดือน
5	นายสุรจิตร ก้องวัฒนา	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร	7 กรกฎาคม 2560	2 ปี 5 เดือน
6	นายกวิน กาญจนพาสณ์	กรรมการ	7 กรกฎาคม 2560	2 ปี 5 เดือน
7	นายคง ชี เคื่อง	กรรมการ	7 กรกฎาคม 2560	2 ปี 5 เดือน
8	นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์	กรรมการ กรรมการบริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	14 กุมภาพันธ์ 2561	1 ปี 10 เดือน
9	นายสยาม สิวราภรณ์สกุล	กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานกฎหมาย และเลขานุการบริษัท	30 เมษายน 2561	1 ปี 8 เดือน
เฉลี่ยระยะเวลาการดำรงตำแหน่งของกรรมการทั้งหมด				2 ปี 9 เดือน

โดยมีนายสยาม สิวราภรณ์สกุล ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2559 จนถึงปัจจุบัน

## กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

“นายสุรจิตร ก้องวัฒนา หรือ นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์ หรือ นายสยาม สีวราภรณ์สกุล คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อร่วมกับ นายศิริ กาญจนพาสน์ หรือ นายกวิน กาญจนพาสน์ หรือ นายคง ชี เคื่อง คนใดคนหนึ่งรวมเป็นสองคน พร้อมประทับตรา สำคัญของบริษัทฯ”

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และ ข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ความรับผิดชอบ และความระมัดระวัง เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ
- (2) ไม่ประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วนหรือกรรมการใน นิติบุคคลที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขัน กับกิจการของบริษัทฯ เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
- (3) ต้องพิจารณาเรื่องต่างๆ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มของบริษัทฯ อย่าง เป็นธรรม โดยต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัทฯ หรือถือหุ้น เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทฯ หนึ่ง สำหรับรายการที่ทำ ระหว่างกรรมการ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือ มีส่วนได้เสีย หรือขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดกับ บริษัทฯ หรือบริษัทย่อย กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียไม่มี สิทธิออกเสียงลงคะแนนอนุมัติการทำรายการในครั้งนั้น
- (4) กำหนดและแต่งตั้งประธานคณะกรรมการ และ คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ เพื่อช่วยดูแลระบบ บริหารและระบบควบคุมภายในให้เป็นไปตามนโยบาย ที่กำหนดไว้ เช่น คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการ ตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี และทบทวนหน้าที่ความรับผิดชอบตามกฎบัตรของ คณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด
- (5) มีอำนาจกำหนดข้อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน บริษัทฯ พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
- (6) กำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และ เป้าหมายการดำเนินงานทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงิน

ของบริษัทฯ และกำกับ ติดตาม และดูแลให้ฝ่ายบริหาร ดำเนินการและปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อสร้างคุณค่าและ เพิ่มมูลค่าสูงสุดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นอย่างยั่งยืน โดยให้พิจารณา ทบทวน และกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงาน ของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี ทั้งรูปแบบ (1) ระยะสั้น สำหรับ 1 ปี และ (2) ระยะกลางถึงระยะยาวสำหรับ 3-5 ปี ตลอดจนติดตามดูแลให้มีการนำกลยุทธ์การ ดำเนินธุรกิจไปปฏิบัติ และทบทวนกลยุทธ์การดำเนิน ธุรกิจของบริษัทฯ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา เพื่อกำหนด กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจสำหรับปีบัญชีถัดไป

- (7) กำกับ ติดตาม และดูแลเรื่องการบริหารความเสี่ยง และ ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยได้กำหนด และแยกบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่าง คณะกรรมการ และฝ่ายจัดการ และระหว่างคณะกรรมการ และผู้ถือหุ้นไว้อย่างชัดเจน
- (8) กำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและสวัสดิการของพนักงาน ทุกระดับ ตลอดจนกำกับดูแลให้มีระบบกลไกการจ่าย ค่าตอบแทนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับผลการดำเนินงาน ของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยมีกรรมการ สรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้ดูแลอย่างมี ประสิทธิภาพ
- (9) กำหนดสัดส่วนกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารต่อกรรมการ ที่เป็นผู้บริหารเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการ บริษัทฯ ซึ่งจะทำให้เกิดการถ่วงดุลระหว่างการกำกับ และการบริหารงาน
- (10) กำกับดูแลกิจการอย่างมีจรรยาบรรณและจริยธรรม ทางธุรกิจ รวมถึงส่งเสริมการสร้างวัฒนธรรมองค์กร ให้พนักงานทุกระดับยึดมั่นและปฏิบัติหน้าที่อย่าง มีคุณธรรมและจริยธรรม และทบทวนนโยบายการกำกับ ดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ เป็นประจำ ทุกปี
- (11) กำหนดแผนธุรกิจและงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ รวมทั้งพิจารณาและทบทวนผลงานและผลประกอบการ ประจำไตรมาสของบริษัทฯ เทียบกับแผนงานและ งบประมาณ และพิจารณาแนวโน้มในช่วงถัดไป
- (12) ดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ

- (13) พิจารณานุมัติการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การลงทุนในธุรกิจใหม่ และการดำเนินการใด ๆ ที่กฎหมาย กำหนด เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (14) พิจารณา และ/หรือ ให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน ของบริษัท และบริษัทย่อย เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ
- (15) ดำเนินการให้ฝ่ายบริหารจัดการให้มีระบบบัญชี การรายงาน ทางการเงิน และการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้รวมถึงติดตาม ดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงิน ให้มีระบบ การควบคุมภายในที่ดีและที่เพียงพอเหมาะสม
- (16) กำหนดนโยบายและกรอบบริหารความเสี่ยง ทบทวนและ ประเมินความเหมาะสมของนโยบายและกรอบบริหาร ความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ และติดตามดูแลให้การ นำนโยบายบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน ไปปฏิบัติจริง
- (17) กำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชนและ สิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility: CSR) ตลอดจนดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมดังกล่าว
- (18) กำหนดและทบทวนโครงสร้างองค์กร (Organisation Chart)
- (19) รายงานความรับผิดชอบของตนในการจัดทำรายงาน ทางการเงิน โดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชี ในรายงานประจำปีและครอบคลุมเรื่องที่มีนัยสำคัญ ตามนโยบายเรื่องข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัท จดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจน เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา โดยให้เป็นไปตามกฎหมายที่ มาตราฐาน และ แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
- (20) มอบหมายให้ คณะกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทน คณะกรรมการบริษัทได้ ซึ่งการมอบอำนาจกรรมการดังกล่าว จะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วง ที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการ สามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่ขัดแย้ง กับผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (21) ทบทวนแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อกำหนดกระบวนการสืบทอดตำแหน่งของประธาน คณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ ผู้บริหารระดับสูงอื่นๆ ในองค์กร
- (22) พิจารณามอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ในการบริหารจัดการให้แก่ฝ่ายบริหาร เพื่อแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทและ ฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน ตลอดจนกำกับดูแลและติดตาม ให้ฝ่ายบริหารดำเนินการและปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับ มอบหมาย และทบทวนการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ดังกล่าว รวมถึงประเมินผลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารอย่าง สม่ำเสมอ เพื่อรักษาความสมดุลในการบริหารจัดการ เสริมสร้างอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ และเพิ่มประสิทธิภาพ ในการดำเนินงาน
- (23) คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้มีการประเมินผลการ ทำงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี ทั้งใน รูปแบบของทั้งคณะและเป็นรายบุคคล ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นกรอบ ในการทบทวนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนทบทวนหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมาย ควบคุม คณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี
- (24) จัดให้มีเลขานุการบริษัทเพื่อดูแลให้คณะกรรมการ และ บริษัทปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่างๆ

#### บทบาทและหน้าที่ของประธานคณะกรรมการ

- (1) ประธานคณะกรรมการในฐานะผู้นำของคณะกรรมการ บริษัท มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำกับดูแล และติดตามการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ให้ปฏิบัติหน้าที่ด้วย ความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร และบรรลุ วัตถุประสงค์ตามแผนงานที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนดูแลให้มั่นใจว่ากรรมการทุกคนมีส่วนร่วม ในการส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรมและ การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (2) ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท ในการเรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้ประธาน กรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายเป็นผู้ส่งหนังสือเชิญ ประชุมไปยังกรรมการ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท แต่ละครั้ง ให้ส่งคำบอกกล่าวเรียกประชุมถึงกรรมการทุกคน ล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณี



จำเป็นรีบด่วน เพื่อรักษาสีทธิหรือประโยชน์ของบริษัทฯ จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ โดยให้ส่งคำบอกกล่าวนั้น โดยให้คนนำไปส่งถึงกรรมการแต่ละคนหรือส่งทางอีเมลถึงกรรมการของบริษัทฯ ทุกคน ในคำบอกกล่าวนั้น ให้ระบุสถานที่วันเวลา และสภาพแห่งกิจการที่ประชุมปรึกษาหารือกันนั้นด้วย นอกจากนี้ ประธานกรรมการต้องจัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอเพื่อให้ฝ่ายบริหารสามารถชี้แจงรายละเอียดได้อย่างครบถ้วน และให้กรรมการสามารถอภิปรายประเด็นสำคัญได้อย่างรอบคอบ ตลอดจนใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจได้อย่างอิสระ

- (3) ประธานคณะกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาดในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (4) ประธานคณะกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และทำหน้าที่ควบคุมการประชุมให้ดำเนินไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ และระเบียบที่กำหนดไว้ ตลอดจนเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาดในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (5) ประธานคณะกรรมการปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นหน้าที่ของประธานคณะกรรมการ

### คณะกรรมการตรวจสอบ

โครงสร้างของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด ซึ่งมีคุณสมบัติเป็นไปตามนิยามกรรมการอิสระของบริษัทฯ ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่ “เข้มกว่า” ข้อกำหนดขั้นต่ำตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน และมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านการบัญชีเพื่อทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะมีการประชุมเป็นประจำทุกไตรมาส และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมตามความจำเป็นและเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ดังนี้

- (1) นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
- (2) นายชัยวัฒน์ อัครวิทรางกูร กรรมการตรวจสอบ
- (3) นายพลากร หวังหลี่ กรรมการตรวจสอบ

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ มีขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทดังต่อไปนี้

- (1) สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอตามสมควร ตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปและมีการเปิดเผยอย่างเพียงพอ
- (2) สอบทานให้บริษัท มีการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (3) พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้ง ถอดถอน โอนย้าย หรือเลิกจ้างหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (4) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของบริษัทฯ
- (5) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง นอกจากนี้ ยังพิจารณาเลิกจ้างผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยผู้สอบบัญชีจะพ้นจากการทำหน้าที่ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในกรณีต่อไปนี้
  - (ก) ผู้สอบบัญชีฝ่าฝืน และ/หรือ ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 89/25 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)
  - (ข) โบราณคดีเป็นผู้สอบบัญชีอนุญาตไร้ผลตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี
  - (ค) ผู้สอบบัญชีประพฤติผิดจรรยาบรรณ ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับจรรยาบรรณ สำหรับผู้สอบบัญชีในสาระสำคัญ และได้รับโทษการพักใช้ใบอนุญาต หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี
  - (ง) ถูกคณะกรรมการสภาวิชาชีพบัญชีกำหนดว่า เป็นผู้มีพฤติกรรมอันนำมาซึ่งความเสื่อมเสียเกียรติศักดิ์แห่งวิชาชีพบัญชี

- (6) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
  - (7) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
    - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
    - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ
    - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ
    - (ง) ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
    - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
    - (ฉ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
    - (ช) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละคน
    - (ซ) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
    - (ณ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
  - (8) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
  - (9) หากมีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาให้ความเห็นต่อการดำเนินการต่างๆ ของบริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบอาจแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นได้ โดยบริษัทฯ รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น
  - (10) คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของนโยบายบริหารความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันและระบบที่ใช้ในการจัดการความเสี่ยงจากการทำทุจริต โดยมีหน้าที่หลักในการบริหารความเสี่ยงองค์กรดังต่อไปนี้
    - (ก) ทบทวนแผนการตรวจสอบภายในเพื่อให้ครอบคลุมถึงการสอบทานการควบคุมภายในของการดำเนินงานตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนความเสี่ยงจากการทำทุจริตในกระบวนการดำเนินงานอื่นๆ
    - (ข) รับทราบรายงานเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน เช่น การรายงานตามรอบระยะเวลาบัญชีรายละเอียดยของการบริหารความเสี่ยงด้านการทุจริต รายงานด่วนเรื่องการทุจริตร้ายแรง รายงานผลการสอบสวนและบทลงโทษ เป็นต้น
    - (ค) หากหรือผู้สอบบัญชีในกรณีที่บริษัทฯ ประสบเหตุการณ์ทุจริตอย่างมีนัยสำคัญ
  - (11) กรณีผู้สอบบัญชีแจ้งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติกรรมอันควรสงสัยเกี่ยวกับการทุจริตหรือการฝ่าฝืนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารต่อคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ตรวจสอบข้อเท็จจริง และรายงานผลการตรวจสอบเบื้องต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
  - (12) พิจารณาให้ความเห็นต่อแผนการตรวจสอบภายใน และการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในในการปฏิบัติงานตามขอบอำนาจหน้าที่
  - (13) คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเชิญฝ่ายจัดการผู้บริหารหรือพนักงานที่เกี่ยวข้องมาให้ความเห็นร่วมประชุม หรือส่งเอกสารตามที่เห็นว่าเกี่ยวข้องจำเป็น
  - (14) พิจารณาทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรงตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายไว้ในกฎบัตรนี้ และคณะกรรมการบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

## คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

โครงสร้างคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการบริษัทจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน ซึ่งไม่ใช่ผู้ที่ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท และอย่างน้อย 2 คน เป็นกรรมการอิสระ โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะมีการประชุมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ดังนี้

- (1) นายชัยวัฒน์ อัครวิทรางกูร ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- (2) นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- (3) นายพลกร หวังหลี กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

- (1) พิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท อันได้แก่ ขนาดและองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทที่ควรจะเป็น เมื่อพิจารณาตามขนาดและกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทฯ เปรียบเทียบกับขนาดองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทในปัจจุบัน รวมทั้งพิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการแต่ละราย เพื่อปรับเปลี่ยนองค์ประกอบคณะกรรมการบริษัทให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทฯ
- (2) พิจารณากำหนดวิธีและหลักเกณฑ์ในการสรรหาบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยพิจารณาจาก
  - (ก) ความเหมาะสมของความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ การอุทิศเวลาของกรรมการ รวมถึงคุณสมบัติตามกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
  - (ข) คุณสมบัติของกรรมการที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นไปตามโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด รวมถึงความหลากหลายของโครงสร้างภายในคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) และความเหมาะสมของคุณสมบัติของกรรมการที่จำเป็นและยังขาดอยู่ในคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix)

- (3) พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมจากการแนะนำของกรรมการอื่นในบริษัท และการสรรหาโดยที่ปรึกษาภายนอก (Professional Search Firm) การสรรหาจากฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) ของหน่วยงานๆ หรือการสรรหาโดยกระบวนการอื่นๆ ที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเห็นสมควรและเหมาะสมเพื่อได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการใหม่ ซึ่งรวมถึงกรณีตำแหน่งประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร วางลงด้วยสาเหตุอื่นๆ หรือครบกำหนดตามวาระการดำรงตำแหน่ง
- (4) การสรรหาผู้มาดำรงตำแหน่งกรรมการที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และคุณสมบัติที่กำหนดไว้
  - (ก) กรณีที่กรรมการต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะสรรหาบุคคล เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบและนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง
  - (ข) กรณีที่มีกรรมการพ้นจากตำแหน่งโดยเหตุอื่นใด (นอกจากการออกจากตำแหน่งตามวาระ) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะสรรหาบุคคล เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งกรรมการใหม่แทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลง
  - (ค) กรณีที่ต้องแต่งตั้งกรรมการใหม่เพิ่มเติมเพื่อให้สอดคล้องกับโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะสรรหาบุคคล เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบและนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง
- (5) การสรรหาผู้มาดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง (ตำแหน่งประธานคณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้
  - (ก) มีคุณสมบัติถูกต้องและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง และการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ
  - (ข) มีคุณสมบัติที่เหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มีวิสัยทัศน์ในการบริหารจัดการองค์กรขนาดใหญ่ มีภาวะผู้นำ ความเหมาะสมของความรู้ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ และสามารถอุทิศเวลาของตนเองในการทำงานให้กับบริษัทฯ ได้อย่างเต็มที่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ในฐานะผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ

- (6) พิจารณาโครงสร้าง จำนวน รูปแบบ และหลักเกณฑ์ การกำหนดค่าตอบแทนทุกประเภท ทั้งที่เป็นตัวเงินและ ไม่ใช่ตัวเงินที่เหมาะสม ให้แก่ ประธานคณะกรรมการ กรรมการบริษัท และสมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย โดยพิจารณา ค่าตอบแทนในแต่ละรูปแบบให้มีความเหมาะสม ทั้งนี้ให้พิจารณาทบทวนความเหมาะสมของหลักเกณฑ์หรือวิธีการกำหนดค่าตอบแทนที่ใช้ อยู่ในปัจจุบัน โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่าย ค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน กับบริษัท และบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยที่มีมูลค่าตลาด (Market Capitalisation) ใกล้เคียงกับบริษัท เพื่อมุ่งใจและรักษาไว้ซึ่งกรรมการ ที่มีคุณประโยชน์กับบริษัท และนำเสนอต่อที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- (7) พิจารณาเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงาน ของประธานคณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร และนำเสนอผลการประเมินตามเกณฑ์นั้นๆ ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ ตลอดจน นำเสนอโครงสร้าง จำนวน และรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทน ของประธานคณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร ที่สอดคล้องกับผลการประเมินการปฏิบัติงาน เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป รวมถึง กำหนดและกำกับดูแลให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงาน และระบบกลไกการจ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการต่างๆ แก่พนักงานทุกระดับตามโครงสร้างค่าตอบแทน และ สวัสดิการที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- (8) พิจารณาจัดทำแผนการพัฒนากิจกรรมการเพื่อพัฒนา ความรู้กรรมการปัจจุบันและกรรมการเข้าใหม่ให้เข้าใจ ธุรกิจของบริษัท บทบาทหน้าที่ของกรรมการ และ พัฒนาการต่างๆ ที่สำคัญ รวมถึงพิจารณากำหนด แนวทางในการปฏิรูประบบการใหม่
- (9) จัดทำและทบทวนแผนสืบทอด (Succession Plan) เพื่อกำหนดกระบวนการสืบทอดตำแหน่งของประธาน คณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ ผู้บริหารระดับสูงอื่นๆ ในองค์กร โดยให้ประธาน คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนรายงาน ผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่งต่อ คณะกรรมการบริษัททราบเป็นประจำทุกปี

- (10) พิจารณาความเหมาะสมและเงื่อนไขต่างๆ เกี่ยวกับการเสนอขายหุ้น ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น หรือ หลักทรัพย์อื่นให้แก่กรรมการและพนักงาน เพื่อช่วย จูงใจให้กรรมการและพนักงานปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้เกิด การสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว และเพื่อ ช่วยรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพของบริษัทฯ ภายใต้เกณฑ์ ที่เหมาะสมและเป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (11) ปฏิบัติการอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และปฏิบัติการใดๆ ตามที่กำหนดโดยกฎหมายหรือ ข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- (12) ประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน และรายงานผลการประเมินต่อ คณะกรรมการบริษัท หรือรายงานอื่นใดที่คณะกรรมการ ควบรวมต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี
- (13) รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เพื่อรับทราบและจัดทำรายงานของคณะกรรมการ สรรหาและพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนเปิดเผยไว้ในรายงาน ประจำปีของบริษัท
- (14) จัดให้มีการทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เป็นประจำทุกปี

### คณะกรรมการบริหาร

โครงสร้างคณะกรรมการบริหารประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 5 ท่าน ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารมีกำหนดการประชุม เป็นประจำทุกเดือน และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมตาม ความจำเป็นและเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วย สมาชิกจำนวน 5 คน ดังนี้

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

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

- (1) กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องและสนับสนุนกับสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขัน
- (2) กำหนดแผนธุรกิจงบประมาณ และอำนาจการบริหารต่างๆ ของบริษัท และบริษัทย่อย เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- (3) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตามการดำเนินนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัท ที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ
- (4) ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานและการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยที่กำหนดให้เป็นไปตามนโยบายและแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติไว้
- (5) บริหารความเสี่ยงในการทำธุรกิจและภาพรวมทั้งองค์กร และวางรูปแบบโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงขององค์กร ประเมินความเสี่ยง ติดตาม และควบคุมความเสี่ยงหลัก รวมถึงปัจจัยต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัท และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท
- (6) มีอำนาจในการอนุมัติให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย เข้าทำและยกเลิกสัญญา และ/หรือ ธุรกิจต่างๆ (นอกเหนือจากที่กำหนดในงบประมาณประจำปี ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว) ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติหรือสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยทั้งในประเทศและต่างประเทศ ภายในวงเงินไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อธุรกรรม หรือรวมกันไม่เกิน 500 ล้านบาทต่อปี
- (7) มีอำนาจในการอนุมัติการเข้าลงทุนและการทำธุรกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อกิจการหรือการเข้าทรัพย์สินในต่างประเทศตามขอบเขตที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งรวมถึงการเข้าทำและยกเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการจัดตั้งบริษัทย่อย (เฉพาะที่มีทุนจดทะเบียนไม่เกินกว่า 5 ล้านบาท) ทั้งนี้ เพื่อให้การลงทุนและการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ดังกล่าวสำเร็จลุล่วง
- (8) มีอำนาจในการอนุมัติธุรกรรมระหว่างบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยกับการ กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นธุรกรรมที่เป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เฉพาะที่เป็นรายการระหว่างกันประเภท (ก) รายการธุรกิจปกติและมีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป หรือ (ข) รายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป
- (9) มีอำนาจในการอนุมัติการเปิด-ปิดบัญชีธนาคาร และการใช้บริการต่างๆ ของธนาคารที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกำหนดผู้มีอำนาจสั่งจ่ายสำหรับบัญชีธนาคารของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย
- (10) มีอำนาจในการอนุมัติการติดต่อ ประสานงานและจดทะเบียนต่างๆ กับหน่วยงานราชการ เช่น การจัดสรรที่ดิน การรังวัดที่ดิน การรวมและแบ่งแยกที่ดิน การขออนุญาตก่อสร้าง เป็นต้น
- (11) มีอำนาจในการแต่งตั้งคณะทำงาน เพื่อช่วยเหลือการปฏิบัติงานต่างๆ ของคณะกรรมการบริหาร ตลอดจนแต่งตั้งที่ปรึกษาอิสระที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ เพื่อให้คำปรึกษาคำแนะนำ ตลอดจนช่วยเหลือการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหาร
- (12) มีอำนาจในการมอบอำนาจให้บุคคลอื่นใดหนึ่งคนหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใด โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริหาร หรือมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิกเพิกถอนเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจนั้นๆ ได้ตามสมควร
- (13) มีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือคณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และปฏิบัติกรใดๆ ตามที่กำหนดโดยกฎหมาย
- (14) ประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารประจำปี และรายงานผลการประเมินดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท
- (15) รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น



ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วง ที่ทำให้คณะกรรมการบริหารหรือผู้รับมอบอำนาจของคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด) กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

### คณะกรรมการการลงทุน

โครงสร้างของคณะกรรมการการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยบุคคลซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ จำนวน 2 คน ดังนี้

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| (1) นายสยาม สิวราภรณ์สกุล    | กรรมการ<br>กรรมการบริหาร<br>ประธานเจ้าหน้าที่<br>สายงานกฎหมาย<br>และเลขานุการบริษัท |
| (2) นางสาวพกมาศ สิริอนุวัฒน์ | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน  |

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุน

- (1) พิจารณาตัดสินใจในการลงทุนรวมถึงกำหนดรายละเอียดของระยะเวลาในการลงทุนภายใต้กรอบนโยบายและหลักการเกี่ยวกับการลงทุนที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท โดยคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยง และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และประกาศและระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- (2) จัดให้มีการประชุมอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง โดยจะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งจึงจะครบองค์ประชุมเพื่อกำหนดการบริหารการจัดการลงทุน ตรวจสอบและสอบถามการลงทุนให้ทันต่อสภาวะสภาพการณ์ปัจจุบัน
- (3) มีอำนาจในการดำเนินงาน และลงนามในเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์ รวมถึงมีอำนาจในการแต่งตั้งบุคคลอื่นให้เป็นผู้มีอำนาจในการสั่งซื้อขายหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามนโยบายและหลักการเกี่ยวกับการลงทุนที่คณะกรรมการการลงทุนได้มอบหมายไว้
- (4) รายงานสรุปการลงทุนให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นระยะตามที่เห็นสมควร

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- (1) ดำเนินการงานอันเป็นกิจวัตรประจำวันของบริษัทฯ กำกับดูแล บริหาร ดำเนินงานในด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท กฎหมาย หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับระเบียบ มติ นโยบาย แผนงาน และเป้าหมาย การดำเนินงานทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงิน ตลอดจนแผนธุรกิจ งบประมาณของบริษัทฯ ที่กำหนดโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร ภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- (2) ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ บันทึกต่างๆ ภายในบริษัทฯ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามนโยบายและเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ รวมถึงรักษาระเบียบวินัยภายในองค์กร
- (3) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ คณะกรรมการบริหารมอบหมาย และปฏิบัติการใดๆ ตามที่กำหนดโดยกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานราชการ
- (4) มอบอำนาจให้บุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนตน โดยการมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (5) การอนุมัติอื่นใด ทั้งนี้ การใช้อำนาจอนุมัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จะต้องไม่มีลักษณะที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่ขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย



## ผู้บริหาร

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีผู้บริหารจำนวน 6 ท่าน ประกอบด้วย

- |                   |               |   |
|-------------------|---------------|---|
| (1) นางสาวปิยพร   | พรรณเชษฐ์     | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร                                 |
| (2) นายวีระพงศ์   | โรจนโรดม      | ประธานเจ้าหน้าที่<br>สายงานปฏิบัติการ                   |
| (3) นางสาวสรญา    | เสฐียรโกเศศ   | ประธานเจ้าหน้าที่<br>สายงานการเงิน                      |
| (4) นายสยาม       | สิวราภรณ์สกุล | ประธานเจ้าหน้าที่<br>สายงานกฎหมาย<br>และเลขานุการบริษัท |
| (5) นางสาวณัฐพรรณ | จิระเมธากุล   | ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่<br>สายงานบัญชี                 |
| (6) นางลาภิกา     | ศศะนาวิณ      | ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่<br>สายงานการลงทุน              |

## หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะผู้บริหาร

- |   |   |
|---|---|
| (1) ดำเนินการตามนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้าง<br>การบริหารงานในการดำเนินธุรกิจของบริษัท  | (3) บริหารงานบริษัทตามแผนงานหรืองบประมาณที่ได้รับ<br>อนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการ<br>บริษัท และผู้ถือหุ้นอย่างมีประสิทธิภาพ   |
| (2) ดำเนินการจัดทำแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจ<br>บริหารต่างๆ ของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริหาร<br>และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ | (4) รายงานผลการดำเนินงานของบริษัท ต่อที่ประชุม<br>คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท<br>อย่างต่อเนื่อง  |
|   | (5) บริหารงานทั่วไปให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท   |
|   | (6) พิจารณาและอนุมัติโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือ<br>ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน ให้บริษัท และ/หรือ<br>บริษัทย่อยเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ภายในวงเงินไม่เกิน 10<br>ล้านบาทต่อธุรกรรม หรือรวมกันแล้วไม่เกิน 100 ล้านบาท<br>ต่อปี   |
|   | (7) พิจารณาและอนุมัติโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ<br>ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน ร่วมกับประธาน<br>เจ้าหน้าที่สายงานอื่นอีก 1 ท่านให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย<br>เข้าทำธุรกรรมต่างๆ ภายในวงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาท<br>ต่อธุรกรรม หรือรวมกันแล้วไม่เกิน 200 ล้านบาท<br>ต่อปี |
|   | (8) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ<br>คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย   |

สรุปการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน  
และคณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

รายชื่อ	กรรมการบริษัท	กรรมการ ตรวจสอบ	กรรมการอิสระ	กรรมการสรรหา และกำหนด ค่าตอบแทน	กรรมการ บริหาร	กรรมการ ผู้มีอำนาจ ลงนาม
1 นายศิริ กาญจนพาสน์	✓					✓
2 นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	✓	✓	✓	✓		
3 นายชัยวัฒน์ อัครินทร์ทรงกูร	✓	✓	✓	✓		
4 นายพลากร หวังหลี่	✓	✓	✓	✓		
5 นายสุรจิตร ก้องวัฒนา	✓				✓	✓
6 นายกวิน กาญจนพาสน์	✓					✓
7 นายคง ชี เคื่อง	✓					✓
8 นางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์	✓				✓	✓
9 นายสยาม สิวราภรณ์สกุล	✓				✓	✓

สรุปการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

รายชื่อกรรมการ	การเข้าร่วมประชุม			
	คณะกรรมการบริษัท รวม 7 ครั้ง	คณะกรรมการ ตรวจสอบ รวม 7 ครั้ง	คณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน รวม 1 ครั้ง	คณะกรรมการบริหาร รวม 13 ครั้ง
1 นายศิริ กาญจนพาสน์	7/7	-	-	-
2 นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	7/7	7/7	1/1	-
3 นายชัยวัฒน์ อัครินทรงกูร	7/7	7/7	1/1	-
4 นายพลากร หวังหลี่	7/7	7/7	1/1	-
5 นายไพศาล ธารสารสมบัติ*	7/7	7/7	1/1	-
6 นายสุรจิตร ก้องวัฒนา	6/7	-	-	13/13
7 นายกวิน กาญจนพาสน์	7/7	-	-	-
8 นายคง ชี เคื่อง	7/7	-	-	-
9 นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์	7/7	-	-	13/13
10 นายสยาม สิวราภรณ์สกุล	7/7	-	-	13/13
11 นายวิระพงศ์ โรจน์วิโรดม	-	-	-	13/13
12 นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ	-	-	-	13/13
<b>อัตราเฉลี่ยการเข้าร่วมประชุม ของทั้งคณะ (ร้อยละ)</b>	<b>98.57</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ

\* นายไพศาล ธารสารสมบัติ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2562

ทั้งนี้ ในปี 2562 บริษัทฯ จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทั้งหมด 7 ครั้ง โดยมีกรรมการบริษัท ทั้งคณะเข้าร่วมประชุม ร้อยละ 98.57

นโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการแต่ละท่าน เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยร้อยละ 75 ของการประชุมคณะกรรมการทั้งหมดในรอบปีบัญชี โดยในปี 2562 มีกรรมการเข้าร่วมประชุมมากกว่าร้อยละ 75 จำนวน 10 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 98 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

ทั้งนี้ สาเหตุที่กรรมการไม่สามารถเข้าร่วมประชุมเนื่องจากติดภารกิจอื่น ซึ่งรวมถึงภารกิจในต่างประเทศ โดยกรรมการที่ไม่เข้าร่วมประชุมได้แจ้งให้ประธานกรรมการทราบล่วงหน้า ก่อนวันประชุมเพื่อแจ้งต่อที่ประชุมแล้ว

## รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของหุ้น “U”, “U-P” และใบสำคัญแสดงสิทธิ “U-W4” ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เป็นรายไตรมาส โดยให้นำส่งสำเนาแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ (แบบ 59-2) แก่เลขาธิการบริษัท ในวันเดียวกันกับวันที่กรรมการและผู้บริหารได้ยื่นแบบ 59-2 ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และให้เลขาธิการบริษัททำหน้าที่รวบรวมและสรุปเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

ตารางสรุปการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนหลักทรัพย์ที่ถือ (หุ้น/หน่วย)			
		หุ้นสามัญ (U) (หุ้น)	หุ้นบุริมสิทธิ (U-P) (หุ้น)	สัดส่วน การถือหุ้น สามัญ (%)	ใบสำคัญ แสดงสิทธิ (U-W4) (หน่วย)
1 นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-	89,000	0.0024	-
2 นางสาวณัฐพรณ จิระเมธากุล	ผู้ช่วยประธาน เจ้าหน้าที่สายงานบัญชี	20	-	0.000	-

### เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทกำหนดคุณสมบัติของผู้ปฏิบัติหน้าที่เลขาธิการบริษัท โดยจะต้องจบการศึกษาด้านกฎหมายหรือบัญชี และ/หรือ เคยผ่านการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่เลขาธิการบริษัท เลขาธิการบริษัทมีหน้าที่ในการดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน ดังนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต เป็นไปตามกฎหมาย และกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (2) จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนด ที่เกี่ยวข้อง กับบริษัทฯ รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุม
- (3) ให้คำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับข้อกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี การดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และข้อกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท การประชุมคณะอนุกรรมการ และการประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งดูแลและประสานงานให้มีการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท /ผู้ถือหุ้น ตลอดจนข้อกำหนดทางด้านกฎหมาย และกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (4) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ของบริษัท ได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

- (5) ดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัท
- (6) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัท และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ
- (7) เก็บรักษาสำเนารายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหาร
- (8) ดูแลให้มีการเปิดเผยสารสนเทศต่างๆ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (9) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด หรือที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

นายสยาม สิวราภรณ์สกุล ทำหน้าที่เป็นเลขาธิการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2559 จนถึงปัจจุบัน โดยเลขาธิการบริษัท ได้ผ่านการอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย และเข้าร่วมฝึกอบรมและสัมมนาต่างๆ ที่จัดขึ้นโดยตลาดหลักทรัพย์และสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่อง โดยสามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับประวัติของเลขาธิการบริษัทได้ในเอกสารแนบท้าย 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและเลขาธิการบริษัท

## 4.2 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

### กลไกในการกำกับดูแล

บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นแหล่งเงินทุนหรือบริษัทแม่ ทำหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ได้กำหนดนโยบายและมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการ กำหนดทิศทางและเป้าหมายการดำเนินงานภายในกลุ่มบริษัท ตลอดจนติดตามการปฏิบัติตามในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจกำหนดทิศทางและรูปแบบในการดำเนินธุรกิจกลยุทธ์ แผนธุรกิจ งบประมาณ และจัดสรรทรัพยากรต่างๆ ของกลุ่มบริษัทโดยรวม และมีอำนาจในการตัดสินใจเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท เช่น การลงทุนหรือการจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การเข้าร่วมลงทุนหรือยกเลิกการเข้าร่วมลงทุนกับบริษัทอื่น เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีนโยบายในการส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าเป็นกรรมการบริษัทที่บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนทั้งบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยฝ่ายบริหารจะเป็นผู้ดำเนินการเสนอชื่อบุคคลที่มีความเหมาะสมให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ซึ่งบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้การบริหารงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมมีประสิทธิภาพสูงสุด กำกับดูแลให้บริษัทย่อย/บริษัทร่วมปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจดทะเบียน อาทิ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน เป็นต้น รวมถึงการจัดเตรียมข้อมูลเพื่อจัดทำงบการเงินรวมของบริษัทฯ ในการพิจารณาเรื่องที่สำคัญต้องเป็นไปในทิศทางเดียวกับที่บริษัทฯ กำหนด

บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในบริษัทดังกล่าวจะรายงานผลการดำเนินงานให้แก่คณะกรรมการบริษัททราบเป็นระยะๆ เพื่อคณะกรรมการบริษัทได้ทราบถึงสถานการณ์ของบริษัทนั้นๆ อย่างต่อเนื่องและทันทั่วถึงต่อการตัดสินใจ

### นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในกิจการที่สอดคล้องหรือสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการประกอบธุรกิจและเสริมสร้างการเติบโตในแต่ละกิจการของบริษัทฯ

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจ ทิศทางและเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นการสนับสนุนวัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาวของกลุ่ม

บริษัท ผ่าน (1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยกรรมการผู้อำนวยการใหญ่หรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะต้องออกเสียงลงคะแนนตามที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ และ (2) คณะกรรมการของบริษัทย่อย โดยการส่งตัวแทนในระดับกรรมการบริหารหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ หรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ (รวมถึงผู้บริหาร) ในบริษัทย่อย เพื่อร่วมกำหนดกลยุทธ์ แผนธุรกิจ งบประมาณ และติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยโดยตัวแทนของบริษัทฯ ดังกล่าวจะต้องได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี)

บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการ (หรือผู้บริหาร) ของบริษัทย่อยด้วยความรับผิดชอบ กำกับดูแลและติดตามการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ (Corporate Governance and Code of Business Conduct) และนโยบายการมอบหมายอำนาจ (Policy on Delegation of Authority) โดยใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาเรื่องต่างๆ เพื่อประโยชน์ของบริษัทย่อยและสอดคล้องกับนโยบายของกลุ่มบริษัทโดยรวม ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน หรือเสนอเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยต่อคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี) รวมถึงการกำกับดูแลให้บริษัทย่อยมีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวอย่างถูกต้อง ครบถ้วน มีการจัดการเกี่ยวกับรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างเหมาะสม (At arm's length basis) ตลอดจนมีระบบการควบคุมภายในที่รัดกุมและเพียงพอ

### นโยบายลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ และ/หรือบริษัทที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อเสริมธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ โดยจะลงทุนในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 เว้นแต่ในกรณีมีเหตุผลสมควรหรือเหมาะสมที่จะลงทุนในสัดส่วนต่ำกว่าร้อยละ 25

บริษัทฯ สอบทานและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทร่วม รวมถึงส่งเสริมการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

และจริยธรรมทางธุรกิจซึ่งจะต้องเทียบกับมาตรฐานสากลหรือบรรทัดฐานของบริษัท โดยการส่งตัวแทนในระดับกรรมการบริหารหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัท หรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทเหล่านั้นๆ ทั้งนี้ ตัวแทนของบริษัทดังกล่าวจะต้องได้รับการแต่งตั้งจากกรรมการผู้อำนวยการใหญ่เว้นแต่บริษัทร่วมซึ่งบริษัท ถือครองหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่มีอำนาจควบคุมกิจการ ให้คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้แต่งตั้งบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทอาจจัดให้มีสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) ของบริษัทร่วม หรือข้อตกลงอื่นใด เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการบริหารจัดการและการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทร่วม ตลอดจนเพื่อให้มั่นใจว่าการร่วมลงทุนในกิจการดังกล่าวจะสามารถสร้างผลตอบแทนและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท ได้

บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัท จะต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการของบริษัทร่วมด้วยความรับผิดชอบ เพื่อประโยชน์ของบริษัทร่วมและสอดคล้องกับนโยบายของกลุ่มบริษัทโดยรวม ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัท จะต้องรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน หรือเสนอเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทร่วมต่อคณะกรรมการบริษัท

หรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณา กำกับดูแลให้มีการจัดการเกี่ยวกับรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท และบริษัทร่วมอย่างเหมาะสม (At Arm's Length Basis) และตรวจสอบให้มีการบันทึกมติที่ประชุมคณะกรรมการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน รวมถึงความคิดเห็นหรือข้อคัดค้านของกรรมการเสียงส่วนน้อย

### ข้อตกลงระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้นอื่น ในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (Shareholders' Agreement)

บริษัท ได้มีข้อตกลงกับบริษัท หัวหิน รีซอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เพื่อลงทุนร่วมกันในการบริหารและพัฒนาโครงการ Anantara Services Suite ซึ่งปัจจุบันได้ร่วมกันจัดตั้งบริษัท เอ็มเอสจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินโครงการดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

นอกจากนั้น บริษัท 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 ได้ตระหนักและเล็งเห็นถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยสนับสนุนและส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับแนวทางหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งประกอบด้วยที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายบริหาร ที่มีความรับผิดชอบตลอดจนมีกลไกในการถ่วงดุลอำนาจ ที่สามารถมั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการของบริษัทฯ เป็นไปอย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้ อีกทั้งการเคารพในสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในระยะยาว ตลอดจนทำให้บริษัทฯ มีระบบการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งถือเป็นส่วนสำคัญในการส่งเสริมกิจการของบริษัทฯ ให้ขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมั่นคงต่อไป ซึ่งจะทำให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ ในระยะยาว

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้จัดทำนโยบายการบริหารความเสี่ยงองค์กร (Enterprise Risk Management Policy) เพื่อจัดให้มีการควบคุมและบริหารความเสี่ยงองค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Measures) เพื่อแสดงถึงเจตนารมณ์ของบริษัทฯ ที่จะดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และเป็นธรรม ผลจากการที่บริษัทฯ มุ่งมั่นและให้ความสำคัญในการพัฒนาแนวทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาโดยตลอด โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาองค์กรเพื่อให้ครอบคลุมทั้ง 5 ด้าน ได้แก่ สิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ ผ่านระบบการบริหารจัดการและระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นผลให้ในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้รับผลการประเมินและรางวัลต่างๆ จากสถาบันอันทรงเกียรติ ดังนี้

**ผลการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี** ซึ่งประเมินโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย (Thai Investors Association) ซึ่งเป็นการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทจดทะเบียนจากสิ่งที่บริษัทจดทะเบียนควรทำก่อนการประชุม ในวันประชุม และภายหลังการประชุม โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญ และได้ปรับปรุงคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ ได้รับผลการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ที่ 100 คะแนน จากคะแนนเต็ม 100 คะแนน

**ผลการประเมินโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย ซึ่งประเมินโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)** โดยบริษัทฯ จัดอยู่ในกลุ่มบริษัท 5 ดาว (ผลการประเมินระหว่างร้อยละ 90 ถึงร้อยละ 100) จากบริษัทจดทะเบียนที่ได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการทั้งหมด 677 บริษัทเป็นปีแรก ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยยืนยันได้ว่าบริษัทฯ ยึดมั่นและพร้อมที่จะพัฒนาด้านหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้เกิดการพัฒนาขององค์กรอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนต่อไป

**การได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต โดยคณะกรรมการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต** เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2560 บริษัทฯ ได้ผ่านการรับรองเข้าเป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption: CAC) และจะดำเนินการยื่นต่ออายุการรับรองเข้าเป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตครั้งที่ 1 ในไตรมาส 2 ปี 2563 ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงเจตจำนงที่ชัดเจนของบริษัทฯ ในความมุ่งมั่นที่จะต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเต็มรูปแบบต่อไป อีกทั้งบริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไว้ในนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti Corruption Policy) ของบริษัทฯ เพื่อให้ครอบคลุมและเป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี หรือระเบียบต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Government) ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และข้อเสนอแนะของสมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD) ขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติตนของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในทุกระดับชั้น ตลอดจนได้ประกาศและสื่อสารให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ รับทราบ และยึดถือเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงาน ซึ่งนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ได้ครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และผู้มีส่วนได้เสีย อย่างเท่าเทียมกัน และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว บริหารงานด้วยความรอบคอบ และระมัดระวัง รับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาการขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรับผิดชอบต่อการตัดสินใจ และการกระทำต่อตนเอง
- ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม สามารถตรวจสอบได้ และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- ดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการบริหารความเสี่ยง โดยให้มีการประเมิน วางกลยุทธ์ แก้ไข และติดตามการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม และสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ ขึ้น เพื่อให้กรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานทุกคนถือปฏิบัติ ตลอดจนเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จึงได้กำหนดนโยบายและทิศทางในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ โดยให้ความสำคัญกับระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน กำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ดำเนินการตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อประโยชน์ในระยะยาวของผู้ถือหุ้นภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 5 หมวด ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น (Rights of Shareholders)

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน (Equitable Treatment of Shareholders)

หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย (Role of Stakeholders)

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส (Disclosure and Transparency)

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ (Board Responsibilities)

(ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการ(ฉบับสมบูรณ์) ได้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ [www.ucity.co.th](http://www.ucity.co.th))

### หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น (Rights of Shareholders)

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นในฐานะเจ้าของบริษัทฯ โดยส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นนักลงทุนรายย่อย หรือนักลงทุนสถาบัน ได้ใช้สิทธิของตนตามสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น เช่น การซื้อขายหรือการโอนหุ้น การมีส่วนแบ่งในกำไรของกิจการ การได้รับข้อมูลสารสนเทศของกิจการอย่างเพียงพอ ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ตลอดจนช่องทางอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี และการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องต่างๆ ที่สำคัญตามที่กฎหมายกำหนด เช่น การแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและพิจารณาค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี การจ่ายหรืองดจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุน และการออกหลักทรัพย์ใหม่ ตลอดจนการชักถามหรือแสดงความเห็นในเรื่องต่างๆ ที่คณะกรรมการบริษัทได้รายงานให้ทราบหรือได้ขอความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น

#### • การส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นและการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้น

เพื่อเป็นการรักษาสหสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และไม่จำกัดสิทธิในการเข้าถึงสารสนเทศของผู้ถือหุ้น ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นชาวไทยหรือชาวต่างชาติ บริษัทฯ จัดให้มีหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมเพื่อเป็นการรักษาสหสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมทั้งฉบับภาษาไทย และภาษาอังกฤษ และมอบหมายให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมดังกล่าวให้แก่

ผู้ถือหุ้นทุกราย โดยหนังสือเชิญประชุมจะระบุสถานที่ วัน และเวลาประชุม ระบียบวาระการประชุม วัตถุประสงค์และเหตุผลของแต่ละวาระพร้อมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และคะแนนเสียงในการลงมติในแต่ละวาระ ตลอดจนข้อมูลประกอบการประชุมต่างๆอย่างเพียงพอ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลล่วงหน้าก่อนการประชุม โดยจะไม่มีวาระซ่อนเร้นหรือเพิ่มเรื่องประชุมใดไว้ในวาระอื่นๆ 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 ตลอดจนจัดให้มีโต๊ะนั่งลงทุนสัมพันธ์ ซึ่งมีเจ้าหน้าที่นักลงทุนสัมพันธ์ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการให้ข้อมูลสารสนเทศ ตลอดจนตอบคำถามต่างๆ เกี่ยวกับกิจการของบริษัทฯ แก่ผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจะจัดเตรียมอาหารแถมไปไว้สำหรับผู้เข้าร่วมประชุมโดยการรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น และเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นที่เป็นนักลงทุนสถาบัน และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นผ่านผู้รับฝากสินทรัพย์ (Custodian) บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้มีการตรวจสอบรายชื่อข้อมูล และเอกสารประกอบการลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อลดระยะเวลาและขั้นตอนการตรวจสอบข้อมูลและเอกสารในวันประชุม

อนึ่ง สำหรับการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในปี 2562 นั้น บริษัทฯ มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ครั้ง คือ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ 25 เมษายน 2562 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณาและออกเสียงในกิจการต่างๆ ของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุม หนังสือมอบฉันทะ พร้อมเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน หรือ 14 วัน (ในบางกรณี) ซึ่งเป็นระยะเวลาที่เพียงพอต่อการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม โดยจัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทุกราย โดยรวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) โดยวิธีปิดสมุดทะเบียน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เผยแพร่ข้อมูลในการ

ประชุมดังกล่าวไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ [www.ucity.co.th](http://www.ucity.co.th) เป็นการล่วงหน้า เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมผู้ถือหุ้น

#### • การจัดการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีภายในเวลาไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีและบริษัทฯ อาจจัดการประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นซึ่งเรียกว่าการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพิ่มเติมตามความจำเป็นและเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีฝ่ายกำกับดูแลและเลขานุการบริษัท เพื่อควบคุมดูแลและปฏิบัติตามนโยบายการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีที่ปรึกษากฎหมายทำหน้าที่เป็นผู้ให้ความเห็นทางกฎหมายและเป็นพยานในการตรวจนับการลงคะแนนตลอดการประชุม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นพยานในการตรวจนับการลงคะแนนในกรณีที่มีการเสนอวาระเกี่ยวกับธุรกรรมที่ซับซ้อนและมีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจของที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษากฎหมาย เพื่อตอบคำถามและชี้แจงในที่ประชุม สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ซึ่งพิจารณาอนุมัติงบการเงิน บริษัทฯ จะจัดให้ผู้สอบบัญชีเข้าร่วมการประชุมด้วยทุกครั้ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังส่งเสริมให้กรรมการบริษัท สมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง เว้นแต่ในกรณีมีเหตุอันจำเป็น หรือสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

#### • การดำเนินการในการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ยึดถือเป็นธรรมเนียมปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้น เลขานุการที่ประชุมจะแนะนำคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุม และจะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบถึงหลักเกณฑ์การออกเสียงลงคะแนนและวิธีการนับคะแนนเสียงในที่ประชุม ทั้งนี้ เมื่อมีการให้ข้อมูลตามระเบียบวาระการประชุมแล้ว ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นและซักถามเกี่ยวกับวาระนั้นๆ อย่างเท่าเทียมกัน โดยจะมีการตอบคำถามและให้เวลาอภิปรายในแต่ละเรื่องตามความเหมาะสม สำหรับวาระการเลือกตั้งกรรมการ ผู้ถือหุ้นจะลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล และเพื่อส่งเสริมการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กรรมการที่ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระและได้รับการเสนอชื่อเพื่อเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ต่อไปอีกวาระหนึ่ง จะออกจากห้องประชุมเป็นการชั่วคราวในการพิจารณาว่าวาระดังกล่าว

บริษัทฯ จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วนเพื่อให้ผู้ถือหุ้นตรวจสอบได้ โดยมีการบันทึกมติที่ประชุมไว้อย่างชัดเจน พร้อมทั้งองค์ประชุม รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และที่ปรึกษาที่เข้าร่วมประชุม พยานในการตรวจนับคะแนนผลการลงมติ ซึ่งจะเปิดเผยทั้งคะแนนเสียงที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง ตลอดจนมีการบันทึกสรุปความคิดเห็น ข้อซักถาม และการตอบข้อซักถามที่เป็นสาระสำคัญ และเกี่ยวข้องกับการประชุมในแต่ละวาระ โดยบริษัทฯ จะแจ้งรายงานสรุปผลการลงมติผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในวันเดียวกันกับวันประชุม หรืออย่างช้าภายในเวลา 09.00 น. ของวันทำการถัดไป และจะจัดส่งรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม รวมทั้งเผยแพร่รายงานการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

## หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน (Equitable Treatment of Shareholders)

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น และบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรม และเท่าเทียมกัน ไม่ว่าผู้ถือหุ้นรายนั้นจะเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อย ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือนักลงทุนสถาบัน

### • การเข้าถึงข้อมูลของบริษัทฯ

บริษัทฯ ไม่เลือกปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเป็นพิเศษ โดยผู้ถือหุ้นมีสิทธิเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศของบริษัทฯ ซึ่งเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นและประชาชนอย่างครบถ้วน เพียงพอ ทันเวลา และเท่าเทียมกัน ผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ [www.ucity.co.th](http://www.ucity.co.th) หรือสามารถติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ ที่ โทรศัพท์ : 02-273-8838 ต่อ 1624 หรืออีเมล : [ir@ucity.co.th](mailto:ir@ucity.co.th)

บริษัทฯ กำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือสายงานที่สามารถเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศของบริษัทฯ ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลภายในต่อบุคคลภายนอก หรือผู้ที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องก่อนที่จะเปิดเผยให้ประชาชนทราบ โดยทั่วถึงกันผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในนโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ยึดถือและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ในการรักษาสหสิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันมาอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยมีข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับปี 2562 ดังนี้

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562	
วันที่ประชุม	วันพฤหัสบดีที่ 25 เมษายน 2562
สถานที่ประชุม	ณ ห้องสุรศักดิ์ บอลรูม ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ระยะเวลาในการเสนอวาระการประชุม และ/หรือ ชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ	ระหว่างวันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2562
วันที่เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ	ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2562 เป็นต้นไป
วันที่ส่งหนังสือเชิญประชุมทางไปรษณีย์ลงทะเบียน	วันที่ 10 เมษายน 2562
เวลาเปิดให้ลงทะเบียน	วันพฤหัสบดีที่ 25 เมษายน 2562 ตั้งแต่เวลา 12.00 น.
เวลาประชุม	เวลา 14.00 น.
จำนวนผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ ณ ขณะเปิดประชุม (องค์ประชุม: ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ จากผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 25 ราย และต้องมีหุ้นไม่น้อยกว่า 1/3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด)	ผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ เป็นจำนวนทั้งสิ้น 317 ราย นับจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 4,899,745,743 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 52.3797 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
กรรมการเข้าร่วมประชุม	จำนวน 10 คน

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562	
พยานในการตรวจนับคะแนน	นางสาวณัฐชา นรินพรพุดา ตัวแทนจาก บริษัท สำนักงานกฎหมายแคปปิตอล จำกัด ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ และไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดแสดงความประสงค์ เป็นพยานในการตรวจนับคะแนน
วันที่รายงานสรุปผลการลงมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	วันพฤหัสบดีที่ 25 เมษายน 2562 เวลา 17.52 น.
วันที่ส่งสำเนารายงานการประชุมให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (14 วัน นับจากวันประชุม)	วันพุธที่ 8 พฤษภาคม 2562

### • การเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นและเสนอชื่อบุคคล เพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ

บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิของตนเสนอวาระการประชุม และ/หรือ ชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ เป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 เดือน ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีเพื่อส่งเสริมให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน โดยให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุม และ/หรือ ชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ที่เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ จะแจ้งข่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมีคุณสมบัติ (1) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รายเดียว หรือหลายรายรวมกัน โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หรือ (2) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รายเดียวหรือหลายรายรวมกัน โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ โดยผู้ถือหุ้นทุกคนต้องถือหุ้นอย่างต่อเนื่องมาแล้วไม่น้อยกว่า 6 เดือน นับจากวันที่ได้มาซึ่งหุ้นจนถึงวันที่เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการและสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้

ทั้งนี้ ในปี 2562 บริษัทฯ ได้เชิญชวนให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิเสนอเรื่องที่เป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ เพื่อเข้ารับการพิจารณาบรรจุเป็นระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท เป็นการล่วงหน้า ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทฯ กำหนดและเผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ระหว่างวันที่ 18 มกราคม 2562 - วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2562 แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและชื่อผู้ที่เหมาะสมเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการมายังบริษัทฯ

### • สิทธิในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ

บริษัทฯ ไม่ละเมิดสิทธิของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ ที่ต้องเปิดเผยตามข้อกำหนดต่างๆ และการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เช่น ไม่แจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน ไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ โดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบ ไม่จำกัดสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสาย เป็นต้น

อีกทั้ง บริษัทฯ ได้เปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทฯ ได้เปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นและประชาชนอย่างเพียงพอ ทันเวลา และเท่าเทียมกันผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ [www.ucity.co.th](http://www.ucity.co.th)

### • สิทธิในการมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทน

บริษัทฯ ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างแท้จริง ดังนั้นเพื่อรักษาสหสิทธิให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สะดวกเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทฯ จึงอำนวยความสะดวกโดยการจัดส่งแบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะ (แบบ ข.) ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถระบุความเห็นในการลงคะแนนเสียงได้ ซึ่งผู้ถือหุ้นอาจมอบหมายให้ตัวแทนของผู้ถือหุ้นหรือกรรมการอิสระของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนตนในการประชุมผู้ถือหุ้นได้ โดยบริษัทฯ จะแจ้งรายชื่อคณะกรรมการอิสระที่ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะได้อย่างน้อย 1 ท่าน ไว้ในหนังสือเชิญประชุม นอกจากนี้ บริษัทฯ จะเผยแพร่หนังสือเชิญประชุม และหนังสือมอบฉันทะแบบต่างๆ (แบบ ก. แบบ ข. และ แบบ ค.) พร้อมทั้งรายละเอียดและขั้นตอนการมอบฉันทะไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังได้จัดเตรียมเอกสารแนบไปสำหรับผู้เข้าร่วมประชุมโดยการรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น เพื่ออำนวยความสะดวกและรักษาสหสิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถมาเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง

### • การออกเสียงลงคะแนน

บริษัทฯ กำหนดให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีสิทธิในการออกเสียง แสดงความเห็นอย่างเท่าเทียมกัน ดังที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับบริษัท โดยในปัจจุบัน ผู้ถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง

### หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย (Roles of Stakeholders)

บริษัทฯ ได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าความสัมพันธ์อันดีกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มนั้นมีความสำคัญต่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนและความสำเร็จในระยะยาว ดังนั้น บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มของบริษัทฯ ให้ได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม เสมอภาค และเหมาะสม โดยการนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ (Corporate Governance and Code of Business Conduct) ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นแนวทางให้กับบุคลากรของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกตำแหน่งของบริษัทฯ ยึดถือและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

### • การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ

**ผู้ถือหุ้น :** ผู้ถือหุ้นในฐานะเจ้าของบริษัทฯ มีสิทธิได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกันตามสิทธิของผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและข้อบังคับบริษัท ซึ่งรวมถึงสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้น และสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน สิทธิในการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ และสิทธิในการได้รับผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม เป็นต้น

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างยั่งยืนผ่านการเติบโตของรายได้และการปรับปรุงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน โดยมีเป้าหมายที่จะให้ผลตอบแทนระยะยาวที่ดีกว่าการลงทุนอื่นที่มีความเสี่ยงคล้ายคลึงกันแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ บุคลากรของบริษัทฯ จะต้องส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนตามสิทธิของผู้ถือหุ้น ปฏิบัติ

### พนักงาน :

ต่อผู้ถือหุ้นด้วยความเคารพ รับฟังความคิดเห็นหรือข้อร้องเรียน ตลอดจนเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ อย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา และดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม

บริษัทฯ ได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับพนักงาน เนื่องจากพนักงานคือทรัพยากรที่มีค่าในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เคารพสิทธิของพนักงานตามสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐานตามหลักสากล และตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่างๆ โดยให้ความสำคัญเป็นธรรมต่อพนักงานทุกระดับโดยไม่เลือกปฏิบัติ รวมทั้งยังให้ความสำคัญกับสุขภาพ อาชีวอนามัย ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และสภาพแวดล้อมในการทำงานของพนักงาน ตลอดจนเสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดี และส่งเสริมการทำงานเป็นทีม นอกจากนี้ บริษัทฯ มอบโอกาสในการสร้างความก้าวหน้าในการทำงานให้แก่พนักงานทุกคนโดยเท่าเทียมกัน และเห็นความสำคัญในเรื่องศักยภาพของพนักงาน จึงมุ่งเน้นการพัฒนามูลค่าบุคลากร มีการฝึกอบรมพนักงานอย่างต่อเนื่องทั้งภายในและภายนอกองค์กร รวมทั้งมีการจัดกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีในองค์กร ทั้งระหว่างพนักงานกันเองและระหว่างพนักงานและผู้บริหาร ตลอดจนรับทราบและทำความเข้าใจในความคาดหวังของพนักงานต่อบริษัทฯ ซึ่งข้อมูลทั้งหมดที่ได้รับมานั้นจะนำมาปรับปรุงแก้ไขและพัฒนาประสิทธิภาพในการบริหารจัดการองค์กรและทรัพยากรบุคคลทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

### ผู้บริหาร :

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของผู้บริหารในฐานะผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการกำหนดกลยุทธ์และแผนปฏิบัติงานต่างๆ รวมทั้งควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกรอบทิศทาง และเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้โดยคณะกรรมการ



บริษัท บริษัทฯ จึงเสนอคำตอบแทนผู้บริหารที่มีความเหมาะสม เป็นธรรม เพื่อเป็นการตอบแทนและเป็นแรงจูงใจให้ผู้บริหารมีความตั้งใจและทุ่มเทให้กับการบริหารงานบริษัท จนสามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้

**หุ้นส่วนทางธุรกิจ :** บริษัทฯ ตระหนักเป็นอย่างดีถึงความสำคัญของหุ้นส่วนทางธุรกิจของบริษัทฯ ในการที่ช่วยสนับสนุนและผลักดันให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เจริญก้าวหน้า และบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้ บริษัทฯ จึงปฏิบัติต่อหุ้นส่วนทางธุรกิจของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่เป็นธรรมของทั้งสองฝ่าย และปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อตกลงทางการค้าที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด

**เจ้าหนี้ :** บริษัทฯ มุ่งเน้นสร้างความเชื่อมั่นให้แก่เจ้าหนี้ของบริษัทฯ โดยเน้นที่ความสุจริตและยึดมั่นตามเงื่อนไขและสัญญาที่ทำไว้กับเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด

บริษัทฯ ได้มีการชำระเงินกู้และดอกเบี้ยถูกต้อง ตรงต่อเวลา และครบถ้วนมาโดยตลอด รวมทั้งไม่นำเงินที่กู้ยืมมาไปใช้ในทางที่ขัดต่อวัตถุประสงค์การกู้ยืม นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้ของบริษัทฯ

**ลูกค้า :** บริษัทฯ คำนึงถึงความสำคัญของลูกค้าในฐานะที่เป็นผู้ที่มีความสำคัญในการให้ความช่วยเหลือการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้ปฏิบัติและรับผิดชอบต่อลูกค้าทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน ประกอบกับบริษัทฯ ได้มุ่งเน้นความโปร่งใส และความตรงไปตรงมาในการดำเนินธุรกิจ การคัดเลือกลูกค้าอย่างเป็นธรรม และการเจรจาตกลงเข้าทำสัญญากับลูกค้าโดยให้ได้ผลตอบแทน

ที่เป็นธรรมกับทั้งสองฝ่าย ทั้งนี้ บริษัทฯ คำนึงเสมอว่าความสำเร็จของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับความสามารถในการพัฒนาและรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าในระยะยาว

บุคลากรของบริษัทฯ จะต้องติดต่อสื่อสารกับลูกค้าด้วยความเคารพและความเอาใจใส่ รับฟังความคิดเห็นหรือข้อร้องเรียน เข้าใจและคาดการณ์ความต้องการของลูกค้า และนำเสนอสินค้าและบริการที่ตอบสนองความต้องการดังกล่าวผ่านการให้ข้อมูลต่างๆ ที่ถูกต้องและเพียงพอ ประกอบการตัดสินใจ อย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าให้ยั่งยืน

**คู่ค้า :** บริษัทฯ คำนึงถึงความสำคัญของคู่ค้าในฐานะที่เป็นผู้ที่มีความสำคัญในการให้ความช่วยเหลือการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้ปฏิบัติและรับผิดชอบต่อลูกค้าทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน ประกอบกับบริษัทฯ ได้มุ่งเน้นความโปร่งใส และความตรงไปตรงมาในการดำเนินธุรกิจ การคัดเลือกคู่ค้าอย่างเป็นธรรม และการเจรจาตกลงเข้าทำสัญญากับคู่ค้าโดยให้ได้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมกับทั้งสองฝ่าย

**คู่แข่ง :** บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อตรงและเป็นมืออาชีพ โดยสนับสนุนให้มีการแข่งขันอย่างเสรีและเป็นธรรม ตลอดจนไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายการแข่งขันทางการค้าในประเทศ และในระดับสากล ดังนั้น บุคลากรของบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติต่อคู่แข่งของบริษัทฯ ภายใต้อกกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ โดยมุ่งเน้นการแข่งขันที่เป็นธรรม ซื่อตรง และโปร่งใส ไม่กระทำการซึ่งทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสีย รวมทั้งไม่แสวงหาข้อมูลหรือความลับของคู่แข่งด้วยวิธีการไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม



**สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม :** บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมในฐานะองค์กรภาคเอกชน โดยมีเป้าหมายที่จะยกระดับคุณภาพชีวิต และความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชนและสังคม โดยมุ่งเน้นการพัฒนาใน 3 ด้าน ได้แก่ การส่งเสริมสุขภาพและคุณภาพชีวิต (Good Health and Well Being) การศึกษาที่มีคุณภาพ (Quality Education) และการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและระบบนิเวศ (Environment and Ecosystem) ซึ่งไม่เพียงแต่ตอบสนองความต้องการของชุมชนและสังคม ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องเท่านั้น แต่ยังเป็นการสนับสนุนให้พนักงานทุกระดับ ได้มีส่วนร่วมและรับรู้ถึงหน้าที่และความรับผิดชอบต่อตนเองที่มีต่อชุมชนและสังคมอย่างเป็นรูปธรรม อีกทั้งบริษัทฯ ยังส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับ ช่วยประหยัดพลังงานไฟฟ้า การส่งเสริมการใช้น้ำอย่างประหยัด การส่งเสริมการงดสูบบุหรี่ในสถานประกอบการ และการส่งเสริมให้พนักงานจัดแยกขยะ และกระดาษก่อนทิ้งหรือทำลาย

#### • นโยบายเกี่ยวกับจริยธรรมทางธุรกิจ

บริษัทฯ มีนโยบายเกี่ยวกับจริยธรรมทางธุรกิจ ซึ่งเป็นนโยบายที่ส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีของกลุ่มบริษัทฯ ดังนี้

**การเคารพและไม่ล่วงละเมิดต่อสิทธิมนุษยชน :** บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิมนุษยชน โดยคำนึงถึงความเสมอภาคและความเท่าเทียม โดยบริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิมนุษยชน โดยคำนึงถึงความเสมอภาคและความเท่าเทียมกัน การไม่แบ่งแยกเพศ เชื้อชาติ ศาสนา สถานภาพ การสมรส สมรรถภาพทางร่างกาย สถานศึกษา ฐานะ หรือสถานะอื่นใดที่มีได้เกี่ยวข้องโดยตรงกับการปฏิบัติงาน รวมทั้งให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชนและศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ โดยบริษัทฯ ตระหนักดีว่าการเคารพและไม่ล่วงละเมิดต่อสิทธิมนุษยชน เป็นองค์ประกอบหนึ่งในการเสริมสร้าง

ความเจริญเติบโตของกิจการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้สื่อสารให้พนักงานทุกคนได้รับทราบและยึดถือปฏิบัติ

**การไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ :** บริษัทฯ กำหนดนโยบายห้ามไม่ให้ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ไว้ในระเบียบการใช้งานระบบคอมพิวเตอร์ โดยกำหนดห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนติดตั้งและใช้งานโปรแกรมที่ละเมิดลิขสิทธิ์ พร้อมกำหนดให้สามารถตรวจสอบเพื่อป้องกันการละเมิดลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์

**การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน :** เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2560 บริษัทฯ ได้ผ่านการรับรองเข้าเป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption : CAC) ซึ่งแสดงถึงเจตนารมณ์อันแน่วแน่ที่บริษัทฯ จะประกอบธุรกิจตามกรอบและขั้นตอนตามหลักสากล ด้วยความโปร่งใส ซื่อสัตย์สุจริต อนึ่ง บริษัทฯ ได้กำหนดเจตนารมณ์ดังกล่าวไว้ในจริยธรรมธุรกิจและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน รวมถึงแนวทางการปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ ที่จะมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทฯ จะไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับ การทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม รวมทั้งไม่เพิกเฉยหรือละเลยต่อการทุจริตที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการดำเนินการอย่างต่อเนื่องในการต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชัน โดยบริษัทฯ จะยื่นต่ออายุการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption: CAC) ในไตรมาสที่ 2 ปี 2563

ทั้งนี้ นับตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้ประกาศใช้นโยบาย “งดรับของขวัญ ของกำนัล (No Gift Policy)” จากผู้เกี่ยวข้องทางธุรกิจ บุคคลภายนอก และเจ้าหน้าที่ของรัฐ ในทุกเทศกาล เพื่อให้บุคลากรของบริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ไม่เรียกรับหรือหวังผลประโยชน์ตอบแทนใดๆ จากผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงปฏิบัติต่อผู้ที่เกี่ยวข้องด้วยความยุติธรรมและเท่าเทียม โดยได้มีการสื่อสารนโยบายดังกล่าวให้ผู้เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอก บริษัทฯ ได้รับทราบ เช่น การส่งจดหมายแจ้งคู่ค้าทุกรายของบริษัทฯ การเผยแพร่นโยบายบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ และการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อภายในองค์กร เป็นต้น

บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัดโดยไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม รวมทั้งไม่เพิกเฉยหรือละเลยต่อการทุจริตที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ได้แก่ การรับสิ่งของ ของขวัญ การเลี้ยงรับรอง การเรียกรับเงิน เงินบริจาคร และผลประโยชน์อื่นใดจากบุคคลที่ทำธุรกิจกับบริษัทฯ โดยได้กำหนดให้ครอบคลุมถึงพนักงาน คู่ค้า ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งไม่เพิกเฉยหรือละเลยต่อการทุจริตที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดให้มีการสอบทานการปฏิบัติงานตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti Corruption Policy) บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ [www.ucity.co.th](http://www.ucity.co.th)

## ช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนการกระทำที่ไม่ถูกต้อง

กรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียประสงค์ที่จะแจ้งเรื่องร้องเรียน ข้อเสนอแนะ หรือมีข้อสงสัยใดๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมาย หรือจรรยาบรรณ รายงานทางการเงินที่ไม่ถูกต้อง หรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง สามารถติดต่อหรือร้องเรียนเรื่องต่างๆ กับคณะกรรมการตรวจสอบได้ โดยผ่านเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ โดยใช้ช่องทางดังนี้

- (1) เว็บไซต์บริษัท : [www.ucity.co.th](http://www.ucity.co.th)
- (2) กล่องรับความคิดเห็น
- (3) อีเมลคณะกรรมการตรวจสอบ : [Auditcommittee@ucity.co.th](mailto:Auditcommittee@ucity.co.th)
- (4) อีเมลฝ่ายตรวจสอบภายใน : [InternalAudit@ucity.co.th](mailto:InternalAudit@ucity.co.th)
- (5) ไปรษณีย์  
คณะกรรมการตรวจสอบ  
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 21 อาคารทีเอสที  
ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต  
แขวงจอมพล เขตจตุจักร  
กรุงเทพมหานคร 10900

ทั้งนี้ ข้อมูลการแจ้งเบาะแสดังกล่าวจะส่งตรงไปยังผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้โดยเฉพาะ ซึ่งได้แก่ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป และเพื่อให้ผู้แจ้งเบาะแสในเรื่องดังกล่าวมีความมั่นใจว่า ข้อมูลและเรื่องราวที่แจ้งนั้น จะได้รับการดูแลและคุ้มครองจากผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง

นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดให้มีกลไกการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสที่ร่วมสอดส่องดูแลผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยจะไม่ลดตำแหน่ง ลงโทษ หรือให้ผลทางลบต่อพนักงานที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสทางธุรกิจก็ตาม

## การอบรมและสื่อสารนโยบาย การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการสื่อสารและเผยแพร่มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อสร้างความรู้และความเข้าใจแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกองค์กรอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี โดยในปี 2562 บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการดังนี้

- จัดอบรมเชิงปฏิบัติการเพื่อประเมินและบริหารความเสี่ยงด้านการคอร์รัปชัน (Corruption Risk Management Workshop) ในการติดต่อกับเจ้าหน้าที่ของรัฐ หน่วยงานราชการ หรือองค์กรใดๆ ให้แก่กลุ่มผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดมาตรการหรือแนวทางควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม ซึ่งเป็นการดำเนินการเพิ่มเติมของบริษัทฯ นอกเหนือจากการทบทวนและปรับปรุงการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตของบริษัทฯ ที่มีการดำเนินการเป็นประจำทุกปี
- จัดอบรมหัวข้อ “การอบรมเพื่อสร้างความตระหนักเรื่องการทุจริตและนโยบายด้านการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชันของบริษัทฯ” ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562
- จัดอบรมให้ความรู้เรื่อง “นโยบายว่าด้วยการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันและแนวทางปฏิบัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง” ในการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ของบริษัทฯ
- เผยแพร่และสื่อสารกับบุคลากรของบริษัทฯ เพื่อสร้างความเข้าใจในการปฏิบัติตนที่ถูกต้อง เกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

- เผยแพร่มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและประเด็นที่เกี่ยวข้องบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ได้รับทราบ
- แจ้งคู่ค้าของบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษรถึงมาตรการและนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนการกระทำที่ไม่ถูกต้อง

## การใช้เทคโนโลยี สารสนเทศและ การสื่อสาร :

บริษัทฯ ได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร โดยกำหนดมาตรการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลข่าวสาร เพื่อป้องกันและลดโอกาสที่ข้อมูลสำคัญหรือความลับถูกเปิดเผยออกไปภายนอกโดยเจตนาหรือประมาท

## หน่วยงานภาครัฐ และหน่วยงาน กำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง :

บริษัทฯ ตระหนักเป็นอย่างดียิ่งถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลที่มีต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ มีความตั้งใจและให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระของหน่วยงานเหล่านั้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมอบหมายให้เลขานุการบริษัทรับผิดชอบด้านการสอบทานการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้ตรวจสอบภายในสอบทานการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามคู่มือการปฏิบัติงานและปฏิบัติตามมาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและรายงานผลการสอบทานต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน นโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจ (Corporate Governance and Code of Business Conduct) บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ [www.ucity.co.th](http://www.ucity.co.th)

## หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส (Disclosure and Transparency)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญและสารสนเทศของบริษัทฯ ที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้รับทราบอย่างถูกต้อง ครบถ้วน น่าเชื่อถืออย่างสม่ำเสมอ โดยข้อมูลที่เปิดเผยจะต้องมีสาระสำคัญที่ถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เช่น ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลที่ใช้ข้อมูลทางการเงินแต่เป็นข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### • การรายงานทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศ ทั้งที่เป็นสารสนเทศทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงินอย่างครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ได้รับสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน รวมทั้งจัดทำและปรับปรุงข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้มีความครบถ้วน และทันต่อเหตุการณ์ โดยสารสนเทศของบริษัทฯ จะต้องจัดทำขึ้นอย่างรอบคอบ มีความชัดเจน ถูกต้อง และโปร่งใส ด้วยภาษาที่กระชับและเข้าใจ

### • การเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญต่อสาธารณชน

บริษัทฯ มีนโยบายเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญต่อสาธารณชน เช่น วัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โครงสร้างองค์กร โครงสร้างกลุ่มธุรกิจและการถือหุ้นของบริษัทฯ รายชื่อ ประวัติ และข้อมูลการถือหุ้นของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ (Corporate Governance and Code of Business Conduct) นโยบายการบริหารความเสี่ยง และนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทในการรายงานทางการเงิน และรายงานของคณะกรรมการชุดย่อย การเข้าร่วมประชุมของกรรมการและกรรมการชุดย่อย หลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง รวมทั้งค่าตอบแทนกรรมการเป็นรายบุคคล ข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ หรือต่อการตัดสินใจลงทุน หรือต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ตลอดจนการเปิดเผยข้อบังคับบริษัท รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี และมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ เพื่อให้ นักลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งที่เป็นผู้ถือหุ้นและผู้ที่ไม่สนใจจะถือหุ้น ในอนาคตได้ใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนผ่านช่องทาง และสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ

### • ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ โดยหน้าที่ของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์คือการสร้างและคงไว้ซึ่งการสื่อสาร ที่ถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส น่าเชื่อถือ ทั้งถึง และทันเวลา กับผู้ถือหุ้นและผู้ที่ไม่สนใจจะลงทุนในบริษัทฯ ในรูปแบบต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน (MD&A) รวมทั้งเอกสารนำเสนอของบริษัทฯ (Presentation) โดยมีการนำเสนอผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ เว็บไซต์ของบริษัทฯ เป็นอีกช่องทางหนึ่งในการสื่อสาร กับนักลงทุน โดยเว็บไซต์ถือเป็นแหล่งข้อมูลที่สำคัญ และ ถูกออกแบบโดยใช้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นหลัก เนื้อหาในเว็บไซต์ประกอบด้วยราคาหลักทรัพย์ล่าสุด สิ่งตีพิมพ์ ให้ดาวน์โหลด (ประกอบด้วยรายงานประจำปี แบบแสดงรายการ ข้อมูลประจำปี แบบ 56-1 งบการเงิน คำอธิบายและการ วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน เป็นต้น) ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นและผู้ที่ไม่สนใจ จะลงทุนในบริษัทฯ หรือมีข้อสงสัยและต้องการสอบถาม ข้อมูลใด ๆ สามารถติดต่อมายังฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

**ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ :** โทรศัพท์ : +66 (0) 2 273 8838  
โทรสาร : +66 (0) 2 273 8858  
อีเมล : ir@ucity.co.th  
เว็บไซต์ : <http://www.ucity.co.th>

## หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ (Board Responsibilities)

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่รับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงาน ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงินของบริษัทฯ รวมถึงกำกับดูแล และติดตามให้ฝ่ายจัดการดำเนินการและปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายที่กำหนดอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนกำกับดูแล เรื่องการบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยมีจุดประสงค์เพื่อเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้น

ในระยะยาว ในกรณีนี้ คณะกรรมการบริษัทต้องมั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามที่ภายใต้กฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัท รวมถึงยังต้องตระหนักถึงการกำกับดูแลกิจการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จริยธรรมและจรรยาบรรณทางธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นให้บริษัทฯ เป็นองค์กรชั้นนำที่ได้รับการยอมรับในระดับสากลว่าเป็นบริษัทที่ประสบความสำเร็จ โดยดำเนินธุรกิจด้วยการบริหารจัดการที่แข็งแกร่งและมีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์ มีความเป็นอิสระในการตัดสินใจและรับผิดชอบต่อหน้าที่ในการกำกับดูแลกิจการให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารไว้อย่างชัดเจน

ทั้งนี้ ในปี 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติอนุมัติกลยุทธ์ แผนธุรกิจ และนโยบายต่างๆของบริษัทฯ โดยได้ทบทวนวิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมาย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญในการติดตามดูแลให้มีการนำกลยุทธ์และแผนธุรกิจของบริษัทฯ ไปปฏิบัติ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

#### • องค์ประกอบคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

**คณะกรรมการบริษัท** ประกอบไปด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีประสบการณ์หลากหลายในแต่ละสาขาวิชาชีพ และไม่มีคุณสมบัติอันต้องห้ามตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทอยู่ในจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดธุรกิจและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และต้องมีกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน และเป็นกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน และได้รับเลือกตั้งจากที่ประชุม โดยเป็นบุคคลซึ่งมีความรู้ความสามารถ เป็นที่ยอมรับและเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการชี้แนะและกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยร่วมมือกับผู้บริหารระดับสูงวางแผนการดำเนินงานทั้งระยะสั้น ระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน และภาพรวมขององค์กร โดยมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูงให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อย่างเป็นอิสระ พร้อมกันนี้ คณะกรรมการบริษัทยังกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติ

ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต ะมัดระวัง ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ให้ความสำคัญและจัดให้มีระบบควบคุมภายในการตรวจสอบภายใน การประเมิน และการบริหารงานที่รัดกุม ต่อเนื่องอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยผ่านผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบให้รับทราบทุกครั้ง

โดยคณะกรรมการบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ เพื่อกำกับดูแลและติดตามการดำเนินกิจการต่างๆ ของบริษัทฯ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการการลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- คณะกรรมการบริหารจะต้องประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 5 ท่าน โดยสมาชิกคณะกรรมการบริหารไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร โดยการมอบอำนาจดังกล่าวไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วง ที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจของคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด) กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

- คณะกรรมการตรวจสอบจะต้องประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมดและมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน ที่มีความรู้และประสบการณ์เพื่อทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 3 ท่าน และเป็นกรรมการอิสระทั้งหมด โดยทำหน้าที่ในการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน รวมถึงสอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ และ



• คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะต้องประกอบด้วยกรรมการบริษัทไม่น้อยกว่า 3 คน ซึ่งไม่ใช่ผู้ที่ดำรงตำแหน่งประธานคณะกรรมการบริษัท และอย่างน้อย 2 คนเป็นกรรมการอิสระ โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งสมาชิกในคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทฯ ประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 3 ท่าน และเป็นกรรมการอิสระทั้งหมด โดยมีหน้าที่ในการสรรหาและพิจารณาบุคคลที่มีทักษะประสบการณ์ วิชาชีพ คุณสมบัติเฉพาะในด้านต่างๆ และมีความจำเป็นต่อธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ก่อนที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

บริษัทฯ ได้กำหนดนิยาม “กรรมการอิสระ” ของบริษัทฯ เข้มกว่าข้อกำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน กรรมการอิสระมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย (หมายเหตุ: บริษัทฯ กำหนดหลักเกณฑ์ในข้อนี้เข้มกว่าข้อกำหนดตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ซึ่งกำหนดไว้ว่าให้ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ)
- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
- (3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมหรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

- (4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

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

- (5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ 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 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่



(8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในทางหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย

(9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตาม (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

- คณะกรรมการการลงทุน ประกอบด้วยบุคคลซึ่งเป็นกรรมการผู้บริหารหรือลูกจ้างของบริษัท หรือบริษัทในกลุ่มจำนวน 2 คน ปัจจุบันประกอบด้วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมายและผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการพิจารณาตัดสินใจในการลงทุนรวมถึงกำหนดรายละเอียดของระยะเวลาในการลงทุนภายใต้กรอบนโยบายและหลักการเกี่ยวกับการลงทุนที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท

#### • การแบ่งแยกอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหาร

บริษัทฯ มีโครงสร้างการจัดการที่แบ่งแยกอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัทในฐานะผู้กำกับดูแลเชิงนโยบาย มีหน้าที่ในการกำหนด วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายระยะยาวของบริษัท ตลอดจนควบคุมดูแล ติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของฝ่ายบริหาร โดยฝ่ายบริหารในฐานะผู้บริหารงาน มีหน้าที่ในการปฏิบัติงานประจำให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ บรรลุผล และเป็นไปตามนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายที่กำหนดไว้ รวมถึงรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ทั้งสองตำแหน่งผ่านการคัดเลือกจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ได้บุคคลที่มีความเหมาะสมที่สุด

#### • การประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีกำหนดการประชุมมากกว่า 6 ครั้งใน 1 ปี ตามตารางนัดประชุมที่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้าทั้งปี และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังส่งเสริมและสนับสนุนให้ กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุม คณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยร้อยละ 75 ของการประชุม คณะกรรมการทั้งหมดในแต่ละรอบปีบัญชี เว้นแต่ในกรณีมีเหตุอันจำเป็นหรือสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ และยังมีนโยบายกำหนดจำนวนองค์ประชุมขั้นต่ำ ณ ขณะลงมติในที่ประชุมว่าต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด นอกจากนี้ บริษัทฯ สนับสนุนให้จัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้แก่กรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลและเตรียมความพร้อมก่อนเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท ซึ่งโดยปกติ คณะกรรมการบริษัทจะประชุมเป็นประจำทุกไตรมาส และการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยในการเรียกประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง กำหนดให้ประธานคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมาย ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการล่วงหน้า 7 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วน เพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทฯ จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ ทั้งนี้ กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานคณะกรรมการบริษัทเรียกประชุมคณะกรรมการได้ ในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้ประธานคณะกรรมการบริษัทกำหนดวันประชุมภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

สำหรับการกำหนดวาระการประชุม ประธานคณะกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกันพิจารณากำหนดวาระการประชุม โดยเปิดโอกาสให้กรรมการตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป มีสิทธิเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้ ขั้นตอนการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทมีดังนี้

#### (1) การดำเนินการก่อนการประชุม

กรรมการแต่ละท่านมีอิสระในการเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม คณะกรรมการบริษัทโดยระบุถึงเหตุผลและความจำเป็นของเรื่องที่เสนอ ประธานคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาการระดมประชุมในแต่ละวาระก่อนที่จะจัดทำเป็นหนังสือนัดประชุม หนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมตามวาระต่างๆจะถูกส่งไปยังกรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนวันประชุม ทั้งนี้ เพื่อให้กรรมการแต่ละท่านได้มีเวลาในการศึกษาข้อมูลที่เพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม อันจะส่งเสริมให้การประชุม คณะกรรมการบริษัทมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น

ในกรณีที่กรรมการท่านใดต้องการข้อมูลเพิ่มเติม เพื่อประกอบการพิจารณาในแต่ละวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท ก็สามารถประสานไปยังเลขานุการบริษัทเพื่อดำเนินการให้ได้

## (2) การดำเนินการระหว่างการประชุม

ระหว่างการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริษัท จะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการประชุม โดยเรียงตามวาระการประชุมตามที่ระบุไว้ในหนังสือนัดประชุม และเปิดโอกาสให้กรรมการสอบถามและแสดงความคิดเห็นถึงประเด็นที่สงสัยได้อย่างอิสระและเพียงพอ

## (3) การดำเนินการภายหลังการประชุม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการจัดทำรายงานการประชุม คณะกรรมการบริษัท โดยเลขานุการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบ ในการจัดบันทึกการประชุม และจัดทำรายงานการประชุม คณะกรรมการบริษัท โดยบันทึกอย่างถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการประชุม เช่น วัน เวลาและสถานที่ จัดประชุม เวลาเริ่ม/เลิกประชุม รายงานการกระทำที่เข้าร่วมประชุมและขาดประชุม สำระสำคัญรวมทั้งประเด็นซักถามและข้อปรึกษาหารือในแต่ละวาระการประชุม มติของคณะกรรมการบริษัท ในแต่ละวาระการประชุม เป็นต้น รายงานการประชุม คณะกรรมการบริษัทและเอกสารประกอบการประชุม จะถูกจัดเก็บ โดยเลขานุการบริษัทเพื่อให้สามารถตรวจสอบได้

ตามข้อบังคับของบริษัท ในการประชุมคณะกรรมการ ต้องมี กรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ในกรณีประธานคณะกรรมการบริษัท ไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธาน คณะกรรมการ ให้รองประธานคณะกรรมการเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานคณะกรรมการ หรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก ทั้งนี้ กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียง ลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

### • การประชุมคณะกรรมการบริหาร

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารอย่างน้อย เดือนละ 1 ครั้ง หรืออาจมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความ จำเป็นเหมาะสม บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อม เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมให้แก่กรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย

7 วันทำการ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลและเตรียม ความพร้อมก่อนเข้าร่วมประชุม นอกจากนี้ ยังมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้

### • การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ตามรอบระยะเวลาการจัดทำรายงาน ทางการเงินและการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับ การประชุมให้แก่กรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันทำการ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลและเตรียมความพร้อม ก่อนเข้าร่วมประชุม นอกจากนี้ ยังมีการบันทึกการประชุม อย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้

### • การประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรืออาจเรียกประชุม เพิ่มเติมตามความจำเป็นเหมาะสม โดยจะจัดส่งหนังสือ เชิญประชุม พร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ ล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันทำการ ก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ยังมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและ ตรวจสอบได้

### • การพัฒนาความรู้ความสามารถของกรรมการ

บริษัทฯ ส่งเสริมให้กรรมการพัฒนาความรู้ความสามารถ อย่างต่อเนื่องและเพียงพอ โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทนได้จัดทำแผนการพัฒนากกรรมการ เพื่อพัฒนาความรู้ ของกรรมการเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัทฯ บทบาทหน้าที่ของ กรรมการ และพัฒนาการต่างๆ ที่สำคัญ ตลอดจนสนับสนุนให้ กรรมการเข้ารับการอบรมหลักสูตรหรือกิจกรรมสัมมนาต่างๆ กับสมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD) สถาบันวิทยากร ตลาดทุน และ/หรือ หน่วยงานอื่นๆ เพื่อเพิ่มพูนความรู้ในการ ปฏิบัติหน้าที่กรรมการบริษัทจดทะเบียน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง กลยุทธ์และการบริหารธุรกิจ การเงินการลงทุนการกำกับดูแล กิจการ การสรรหาและการกำหนดค่าตอบแทน การบริหาร จัดการความเสี่ยงภายในองค์กร การป้องกันการทุจริต คอร์รัปชัน และแนวทางการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดให้มีคู่มือสำหรับกรรมการ ซึ่งรวบรวม ข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับการเป็นกรรมการบริษัทจดทะเบียน เช่น คู่มือบริษัทจดทะเบียน ข้อเตือนใจในการปฏิบัติหน้าที่ของ กรรมการบริษัทจดทะเบียน คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน คู่มือกรรมการอิสระ คู่มือคณะกรรมการตรวจสอบ แนวปฏิบัติ

เรื่องคณะกรรมการสรรหา แนวปฏิบัติเพิ่มเติมเรื่องคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน แนวทางการปฐมนิเทศกรรมการ เข้าใหม่หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน หลักเกณฑ์การสำรวจโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการ บริษัทจดทะเบียนไทยโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สิน หลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ฯลฯ ตลอดจนแบบรายงาน และเอกสารอื่นๆ สำหรับกรรมการ เช่น แบบแจ้งรายงาน

การมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร แบบแจ้งรายชื่อ และขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ (F 24-1) หนังสือรับรองและประวัติของกรรมการ/กรรมการตรวจสอบ (F 24-2) แบบรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์สิน และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า(แบบ 59) และแบบแจ้งข้อมูล คำรับรอง และคำยินยอมของกรรมการ และผู้บริหารของบริษัท (แบบ 35-E1) เป็นต้นโดยมีการแก้ไขปรับปรุงข้อมูลให้ทันสมัย และเป็นข้อมูลล่าสุดอยู่เสมอ ตลอดจนการปฐมนิเทศกรรมการ เข้าใหม่

ทั้งนี้ ในปี 2562 มีกรรมการเข้ารับการอบรมในหลักสูตรต่างๆ ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หลักสูตร
คุณรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา และกำหนดคำตอบแทน	<ul style="list-style-type: none"> <li>Audit Committee Forum 2019 ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>Advanced Audit Committee Program ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> </ul>
คุณสยาม สิวราภรณ์สกุล	กรรมการ กรรมการบริหาร และเลขานุการบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deloitte Tax and Legal Symposium ของบริษัท ดีลอยท์ ทัช โธมัส ไซยัค ที่ปรึกษา จำกัด</li> <li>Advanced Business Analysis รุ่นที่ 4 ของศูนย์การบริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>กลยุทธ์การบริหารการเงินและการบริหารงบประมาณเงินสด ด้านอสังหาริมทรัพย์ ของสมาคมผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ปัญหาการเสียภาษีของชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยและข้อพิจารณาเกี่ยวกับการส่งพนักงานไปปฏิบัติงานให้บริษัทในเครือของอินเตอร์เนชั่นแนล คอนซัลติ้ง เน็ตเวิร์คส์</li> </ul>
คุณวีระพงศ์ โรจนวโรดม	กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่ สายงานปฏิบัติการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Director Certification Program ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>กลยุทธ์ สัญญา การเจรจาในการซื้อขายควบรวมกิจการ ของ OMEGAWORLDCLASS Innovation Institute</li> <li>Techsauce Gold Summit 2019 ของ Techsauce Tech &amp; Biz Ecosystem Leader</li> </ul>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หลักสูตร
คุณสรญา เสจชัยโรเศศ	กรรมการบริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Director Certification Program ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>• CFO in Capital Markets รุ่นที่ 9 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> <li>• Deloitte Tax and Legal Symposium ของบริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ ซายินส์ ที่ปรึกษา จำกัด</li> <li>• Berkeley Eci Coaching Practicum Session ของสมาคมการจัดการธุรกิจแห่งประเทศไทย</li> <li>• ภาษีจากการจ่ายเงินไปต่างประเทศทั้งระบบ และอนุสัญญาภาษีซ้อน ของบริษัท เอ็น วาย ซี แมนเนจเม้นท์ จำกัด</li> </ul>

#### • การปฐมนิเทศกรรมการใหม่ (Directors Orientation)

บริษัทฯ จะจัดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งกรรมการใหม่ในคณะกรรมการบริษัทตามแผนการพัฒนากฎหมายที่กำหนดโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อให้กรรมการที่เข้าใหม่ได้รับทราบและเข้าใจถึงประวัติความเป็นมา โครงสร้างกลุ่มธุรกิจและการถือหุ้นของบริษัทฯ โครงสร้างองค์กร ลักษณะการประกอบธุรกิจ นโยบายธุรกิจของบริษัทฯ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตลอดจนขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ รวมทั้งให้ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเช่น รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ (Corporate Governance and Code of Business Conduct) และนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน เป็นต้น

#### • การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นนอกกลุ่มบริษัทของกรรมการ และผู้บริหารระดับสูง

บริษัทฯ กำหนดนโยบายให้กรรมการแต่ละท่านสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นนอกกลุ่มบริษัทได้ไม่เกิน 5 บริษัท เพื่อให้กรรมการสามารถอุทิศเวลาและปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะกรรมการของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ประธานคณะกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่ควรดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นนอกกลุ่มบริษัท เว้นแต่ ในกรณีเข้าช้อยกเว้นตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดนโยบายการดำรงตำแหน่งกรรมการ

ของผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในบริษัทอื่นนอกกลุ่มบริษัทไม่เกิน 5 บริษัท โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

#### • การประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารสูงสุด

คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท ทั้งการประเมินแบบทั้งคณะและแบบรายบุคคล และประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุดแบบทั้งคณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการการลงทุน ประเมินผลปฏิบัติงานด้วยตนเอง และรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา เพื่อนำมาแก้ไขและเพิ่มเติมประสิทธิภาพการทำงาน

#### • การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการบริษัท (แบบทั้งคณะ)

คณะกรรมการบริษัทใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งออกเป็น 6 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ 2) บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ 3) การประชุมคณะกรรมการ 4) การทำหน้าที่ของกรรมการ 5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ และ 6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร ทั้งนี้ เมื่อกรรมการแต่ละท่านได้ตอบแบบประเมินตนเองแบบทั้งคณะเรียบร้อยแล้ว เลขานุการบริษัทจะรวบรวมคะแนน และสรุปผลคะแนนของ

การประเมินคณะกรรมการบริษัทแบบทั้งคณะต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อร่วมกันพิจารณาและหาวิธีแก้ไขปรับปรุงในส่วนที่ได้คะแนนยังไม่เป็นที่น่าพอใจ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการทำงานในปีถัดไป ตลอดจนร่วมกันพิจารณาและทบทวนความเห็นและข้อเสนอที่กรรมการแต่ละท่านได้แนะนำในปีที่ผ่านมา ว่าได้มีการปฏิบัติให้สำเร็จลุล่วงหรือไม่ โดยในปี 2562 ผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 96.22 ลดลงเล็กน้อยจากปี 2561 ที่ผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 96.60 (การประมวลผลคะแนนโดยรวมและความหมายของคะแนน ดังนี้ ร้อยละ 90-100 หมายถึง ดีเลิศ ร้อยละ 76-89 หมายถึง ดีมาก ร้อยละ 66-75 หมายถึง ดี ร้อยละ 50-65 หมายถึง พอใช้ และต่ำกว่าร้อยละ 50 หมายถึง ควรปรับปรุง)

#### • การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี ของคณะกรรมการบริษัท (แบบรายบุคคล)

คณะกรรมการบริษัทใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งหัวข้อการประเมินจะครอบคลุมถึงการปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลบริหารกิจการบริษัทให้เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น การจัดสรรเวลาและการเตรียมความพร้อมเพื่อการเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้น การแสดงความคิดเห็นหรือให้ข้อเสนอแนะหรือแนวทางในเรื่องต่างๆ ที่เป็นประโยชน์แก่ฝ่ายบริหาร ความเป็นอิสระในการแสดงความคิดเห็น การให้ความสำคัญและสนับสนุนการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียนอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ และการฝึกอบรมและพัฒนาตนเองในหลักสูตรที่จำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทจดทะเบียน ทั้งนี้ เมื่อกรรมการแต่ละท่านได้ตอบแบบประเมินตนเองแบบรายบุคคลเรียบร้อยแล้ว เลขานุการบริษัทจะรวบรวมคะแนน และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ เพื่อพิจารณา โดยในปี 2562 ผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 4.89 ซึ่งลดลงเล็กน้อยจากปี 2561 ที่มีผลเฉลี่ยอยู่ที่ 4.90 อนึ่ง ในการทำแบบประเมินนี้ กรรมการให้คะแนนในคำถามแต่ละข้อ โดย 5 หมายถึง ดีมาก 4 หมายถึง ดี 3 หมายถึง ปานกลาง 2 หมายถึง ต่ำกว่ามาตรฐาน และ 1 หมายถึง ต้องปรับปรุง

#### • การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งเป็น 6 หัวข้อ ได้แก่ 1) องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ 2) ความเป็นอิสระของสมาชิกในคณะกรรมการตรวจสอบ 3) การฝึกอบรม/แหล่งข้อมูลข่าวสาร 4) การประชุม 5) กิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ และ 6) ความสัมพันธ์กับหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี และผู้บริหาร ทั้งนี้ เมื่อตอบ

แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบเรียบร้อยแล้ว ฝ่ายตรวจสอบภายในจะรวบรวมคะแนน และสรุปผลคะแนนของการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อร่วมกันพิจารณาและหาวิธีแก้ไขปรับปรุง ในส่วนที่ได้คะแนนยังไม่เป็นที่น่าพอใจ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการทำงานในปีถัดไป ตลอดจนร่วมกันพิจารณาและทบทวนในส่วนที่เป็นความเห็นและข้อเสนอแนะที่แต่ละท่านได้แนะนำในปีที่ผ่านมา ว่าได้มีการปฏิบัติให้สำเร็จลุล่วงหรือไม่ จากนั้นจะนำเสนอผลการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาต่อไป โดยคณะกรรมการบริษัทสามารถให้ความเห็น หรือขอให้คณะกรรมการตรวจสอบดำเนินการปรับปรุงในด้านต่างๆ เพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม โดยในปี 2562 ผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 4.90 ซึ่งเท่ากับคะแนนในปี 2561 อนึ่ง ในการทำแบบประเมินนี้ กรรมการให้คะแนนในคำถามแต่ละข้อ ตั้งแต่ 5 หมายถึง ดีมาก 4 หมายถึง ดี 3 หมายถึง ปานกลาง 2 หมายถึง ต่ำกว่ามาตรฐาน และ 1 หมายถึง ต้องปรับปรุง

#### • การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการการลงทุน และคณะกรรมการบริหาร

การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและคณะกรรมการการลงทุน และคณะกรรมการบริหาร ใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งออกเป็น 5 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติ 2) การทำหน้าที่ของกรรมการ 3) การฝึกอบรม/แหล่งข้อมูลข่าวสาร 4) การประชุม และ 5) หน้าที่ และความรับผิดชอบ ทั้งนี้ เมื่อตอบแบบประเมินตนเองแบบทั้งคณะของคณะกรรมการชุดย่อยเรียบร้อยแล้ว เลขานุการบริษัทจะรวบรวมคะแนน และสรุปผลคะแนนการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการชุดย่อยนั้นๆ เพื่อร่วมกันพิจารณาและหาวิธีแก้ไขปรับปรุงในส่วนที่ได้คะแนนยังไม่เป็นที่น่าพอใจ เพื่อใช้เป็นแนวทางปรับปรุงการทำงานในปีถัดไป ตลอดจนร่วมกันพิจารณาและทบทวนความเห็นและข้อเสนอแนะที่แต่ละท่านได้แนะนำในปีที่ผ่านมาว่าได้มีการปฏิบัติให้สำเร็จลุล่วงหรือไม่ จากนั้น จะนำเสนอผลการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาต่อไป โดยคณะกรรมการบริษัทสามารถให้ความเห็นหรือขอให้คณะกรรมการชุดย่อยดำเนินการปรับปรุงในด้านต่างๆ เพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม โดยในปี 2562 ผลคะแนนเฉลี่ยของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนอยู่ที่ร้อยละ 94.75 ซึ่งลดลงจากร้อยละ 95.28 ในปี 2561 ผลคะแนนเฉลี่ยคณะกรรมการการลงทุน อยู่ที่ร้อยละ 85.88 ซึ่งลดลงจากร้อยละ 87.65 ในปี 2561 และผลคะแนนเฉลี่ยคณะกรรมการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 93.55 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 92.00 ในปี 2561 (การประมวลผลคะแนนโดยรวมและความหมาย



ของคะแนนดังนี้ ร้อยละ 90-100 หมายถึง ดีเลิศ ร้อยละ 76-89 หมายถึง ดีมาก ร้อยละ 66-75 หมายถึง ดี ร้อยละ 50-65 หมายถึง พอใช้ ต่ำกว่าร้อยละ 50 หมายถึง ควรปรับปรุง)

- **การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี  
ของประธานกรรมการบริหาร**

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานกรรมการบริหาร โดยใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 หมวด ได้แก่ หมวดที่ 1) ผลสำเร็จทางธุรกิจ ซึ่งพิจารณาจากความสำเร็จของกิจการและโครงการต่างๆ ในปีบัญชีที่ผ่านมา หมวดที่ 2) การวัดผลการปฏิบัติงาน และหมวดที่ 3) การพัฒนาประธานกรรมการบริหาร โดยในปี 2562 ผลคะแนนเฉลี่ยของประธานกรรมการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 96.66 (การประมวลผลคะแนนโดยรวมและความหมายของคะแนนดังนี้ ร้อยละ 90-100 หมายถึง ดีเลิศ ร้อยละ 76-89 หมายถึง ดีมาก ร้อยละ 66-75 หมายถึง ดี ร้อยละ 50-65 หมายถึง พอใช้ ต่ำกว่าร้อยละ 50 หมายถึง ควรปรับปรุง)

- **การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี  
ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร**

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 หมวด ได้แก่ หมวดที่ 1) ผลสำเร็จทางธุรกิจ ซึ่งพิจารณาจากความสำเร็จของกิจการและโครงการต่างๆ ในปีบัญชีที่ผ่านมา หมวดที่ 2) การวัดผลการปฏิบัติงาน และหมวดที่ 3) การพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยในปี 2562 ผลคะแนนเฉลี่ยของประธานเจ้าหน้าที่บริหารอยู่ที่ร้อยละ 96.50 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 94.07 ในปี 2561 (การประมวลผลคะแนนโดยรวมและความหมายของคะแนนดังนี้ ร้อยละ 90-100 หมายถึง ดีเลิศ ร้อยละ 76-89 หมายถึง ดีมาก ร้อยละ 66-75 หมายถึง ดี ร้อยละ 50-65 หมายถึง พอใช้ ต่ำกว่าร้อยละ 50 หมายถึง ควรปรับปรุง)

- **การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร**

บริษัทฯ ได้กำหนดสัดส่วนกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารต่อกรรมการที่เป็นผู้บริหารเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจะทำให้เกิดการถ่วงดุลระหว่างการกำกับและการบริหารงาน นอกจากนี้ ยังกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 หรือไม่น้อยกว่า 3 คน โดยกรรมการอิสระจำนวน 3 คนดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลการบริหารกิจการต่างๆ ของบริษัทฯ ให้เกิดความถูกต้อง เป็นธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย กรรมการจำนวน 9 คน

กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 6 คน (เป็นกรรมการอิสระ 3 คน)

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 3 คน

นิยามของกรรมการอิสระเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ (Corporate Governance and Code of Business Conduct) ส่วนที่ 3 การกำกับดูแลกิจการที่ดี หัวข้อ 3.5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ หัวข้อย่อย “องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทและองค์ประกอบของคณะกรรมการชุดย่อย”

- **แผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan)**

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการบริหารงานของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ ได้มีนโยบายที่จะบริหารงานของบริษัทฯ ให้มีการเติบโตและพัฒนาให้เจริญก้าวหน้าอย่างต่อเนื่อง จึงได้กำหนดนโยบายแผนสืบทอดตำแหน่ง โดยได้กำหนดขั้นตอนและกระบวนการสืบทอดตำแหน่ง กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงอื่นๆ ในองค์กร และมีการพิจารณาทบทวนความเหมาะสมเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีผู้บริหารระดับสูงที่มีความรู้ความสามารถในการสืบทอดตำแหน่งสำคัญขององค์กร

- **การสรรหาและกระบวนการสรรหาประธาน  
เจ้าหน้าที่บริหาร**

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาสรรหาบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารตามคุณสมบัติที่บริษัทฯ กำหนดไว้ โดยจะพิจารณาจากคุณสมบัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหารภายในองค์กรก่อน หากไม่มีผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมภายในองค์กร ก็จะสรรหาจากบุคคลภายนอกองค์กร เพื่อเสนอชื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง

- **เลขานุการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัทกำหนดคุณสมบัติของผู้ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท โดยจะต้องจบการศึกษาด้านกฎหมายหรือบัญชี และ/หรือ เคยผ่านการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท เลขานุการบริษัทมีหน้าที่ในการดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักดังนี้



- (1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต เป็นไปตามกฎหมาย และระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (2) จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนด ที่เกี่ยวข้อง กับบริษัทฯ รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุม
- (3) ให้คำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับข้อกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี การดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และข้อกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท การประชุมคณะกรรมการ และการประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งดูแลและประสานงานให้มีการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัท/ผู้ถือหุ้น ตลอดจนข้อกำหนดทางด้านกฎหมายและระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (4) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารต่างๆของบริษัท ได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- (5) ดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัท
- (6) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัท และจัดส่งสำเนารายงาน การมีส่วนได้เสีย ให้ประธานคณะกรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบ
- (7) เก็บรักษาสำเนารายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหาร
- (8) ดูแลให้มีการเปิดเผยสารสนเทศต่างๆ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (9) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศ กำหนด หรือที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

#### • การควบคุมภายใน (Internal Control)

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญถึงการมีระบบการควบคุมภายในที่ดี ซึ่งจะทำให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการและการควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีระเบียบและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาวของกลุ่มบริษัท โดยกำหนดให้ฝ่ายบริหารมีหน้าที่ในการจัดทำโครงสร้างของระบบการควบคุมภายในซึ่งครอบคลุมในด้านต่างๆ ตลอดจนกำหนดอำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร

ไว้ในขั้นตอนการปฏิบัติงาน (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)

#### คณะกรรมการชุดย่อย

##### โครงสร้างกรรมการบริษัท

โครงสร้างกรรมการบริษัท ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### • คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 คน ดังนี้

- |                |              |  |
|----------------|--------------|--|
| 1. นายศิริ     | กาญจนาพาสน์  | ประธานคณะกรรมการบริษัท   |
| 2. นายรังสรรค์ | ศรีวรศาสตร์  | กรรมการอิสระ<br>ประธานกรรมการตรวจสอบ<br>และกรรมการสรรหา<br>และกำหนดค่าตอบแทน |
| 3. นายชัยวัฒน์ | อัศวินทรงกูร | กรรมการอิสระ<br>กรรมการตรวจสอบ<br>และประธานกรรมการสรรหา<br>และกำหนดค่าตอบแทน |

4. นายพลการ หวังหลี กรรมการอิสระ  
กรรมการตรวจสอบ  
และกรรมการสรรหา  
และกำหนดค่าตอบแทน
5. นายสุรจิตร ก้องวัฒนา กรรมการ  
และประธานกรรมการบริหาร
6. นายกวิน กาญจนพาสน์ กรรมการ
7. นายคง ชี เคื่อง กรรมการ
8. นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์ กรรมการ กรรมการบริหาร  
และประธานเจ้าหน้าที่  
บริหาร
9. นายสยาม สิวราภรณ์สกุล กรรมการ กรรมการบริหาร  
ประธานเจ้าหน้าที่  
สายงานกฎหมาย

โดยมีนายสยาม สิวราภรณ์สกุล ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2559 จนถึงปัจจุบัน

#### • คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ดังนี้

1. นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ ประธานคณะกรรมการ  
ตรวจสอบ
2. นายชัยวัฒน์ อัครวิทรางกูร กรรมการตรวจสอบ
3. นายพลการ หวังหลี กรรมการตรวจสอบ

#### • คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วย สมาชิกจำนวน 5 คน ดังนี้

1. นายสุรจิตร ก้องวัฒนา ประธานกรรมการบริหาร
2. นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์ กรรมการบริหาร
3. นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม กรรมการบริหาร
4. นายสยาม สิวราภรณ์สกุล กรรมการบริหาร
5. นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ กรรมการบริหาร

#### • คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ดังนี้

1. นายชัยวัฒน์ อัครวิทรางกูร ประธานคณะกรรมการ  
สรรหาและกำหนด  
ค่าตอบแทน

2. นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ กรรมการสรรหา  
และกำหนดค่าตอบแทน
3. นายพลการ หวังหลี กรรมการสรรหา  
และกำหนดค่าตอบแทน

#### • คณะกรรมการการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการการลงทุน ประกอบด้วย บุคคลซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัท จำนวน 2 คน

1. นายสยาม สิวราภรณ์สกุล กรรมการ  
กรรมการบริหาร  
ประธานเจ้าหน้าที่  
สายงานกฎหมาย  
และเลขานุการบริษัท
2. นางสาวพกามาศ สิริอนุวัฒน์ ผู้อำนวยการ  
ฝ่ายการเงิน

#### รายชื่อกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ ตรวจสอบในคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นกรรมการที่มีความรู้ และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน เนื่องจาก นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ มีประสบการณ์การทำงาน ด้านการคลังของประเทศไทย และยังเคยดำรงตำแหน่ง ระดับสูงในหน่วยงานดังกล่าว เช่น ปลัดกระทรวงการคลัง รองปลัดกระทรวงการคลัง อธิบดีกรมบัญชีกลาง เป็นต้น อีกทั้งยังดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบในบริษัทจดทะเบียน ชื่นนำอื่น ดังนี้ กรรมการตรวจสอบบริษัท เจริญโภคภัณฑ์ อาหาร จำกัด (มหาชน) และกรรมการตรวจสอบภายในของ เนติบัณฑิตยสภา เป็นต้น

นายชัยวัฒน์ อัครวิทรางกูร ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เป็นกรรมการผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ ในการสอบทานงบการเงินในหลากหลายธุรกิจที่จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์ และเป็นกรรมการผู้สอบทานงบการเงิน บริษัทจดทะเบียนดังกล่าว เช่น บริษัท กรุงไทยคาร์เร้นท์แอนด์ลีส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท โรงพิมพ์ตะวันออก จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ตเนอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์น โพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นต้น

นายพลการ หวังหลี ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เป็นกรรมการผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทาน งบการเงิน นายพลการ หวังหลี จบการศึกษาในระดับปริญญาตรี สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และเคยดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของการทางพิเศษ แห่งประเทศไทย

## 4.4 การสรรหา แต่งตั้ง และการกำหนดค่าตอบแทน กรรมการและผู้บริหาร

### การแต่งตั้งและการถอดถอนกรรมการบริษัท

การแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการบริษัทเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายและข้อบังคับบริษัท ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- (1) ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดในคณะกรรมการบริษัทพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 และกรรมการผู้พ้นจากตำแหน่งมีสิทธิได้รับเลือกตั้งใหม่ได้อีก
- (2) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีสิทธิแต่งตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้
  - (ก) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
  - (ข) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลคนเดียว หรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่บุคคลใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
  - (ค) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
- (3) นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อตาย ลาออก ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้ออก หรือศาลมีคำสั่งให้ออก
- (4) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่เหลืออยู่เลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวต่อไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน

- (5) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

### การสรรหากรรมการใหม่

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะทำหน้าที่สรรหาบุคคลเพื่อเสนอชื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง หรือเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้ง (แล้วแต่กรณี) โดยหลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการใหม่จะคำนึงถึงโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัทซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการในจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดกิจการของบริษัทฯ ความหลากหลายของโครงสร้างภายในคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เชื้อชาติ ศาสนา ถิ่นกำเนิด และเพศ เป็นต้น ความเหมาะสมของคุณสมบัติของกรรมการที่จำเป็นและยังขาดอยู่ในคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix) เพื่อกำหนดคุณสมบัติของกรรมการที่ต้องการสรรหา

### กระบวนการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาสรรหาบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ จากการแนะนำของกรรมการอื่นในบริษัทฯ การเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การสรรหาโดยที่ปรึกษาภายนอก (Professional Search Firm) การสรรหาจากฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) ของหน่วยงานต่างๆ หรือการสรรหาโดยกระบวนการอื่นๆ ที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเห็นสมควรและเหมาะสม

### คุณสมบัติกรรมการ

- (1) เป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญที่หลากหลายอันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงคุณสมบัติตามกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ความสามารถและทำหน้าที่กรรมการให้แก่บริษัทฯ ได้

- (2) คุณสมบัติของกรรมการที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นไปตามโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงความหลากหลายของโครงสร้างภายในคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนคุณสมบัติของกรรมการที่จำเป็นและยังขาดอยู่ในคณะกรรมการบริษัท
- (3) มีคุณสมบัติถูกต้องและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง และการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ และในกรณีที่เป็นการสรรหาบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระของบริษัทฯ บุคคลดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติตามนัยมกรรมการอิสระของบริษัทฯ และกรณีกรรมการตรวจสอบจะต้องมีคุณสมบัติเพิ่มเติมเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
- (4) มีความเป็นอิสระ ปฏิบัติหน้าที่กรรมการด้วยความระมัดระวัง มีความซื่อสัตย์ มีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรง และจิตใจที่สมบูรณ์ สามารถทุ่มเทในการทำงานให้กับบริษัทฯ ได้อย่างเต็มที่
- (5) มีประวัติการทำงานที่ดี ไม่ได้ประกอบกิจการหรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเข้าเป็นกรรมการของบริษัทเอกชนหรือบริษัทมหาชนอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้งตลอดจนได้ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### คุณสมบัติกรรมการอิสระ:

ในกรณีที่เป็นการกรรมการอิสระ จะต้องมีความคุณสมบัติตามนัยมกรรมการอิสระของบริษัทฯ ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่ “เข้มกว่า” ข้อกำหนดขั้นต่ำตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนโดยมีรายละเอียดดังนี้

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

- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ 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 บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญาภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าวให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปี ก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- (5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- (6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ อื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตาม (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

## การดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระ:

วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ไม่ควรเกิน 9 ปีติดต่อกันนับจากวันแรกที่เข้าดำรงตำแหน่ง อย่างไรก็ตาม เมื่อครบวาระ 9 ปี กรรมการอิสระอาจดำรงตำแหน่งต่อไปได้ โดยให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความเป็นอิสระของกรรมการอิสระดังกล่าว

## คุณสมบัติเพิ่มเติมกรณีกรรมการตรวจสอบ

ในกรณีที่เป็นการตรวจสอบ นอกจากจะต้องเป็นกรรมการอิสระแล้ว ต้องมีคุณสมบัติเพิ่มเติม ดังนี้

- (1) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นกรรมการตรวจสอบ
- (2) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกันเฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
- (3) มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ ต้องมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คนที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้
- (4) มีคุณสมบัติอื่นๆ ครบถ้วนและเหมาะสมตามกฎหมาย และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการ

ทั้งนี้ เพื่อส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ตามหลักเกณฑ์ที่เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะแจ้งข่าวผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ โปรดพิจารณารายละเอียดใน หัวข้อ 4.3 ในหมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน (Equitable Treatment of Shareholders) หัวข้อย่อย การเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ



## แผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan)

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนการดำเนินกิจการอย่างต่อเนื่อง อันจะนำมาซึ่งการเติบโตและความก้าวหน้าขององค์กรอย่างยั่งยืน โดยกำหนดให้บริษัทฯ จัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งของตำแหน่งประธานคณะกรรมการบริหาร ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงอื่นๆ และมีการพิจารณาทบทวนตามความเหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่ามีผู้บริหารระดับสูงที่มีความรู้ความสามารถในการสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญขององค์กรต่อไปในอนาคต

### การสรรหาและกระบวนการสรรหาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาสรรหาบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารตามคุณสมบัติที่บริษัทฯ กำหนดไว้ โดยจะพิจารณาจากคุณสมบัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหารภายในองค์กรก่อน หากไม่มีผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมภายในองค์กร จึงจะสรรหาจากบุคคลภายนอกองค์กร เพื่อเสนอชื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง

## ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

### ค่าตอบแทนกรรมการ

#### (ก) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการจากผลประกอบการของบริษัทฯ ขนาดธุรกิจ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท โดยเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัทฯ และบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีมูลค่าตลาด (Market Capitalization) ในขนาดใกล้เคียงกับบริษัทฯ และเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติเป็นประจำปี

ทั้งนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562 ได้พิจารณาและอนุมัติให้จ่ายค่าตอบแทนรายเดือนในแต่ละตำแหน่งและเบี้ยประชุมในอัตราคงเดิมเหมือนปีที่ผ่านมา โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนรายเดือนของกรรมการ ดังนี้

ค่าตอบแทนกรรมการรายเดือน	ประจำปี 2562	ประจำปี 2561
ประธานกรรมการ	50,000 บาท/เดือน	50,000 บาท/เดือน
กรรมการ	30,000 บาท/เดือน	30,000 บาท/เดือน
เบี้ยประชุม	ประจำปี 2562	ประจำปี 2561
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 2562 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการทุกท่านเป็นจำนวนเงินรวม 5,540,000.00 บาท โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการเป็นรายบุคคล ดังนี้

รายชื่อและตำแหน่งกรรมการ		ค่าตอบแทน รายปี (บาท)	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)	รวม (บาท)
1	นายศิริ กาญจนพาสน์ ประธานคณะกรรมการ	600,000.00	140,000.00	740,000.00
2	นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	360,000.00	220,000.00	580,000.00
3	นายชัยวัฒน์ อัศวินทรงกูร กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	360,000.00	220,000.00	580,000.00
4	นายพลากร หวังหลี่ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	360,000.00	220,000.00	580,000.00
5	นายไพศาล ธรสารสมบัติ* กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	360,000.00	220,000.00	580,000.00
6	นายสุรจิตร ก้องวัฒนา กรรมการและประธานกรรมการบริหาร	360,000.00	120,000.00	480,000.00
7	นายกวิน กาญจนพาสน์ กรรมการ	360,000.00	140,000.00	500,000.00
8	นายคง ชี เคื่อง กรรมการ	360,000.00	140,000.00	500,000.00
9	นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์ กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	360,000.00	140,000.00	500,000.00
10	นายสยาม สิวราภรณ์สกุล กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย และเลขานุการบริษัท	360,000.00	140,000.00	500,000.00
รวม		3,840,000.00	1,700,000.00	5,540,000.00

หมายเหตุ

\* นายไพศาล ธรสารสมบัติ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2562

ทั้งนี้ กรรมการอิสระของบริษัทไม่ได้เป็นกรรมการอิสระของบริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ดังนั้น กรรมการอิสระจึงไม่มีค่าตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน

**(ข) ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงินและสิทธิประโยชน์อื่นๆ**

-ไม่มี-

## คำตอบแทนผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณา กำหนดค่าตอบแทนของผู้บริหารจากผลประกอบการของบริษัท ขนาดธุรกิจและความรับผิดชอบของคณะผู้บริหารบริษัท โดยเปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีมูลค่าตลาด (Market Capitalization) ในขนาดที่ใกล้เคียงกับบริษัท และบริษัทจดทะเบียนอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน และเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอต่อที่ประชุม ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นประจำทุกปี

นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะเป็นผู้พิจารณากำหนดจำนวนและรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทน ของประธานคณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่ บริหารทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยมีดัชนีชี้วัดต่างๆเป็นเกณฑ์ ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานคณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผลสำเร็จทางธุรกิจ ตลอดจน เปรียบเทียบบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาและอนุมัติเป็นประจำทุกปี ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแสดง จำนวนค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงไว้ในรายงาน ประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีทุกปี

ตำแหน่ง	เกณฑ์ชี้วัด (KPI)
ประธานคณะกรรมการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลการประเมินการปฏิบัติงานประจำปี</li> <li>• การกำกับดูแลกิจการที่ดี</li> <li>• ความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม</li> <li>• ความมั่งคั่งของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Wealth)</li> </ul>
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลการประเมินการปฏิบัติงานประจำปี</li> <li>• การบริหารจัดการ (Operational Excellence)</li> <li>• ความเป็นผู้นำ การกำหนดกลยุทธ์ การปฏิบัติตามกลยุทธ์</li> <li>• การวางแผน และผลการดำเนินงานทางการเงิน (Financial Performance) เช่น อัตรา การเติบโตของผลตอบแทน, EBITDA Margin, อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น, อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม</li> <li>• เกณฑ์ชี้วัดทางการเงินเชิงเปรียบเทียบ (Relative Financial Metrics) เช่น การจัดอันดับ ความน่าเชื่อถือ</li> <li>• การพัฒนาบุคลากร ผลสำรวจความพึงพอใจและการมีส่วนร่วมของพนักงาน (Employees Engagement)</li> <li>• ภาพลักษณ์ขององค์กรต่อบุคคลภายนอก (Corporate Image)</li> <li>• ความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม</li> </ul>

ทั้งนี้ เพื่อให้ค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงสอดคล้องกับผลประโยชน์ระยะยาวของผู้ถือหุ้น บริษัทฯ อาจกำหนดค่าตอบแทนระยะสั้นให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงในรูปแบบของ Deferred Bonus (Short-term Incentive Plan) โดยแบ่งจ่ายโบนัสเป็นตัวเงิน นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการจัดทำโครงการค่าตอบแทนระยะยาว (Long-term Incentive Plan) ให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารจัดการธุรกิจเพื่อความสำเร็จที่ยั่งยืนของบริษัทและผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ เกณฑ์ชี้วัดที่ใช้ในการกำหนดผลตอบแทนรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม และเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน

สำหรับผู้บริหารระดับสูง ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมในการกำหนดค่าตอบแทนเป็นรายบุคคล โดยพิจารณาจากการบริหารงานของผู้บริหารแต่ละท่าน โดยใช้

ดัชนีชี้วัดต่างๆ เป็นเกณฑ์ ทั้งนี้ ในส่วนของสิทธิประโยชน์ระยะสั้นจะมีการปรับอัตราเงินเดือนและโบนัสประจำปี ซึ่งจะสอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### (ก) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โดยในปี 2562 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่ผู้บริหารตั้งแต่ระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร 4 รายแรกต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมาและผู้บริหารรายที่ 4 ทุกราย มีจำนวน 6 คน รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 37,463,306.60 บาท

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีนโยบายจ่ายค่าตอบแทนสำหรับการดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารของบริษัทฯ ดังนั้น ค่าตอบแทนดังกล่าวข้างต้นจึงเป็นค่าตอบแทนในฐานะดำรงตำแหน่งผู้บริหารเท่านั้น

ค่าตอบแทนผู้บริหารปี 2560-2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปี	จำนวน (คน)	ค่าตอบแทน (ล้านบาท)
2562	6	37.46
2561	6	37.16
2560	4	31.82

#### (ข) ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงินและสิทธิประโยชน์อื่นๆ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีประกันชีวิต ประกันสุขภาพแบบกลุ่ม และประกันอุบัติเหตุกลุ่มประจำปีให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ

## 4.5 การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

### สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการมีระบบการควบคุมภายในที่ดี โดยมอบหมายให้ฝ่ายบริหารรับผิดชอบในการกำหนดให้มีการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานและกิจกรรมทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดำเนินการตามนโยบายและวิธีปฏิบัติงานที่กำหนด และการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ตามที่ฝ่ายบริหารได้กำหนดไว้

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2563 ซึ่งมีคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน เข้าร่วมประชุม โดยกรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุมเป็นบุคคลที่มีความรู้ด้านบัญชีและการเงินรวมอยู่ด้วย ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในตามแบบประเมินของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยได้พิจารณาประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ 5 ด้าน คือ การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities) ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสาร (Information and Communication) และระบบการติดตาม (Monitoring Activities) โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการกำกับดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัทฯ การจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้องและน่าเชื่อถือ ตลอดจนการปฏิบัติตามนโยบาย วิธีการปฏิบัติงาน กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถสรุปผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในแต่ละด้านได้ดังนี้

### สภาพแวดล้อมการควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

บริษัทฯ กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กรไว้อย่างชัดเจน และประกาศให้พนักงานทราบโดยทั่วกัน ซึ่งบริษัทฯ ยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อตรงและจริยธรรม จึงกำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Policy) จริยธรรมทางธุรกิจและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน (Code of Conduct) ซึ่งครอบคลุมถึงนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ตระหนักถึงการประกอบธุรกิจและปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับนโยบายดังกล่าว

สำหรับการดำเนินงาน บริษัทฯ ได้กำหนดโครงสร้างองค์กรให้สนับสนุนการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยแบ่งโครงสร้างองค์กรเป็นสายงาน และกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละสายงานไว้อย่างชัดเจน และมีการพิจารณาปรับปรุงโครงสร้างองค์กรให้สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้แต่ละหน่วยงานสามารถปฏิบัติงานได้ตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่วางไว้ รวมทั้ง บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับทรัพยากรมนุษย์ โดยจัดทำนโยบายและวิธีปฏิบัติงานด้านทรัพยากรมนุษย์ ตลอดจนการพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ โดยจัดหลักสูตรการฝึกอบรม เพื่อส่งเสริมศักยภาพและเพิ่มพูนความรู้ ทักษะ และความสามารถในเชิงการแข่งขันของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นผู้สอบทานและประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ซึ่งช่วยส่งเสริมกระบวนการติดตามและปรับปรุงระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ จะบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้

### การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทฯ กำหนดให้มีนโยบายการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางของ COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of Treadway Commission) เพื่อประเมินและจัดทำแผนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ โดยมอบหมายให้คณะทำงานบริหารความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารและตัวแทนพนักงานจากแต่ละหน่วยงาน ซึ่งมีหน้าที่ในการประเมินความเสี่ยง บริหารจัดการความเสี่ยง และจัดทำรายงานการติดตามความเสี่ยงเสนอต่อฝ่ายบริหาร และคณะกรรมการบริษัท

### การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

บริษัทฯ มีมาตรการควบคุมเพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่จะทำให้ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยกำหนดนโยบายและระเบียบการอนุมัติในการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ครอบคลุมด้านการเงิน การจัดซื้อจัดจ้าง การบริหารจัดการทั่วไปไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และแบ่งแยกหน้าที่งานอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน อีกทั้ง บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสาร (Information and Communication)

ข้อมูลที่ใช้ในการดำเนินงานมาจากข้อมูลภายในและภายนอกบริษัท ซึ่งเป็นข้อมูลที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องกับงาน เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทมีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ บริษัทฯ ได้ส่งหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมโดยเฉลี่ย 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาข้อมูลก่อนเข้าร่วมประชุม และในการประชุมแต่ละครั้งได้มีการจัดทำรายงานการประชุม โดยระบุความเห็นและมติของที่ประชุมไว้อย่างครบถ้วน มีการรายงานข้อมูลที่สำคัญถึงคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ และคณะกรรมการบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ มีการจัดเก็บข้อมูลและสารสนเทศที่สามารถนำไปใช้เพื่อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจอย่างเพียงพอ และจัดเก็บเอกสารเป็นหมวดหมู่ โดยเฉพาะเอกสารทางบัญชีที่มีความสำคัญต่อการจัดทำรายงานทางการเงิน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้จัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้บุคคลต่างๆ ทั้งภายในและภายนอก สามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริตแก่บริษัทฯ และจัดให้มีฝ่ายวิเคราะห์การเงินและนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อสื่อสารข้อมูลสำคัญที่เป็นประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกบริษัทฯ

## ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

ฝ่ายบริหารได้จัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ ผ่านการประชุมคณะกรรมการบริหารเป็นประจำทุกเดือน เพื่อให้มั่นใจว่าผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นเป็นไปตามแผนธุรกิจ งบประมาณ และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนปรับปรุงการปฏิบัติงานที่จำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับปัจจัยภายในและภายนอกที่เปลี่ยนแปลงอย่างทันทั่วทั้ง

ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารมอบหมายให้ฝ่ายตรวจสอบภายใน เป็นผู้ประเมินระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้ตรวจสอบภายในจะรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและผู้ตรวจสอบภายในต้องติดตามความคืบหน้าในการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่อง โดยเฉพาะในกรณีที่ตรวจพบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ จะต้องรายงานเพื่อพิจารณาสั่งการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควร และเพื่อให้งานตรวจสอบภายในมีคุณภาพและเป็นมาตรฐานสากล รวมทั้งบริษัทฯ ได้ส่งเสริมให้ผู้ตรวจสอบภายในได้รับการอบรมความรู้ในวิชาชีพการตรวจสอบภายใน

## ฝ่ายตรวจสอบภายใน และหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน

### ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินข้อมูลทั้งที่เป็นข้อมูลทางการเงิน และไม่ใช่อข้อมูลทางการเงินอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายและวิธีการปฏิบัติงานต่างๆ ของบริษัทฯ โดยรายงานผลการตรวจสอบไปยังคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามระเบียบและข้อบังคับของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน มีการกำกับดูแล และการควบคุมภายในที่ดี สามารถบรรลุวัตถุประสงค์การดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นอิสระจากหน่วยงานอื่นๆ ในบริษัทฯ และสามารถเข้าถึงข้อมูล และทรัพย์สินของบริษัทฯ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายใน และสามารถเรียกให้ผู้รับการตรวจสอบให้ข้อมูล และให้คำชี้แจงในเรื่องที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการตรวจสอบให้ทำการตรวจสอบได้ โดยจะทำหน้าที่ในการตรวจสอบ ติดตาม ควบคุม ทดสอบ สอบทาน และประเมินผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ในบริษัทฯ ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้กำหนดบทบาทหน้าที่

ฝ่ายตรวจสอบภายในมีการวางแผนการตรวจสอบภายในประจำปี และแผนการตรวจสอบระยะยาว 3 ปี โดยการจัดทำแผนการตรวจสอบเป็นไปตามหลักการประเมินความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงาน และครอบคลุมกระบวนการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยผ่านการอนุมัติแผนงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งขอบเขตการทำงานของฝ่ายตรวจสอบภายในครอบคลุมถึงการทดสอบ สอบทาน และประเมินความเพียงพอ ความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- ความน่าเชื่อถือของระบบการควบคุมภายในด้านการบัญชีและการเงิน ว่าได้มีการปฏิบัติตามมาตรฐาน และนโยบายด้านการบัญชีและการเงิน เพื่อให้ข้อมูลทางการเงินบัญชีและการเงินมีความถูกต้องและเชื่อถือได้ ตลอดจนการจัดองค์กร วิธีการ และมาตรการต่างๆ ที่นำมาใช้ในการป้องกันทรัพย์สินให้ปลอดภัยจากการทุจริตและข้อผิดพลาด

- ความน่าเชื่อถือของระบบการควบคุมภายในด้านการบริหารและการปฏิบัติงาน ว่าได้มีการปฏิบัติที่สอดคล้องกับนโยบาย วิธีปฏิบัติงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับของทางราชการและหน่วยงานกำกับดูแล ซึ่งครอบคลุมกิจกรรมในด้านต่างๆ เช่น การจัดซื้อจัดจ้าง การปฏิบัติงานขาย การบริหารสินค้าคงคลัง การบัญชีและการเงิน และทรัพยากรมนุษย์ เป็นต้น
- ความน่าเชื่อถือของระบบการควบคุมภายในด้านสารสนเทศ โดยสอบทานการควบคุมภายในของฝ่ายที่ดูแลระบบคอมพิวเตอร์ การเข้าถึงข้อมูล การเข้าสู่โปรแกรม การประมวลผล การพัฒนาระบบ การสำรองข้อมูล การจัดทำแผนการดำเนินการกรณีฉุกเฉิน อำนาจการปฏิบัติงานในระบบ การจัดทำเอกสารจากระบบ รวมทั้งการเก็บรักษาเอกสาร คู่มือ ตลอดจนผังระบบงานคอมพิวเตอร์
- ความน่าเชื่อถือของระบบการควบคุมภายในด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้สอดคล้องและตอบรับกับนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ

ซึ่งจะช่วยส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมและพัฒนาอย่างยั่งยืนมากยิ่งขึ้น อันประกอบไปด้วยแนวทางการรับเรื่องร้องเรียน การจัดการเรื่องร้องเรียน โดยมีการประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการแก้ไขปัญหาและหาแนวทางป้องกัน เพื่อให้พนักงานรวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ มีช่องทางในการแจ้งเรื่องร้องเรียนหรือเบาะแส ฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นช่องทางหนึ่งในกระบวนการรับเรื่องร้องเรียน โดยได้จัดทำคู่มือการรับเรื่องร้องเรียนสำหรับเรื่องร้องเรียนทั่วไป เรื่องร้องเรียนที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ และเรื่องร้องเรียนที่อาจเกิดจากการทุจริตคอร์รัปชัน โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะมีการติดตามความคืบหน้าของการดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนและรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

นอกจากนี้ ฝ่ายตรวจสอบภายในได้สนับสนุนให้บุคลากรมีการพัฒนาและอบรมความรู้อย่างต่อเนื่องทั้งภายในและภายนอก เพื่อให้มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญทางด้านวิชาชีพตรวจสอบภายใน และทักษะด้านอื่นๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในการพิจารณา แต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ





## ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

- ชื่อของบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ ให้ปฏิบัติหน้าที่หัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน

ชื่อ-สกุล นางสาวรัตนกมล เต็มเกษม

ตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน

- คุณวุฒิทางการศึกษา

ระดับการศึกษา	สถาบันการศึกษา	สาขาวิชา
ปริญญาตรี	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	สาขาการบัญชี
ปริญญาโท	จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	สาขาบัญชีการเงิน

- วุฒิปัตร์ และประกาศนียบัตรที่เกี่ยวข้อง

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย (CPA)

- ประสบการณ์การทำงาน และการฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง

สถานที่ทำงาน	การฝึกอบรมและสัมมนาที่เข้าร่วม
สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด	การตรวจสอบและข้อควรพิจารณาในการตรวจสอบเมื่อมีการใช้คอมพิวเตอร์ประมวลผล รุ่นที่ 1/62
บริษัท ฟาบริเนท จำกัด	VAT ประเด็นที่มักผิดและเทคนิคการแก้ไข
บริษัท โทริเซน ไทย เอเยนส์ซีส์ จำกัด (มหาชน)	TFRS ปี 63 (TAS 12, TAS 19, TAS 23, TAS 28, TFRS 1, TFRS 3, TFRS 9 and TFRS 11)
บริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	E3: Engage, Empower & Execute
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	การเรียนรู้และทำความเข้าใจแนวคิดเชิงการออกแบบ (Design Think Methodology)
บริษัท ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)	

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในการพิจารณา แต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

## 4.6 รายการระหว่างกัน

รายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายการระหว่างกันกับบุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งหรือผลประโยชน์กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย สำหรับปี 2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียดในสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

### 1) บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ลักษณะ ของรายการ	ประเภทของ รายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)				ความสมเหตุสมผล ของรายการ
		ยอดระหว่างปี 2561	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 61 (รวม VAT)	ยอดระหว่างปี 2562	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 62 (รวม VAT)	
บริษัท ยู ซีตี้ จำกัด (มหาชน) ทำสัญญาจ้างบริการงานด้าน นักลงทุนสัมพันธ์ กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัทฯ	รายการ ซื้อบริการ	1,386,584.50	211,539.00	2,372,400.00	211,539.00	การจ้างบริการดังกล่าว เป็นไปตามสัญญา ซึ่ง เป็นประโยชน์ต่อการ ดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

### 2) บริษัท แรบบิท รีวอร์ดส จำกัด

ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ลักษณะ ของรายการ	ประเภทของ รายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)				ความสมเหตุสมผล ของรายการ
		ยอดระหว่างปี 2561	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 61 (รวม VAT)	ยอดระหว่างปี 2562	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 62 (รวม VAT)	
บริษัท ยู ซีตี้ จำกัด (มหาชน) ทำสัญญาซื้อสื่อโฆษณา กับ บริษัท แรบบิท รีวอร์ดส จำกัด ซึ่งบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัทฯ ถือหุ้นโดยอ้อม	รายการ ซื้อบริการ	1,000,000.00	1,070,000.00	634,332.70	143,735.99	การซื้อสื่อโฆษณา ดังกล่าวเป็นไปตาม สัญญา ซึ่งเป็นประโยชน์ ต่อการดำเนินธุรกิจ ของบริษัทฯ

### 3) บริษัท เทอร์เทิล 2 จำกัด

**ลักษณะความสัมพันธ์ :** เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เทอร์เทิล ทเวนตีทรี จำกัด โดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ

ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)				ความสมเหตุสมผลของรายการ
		ยอดระหว่างปี 2561	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 61 (รวม VAT)	ยอดระหว่างปี 2562	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 62 (รวม VAT)	
บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ยูซีดีจำกัด(มหาชน)ทำสัญญาจ้างบริการกับ บริษัท เทอร์เทิล 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เทอร์เทิล ทเวนตีทรี จำกัด โดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	รายการซื้อบริการ	-	-	1,000,000.00	100,000.00	การจ้างบริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่จะระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมของบริษัทฯ

### มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ตามที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับในวันที่ 31 สิงหาคม 2551 โดยเพิ่มข้อกำหนดในหมวด 3/1 เรื่องการบริหารกิจการของบริษัท ที่ออกหลักทรัพย์ ตามมาตรา 89/12 (1) ซึ่งกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องจะกระทำธุรกรรมกับ บริษัท หรือบริษัทย่อยได้ ต่อเมื่อธุรกรรมดังกล่าวได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เว้นแต่ธุรกรรมดังกล่าวเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง แล้วแต่กรณี และเป็นข้อตกลงทางการค้าที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการหรือเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการอนุมัติไว้แล้ว

ดังนั้น เพื่อประโยชน์และความเหมาะสมในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2551 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2551 (ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2561 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2561) จึงอนุมัติให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นธุรกรรมที่เป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เฉพาะที่เป็นรายการระหว่างกันประเภท (ก) รายการธุรกิจปกติและมีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป หรือ (ข) รายการสนับสนุนธุรกิจปกติ

ที่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป สำหรับรายการที่เกี่ยวข้องกันในลักษณะอื่น บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน โดยบริษัทฯ จะต้องนำเสนอในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ พิจารณาร่วมกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาอนุมัติ หรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติ แล้วแต่กรณี

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการพิจารณารายการระหว่างกัน โดยจัดมาตรการการอนุมัติรายการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด โดยต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องพิจารณาเห็นชอบกับการทำรายการดังกล่าวด้วย สำหรับการประชุมคณะกรรมการบริษัท ในวาระที่มีกรรมการมีส่วนได้เสีย กรรมการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมประชุมเพื่อให้ที่ประชุมอภิปรายกันอย่างอิสระ

ทั้งนี้ การทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯ ได้คำนึงถึงความสมเหตุสมผลของการทำรายการและผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

## นโยบายและแนวโน้ม

### การทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะทำรายการระหว่างกันในอนาคตซึ่งเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจทั่วไปของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯเป็นหลัก โดยจะมีราคา หรือเงื่อนไขที่เป็นธรรม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อย (บริษัทซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วของบริษัทนั้น) มีรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่กำหนดเรื่องดังกล่าว

## 4.7 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

### ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา จำนวน 3,900,000 บาท และค่าตอบแทนการสอบบัญชีของบริษัทย่อยในประเทศไทย และต่างประเทศในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา จำนวนเงินรวมไม่เกิน 27,200,000 บาท

### ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

บริษัทฯ ว่าจ้าง บริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสเชส จำกัด เป็นที่ปรึกษาเกี่ยวกับการปรับใช้มาตรฐานทางบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการรวมกิจการ เป็นจำนวนเงินรวม 5,141,433 บาท

## 4.8 นโยบายด้านบุคลากร

### จำนวนบุคลากรและค่าตอบแทนบุคลากรของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีบุคลากรรวมทั้งสิ้นจำนวน 129 คน โดยบริษัทฯ มีการให้ผลตอบแทนแก่พนักงานที่สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ทั้งนี้ สำหรับปี 2562 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่บุคลากรของบริษัทฯ เป็นจำนวนเงินรวม 178,003,386.92 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทค่าตอบแทน	ปี 2562	ปี 2561
1 เงินเดือน	150,793,060.28	119,694,111
2 โบนัส	18,892,638.00	20,932,250
3 ค่าล่วงเวลา	1,143,079.00	1,126,300
4 เบี้ยขยัน	107,850.00	73,050
5 เบี้ยเลี้ยงต่างจังหวัด	187,290.70	369,342
6 ประกันสังคม	1,071,024.00	966,681
7 เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	5,808,444.94	5,088,776
<b>รวม</b>	<b>178,003,386.92</b>	<b>148,250,510</b>

### สวัสดิการพนักงาน

นอกจากค่าตอบแทนในรูปเงินเดือนและโบนัสแล้ว บริษัทฯ ได้จัดให้มีผลประโยชน์และผลตอบแทนให้กับบุคลากรของบริษัทฯ ในรูปแบบอื่นๆ ดังนี้

- จัดให้มีกรมธรรม์ประกันชีวิต ประกันสุขภาพแบบกลุ่ม และประกันอุบัติเหตุกลุ่ม เพื่อเอื้อประโยชน์และอำนวยความสะดวกในการเข้ารับการรักษาพยาบาล และเป็นการสร้างความมั่นคงให้กับบุคลากรและครอบครัวของบุคลากร
- จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อเป็นหลักประกันที่มั่นคงของพนักงานและครอบครัว โดยบริษัทฯ จะจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้กับพนักงาน
- จัดให้มีสหกรณ์ออมทรัพย์บีทีเอส กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นสหกรณ์ที่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติ สหกรณ์ พ.ศ. 2542 เพื่อเป็นทางเลือกในการออมทรัพย์ การลงทุน และให้ความช่วยเหลือด้านสินเชื่อ กับพนักงานที่ได้รับการบรรจุเป็นพนักงานประจำของบริษัทฯ และสมัครใจที่จะเข้าร่วมเป็นสมาชิกสหกรณ์โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สหกรณ์ออมทรัพย์บีทีเอส กรุ๊ป จำกัด มีสมาชิกของบริษัทฯ จำนวน 78 ราย

- จัดให้มีสวัสดิการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นการส่งเสริมให้พนักงานมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อันเป็นการเสริมสร้างความมั่นคงและส่งเสริมขวัญและกำลังใจในการทำงานให้กับพนักงาน และก่อให้เกิดความภาคภูมิใจต่อองค์กรในระยะยาว โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีสวัสดิการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับพนักงานที่มีความประสงค์จะขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยได้รับอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสม และได้รับความสะดวกเนื่องจากสามารถชำระคืนสินเชื่อจากยอดบัญชีเงินเดือนโดยตรง
- จัดให้มีผลประโยชน์ในรูปเงินช่วยเหลือในวาระต่างๆ อาทิ เช่น เงินช่วยเหลือการสมรส เงินช่วยเหลืองานศพสำหรับพนักงาน พ่อ แม่ บุตร และคู่สมรส เงินช่วยเหลือการคลอดบุตร เป็นต้น
- จัดให้มีมาตรการและงบประมาณสำหรับการให้เงินช่วยเหลือกรณีฉุกเฉินให้แก่พนักงานซึ่งประสบภัยพิบัติหรือเหตุการณ์ฉุกเฉินต่างๆ เช่น การช่วยเหลือกรณีเกิดเหตุไฟไหม้บ้าน และการช่วยเหลือพนักงานที่ประสบภัยน้ำท่วม เป็นต้น

### ข้อพิพาททางด้านแรงงานในปีที่ผ่านมา

- ไม่มี -



## นโยบายในการบริหารและพัฒนาทรัพยากรบุคคล

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

อนึ่ง เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นให้มีการฝึกอบรมแก่บุคลากรเพื่อส่งเสริมความรู้และทักษะให้กับบุคลากรภายในองค์กร จัดกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีภายในองค์กร อีกทั้ง ยังจัดให้มีการสื่อสารนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ ให้พนักงานทุกระดับชั้นได้เข้าใจ และรับทราบอย่างทั่วถึง โดยเฉพาะอย่างยิ่งนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และแนวทางการปฏิบัติต่างๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในขณะเดียวกัน เพื่อบริการเติบโตของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการสรรหาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง โดยพิจารณาจากความเหมาะสมของโครงสร้างองค์กร ประกอบกับทักษะความรู้ความสามารถ และวิสัยทัศน์ของบุคคล เพื่อให้ได้บุคลากรที่เหมาะสมและตรงตามตำแหน่งที่ต้องการขององค์กรอย่างสูงสุด

### การสรรหา และความก้าวหน้าในอาชีพของพนักงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการพัฒนาบุคลากรตั้งแต่กระบวนการสรรหา โดยยึดถือหลักการว่ากระบวนการสรรหาและคัดเลือกพนักงานต้องมีความโปร่งใส และดำเนินการด้วยความเสมอภาคและเป็นธรรม (Merit System) โดยมีการกำหนดคุณสมบัติพร้อมทั้งวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ และข้อกำหนดอื่นๆ ของแต่ละตำแหน่งงานอย่างชัดเจน เพื่อให้ได้มาซึ่งพนักงานที่มีคุณสมบัติถูกต้องและเหมาะสมตามตำแหน่งหน้าที่ ทั้งนี้ เมื่อมีตำแหน่งงานว่างลงหรือตำแหน่งงานใหม่ๆ เกิดขึ้น บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้กับพนักงานภายในเป็นอันดับแรก เพื่อส่งเสริมความก้าวหน้าในการทำงานกับพนักงานเดิม หากไม่มีผู้ใดเหมาะสม จึงจะพิจารณาคัดเลือกจากบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ พนักงานใหม่ทุกคนจะได้เข้ารับการปฐมนิเทศเพื่อให้พนักงานได้รู้จักและรับทราบถึงกระบวนการและขั้นตอนการทำงานของตนเอง รวมไปถึงฝ่ายต่างๆ ในองค์กร ซึ่งจะมีส่วนช่วยให้พนักงานเข้าใจบทบาทและหน้าที่ของตนเอง และสามารถปฏิบัติงานได้ตรงตามวัตถุประสงค์ อีกทั้งบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการให้โอกาสเติบโตในหน้าที่การงานแก่พนักงานตามเส้นทางความก้าวหน้าในอาชีพ เพื่อรักษาคณเฑาะและคนดีให้อยู่กับองค์กร

### การพัฒนาความสามารถ

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะสนับสนุนการฝึกอบรมและการพัฒนาพนักงาน เพื่อพัฒนาทักษะในการทำงานของพนักงานอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยได้จัดให้มีการฝึกอบรมทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยบริษัทฯ จะพิจารณาหลักสูตรการฝึกอบรมตามความเหมาะสมตามตำแหน่งหน้าที่ของพนักงานแต่ละคน และสอดคล้องกับความรู้ความสามารถและลักษณะงานเพื่อให้การฝึกอบรมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมที่สุด

### การฝึกอบรมภายในองค์กร

บริษัทฯ จัดให้มีการฝึกอบรมหลักสูตรต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อพนักงาน โดยการจัดฝึกอบรมให้กับพนักงานเป็นการภายในเพื่อให้ได้เนื้อหาที่ตรงกับความต้องการ ดังนี้

- การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- การพัฒนากระบวนการคิดแบบ Design Thinking
- การบริหารจัดการทรัพยากร
- การจัดทำเป้าหมายประเมินผลปฏิบัติงานแบบ OKRs
- การวางแผนกลยุทธ์การบริหารการจัดสถานที่ทำงาน (Workplace Strategy)
- การจัดทำรูปแบบการนำเสนอรายงาน (Creative Slide for Presentation)
- การจัดทำเป้าหมายประเมินผลปฏิบัติงานแบบ SMART KPIs for Success
- การใช้โปรแกรม Excel Intermediate to Advance
- การอบรมภาวะผู้นำ E3: Engage, Empower and Execute

## การฝึกอบรมภายนอกองค์กร

บริษัทฯ จัดให้มีการฝึกอบรมหลักสูตรต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อพนักงาน โดยการส่งพนักงานไปอบรมภายนอกเพิ่มโอกาสในการเรียนรู้และสร้างเครือข่ายให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น โดยมีจำนวนหลักสูตรการฝึกอบรมจำนวนประมาณ 91 หลักสูตร โดยมีหลักสูตรที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

- กลยุทธ์การบริหารการเงินและการบริหารงบประมาณเงินสด ด้านอสังหาริมทรัพย์
- TFRS 10 งบการเงินรวม vs TAS 27 งบการเงินเฉพาะ 28 วิธีส่วนได้ส่วนเสียกับกิจการร่วมค้า และบริษัทร่วม

- การตรวจสอบและข้อมูลควรพิจารณาในการตรวจสอบเมื่อมีการใช้คอมพิวเตอร์ประมวลผลข้อมูล
- ภาษีจากการจ่ายเงินไปต่างประเทศทั้งระบบและอนุสัญญาภาษีซ้อน (การหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ภ.ง.ด.53, ภ.ง.ด.54 และการยื่นแบบ ภ.พ.36)

อนึ่ง จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งหลักสูตรภายในองค์กรและหลักสูตรภายนอกองค์กรสำหรับปี 2562 สรุปได้ดังนี้

บริษัท/กลุ่มธุรกิจ	จำนวนพนักงาน (คน)	จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมของพนักงานทั้งปี	จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมของพนักงานเฉลี่ยต่อคนต่อปี
บมจ. ยู ซิตี้	129	903	7

## การประเมินผลแบบอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงาน โดยกำหนดเกณฑ์ในการประเมินพนักงานทุกระดับอย่างชัดเจนและเป็นธรรม รวมถึงการอธิบายถึงการให้คะแนน ทั้งนี้ ระบบการประเมินเป็นแบบสองทาง กล่าวคือ พนักงานและหัวหน้างานจะมีโอกาสพูดคุยและหารือสำหรับการให้คะแนน การประเมินผลเป็นรายหัวข้อ เพื่อให้ได้ข้อตกลงที่เห็นชอบทั้งสองฝ่าย และสะท้อนผลงานปฏิบัติงานตามจริง โดยจะประเมินจากความสามารถ ศักยภาพ และสมรรถภาพของพนักงานใน 4 ส่วน คือ ทักษะ (Skill) ความรู้ (Knowledge) คุณสมบัติ (Attributes) และผลการปฏิบัติงาน (Performance) และได้มีการสื่อสารเกณฑ์ต่าง ๆ ในการประเมินให้พนักงานทราบล่วงหน้าอย่างทั่วถึง

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณากำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม โดยไม่เลือกปฏิบัติ ซึ่งผลการประเมินถือเป็นส่วนสำคัญในการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานเป็นรายบุคคล นอกจากผลประกอบการของบริษัทฯ และสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในแต่ละปี การจัดให้มีระบบการประเมินผลงานของพนักงาน และการพิจารณาค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรมตามผลการประเมินจะส่งผลให้พนักงานสามารถทุ่มเทความสามารถในการทำงาน และมุ่งมั่นที่จะพัฒนาตนเองได้อย่างเต็มที่

## การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันกับพนักงานทุกคนในองค์กร ตั้งแต่กระบวนการคัดเลือกบุคคลตลอดจนการเลื่อนตำแหน่งให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบตามความรู้ความสามารถ ผลการปฏิบัติงาน และศักยภาพของพนักงาน โดยไม่มีอคติหรือใช้ระบบเครือญาติในการวัดผลงาน

## การสื่อสารข้อคิดเห็นของพนักงาน

บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมพนักงานเป็นประจำทุกไตรมาส และเพื่อให้ทราบถึงความพึงพอใจในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานแต่ละคน บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ของพนักงานทุกระดับ ซึ่งข้อมูลทั้งหมดที่ได้รับมานั้นจะนำมาปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องและช่วยพัฒนาประสิทธิภาพในการบริหารจัดการองค์กรและทรัพยากรบุคคลทั้งในระยะสั้นและระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีกล่องรับความคิดเห็นสำหรับพนักงาน เพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขข้อขัดข้องใจในการทำงานของพนักงานอย่างเสมอภาคและเป็นธรรมโดยจะมีผู้แทนของพนักงานเป็นตัวแทนในการเปิดกล่องรับความคิดเห็นนั้น ซึ่งคำถามที่ได้จากกล่องรับความคิดเห็นจะถูกนำมาพิจารณาและสื่อสารให้กับพนักงานในช่องทางที่เหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าการสื่อสารและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและประสบการณ์ในการทำงานของพนักงานภายในองค์กร จะนำไปสู่สัมพันธภาพที่ดี (Good Relationship) ระหว่างพนักงานทุกระดับ

อีกทั้ง บริษัทฯ ยังเปิดโอกาสให้พนักงานทุกคนสามารถแจ้งเรื่องร้องเรียน การกระทำความผิด การถูกละเมิดสิทธิ และ/หรือ เรื่องที่อาจเป็นปัญหา โดยผ่านช่องทางต่างๆ ตามแต่กรณี ได้แก่ ฝ่ายตรวจสอบภายใน หรือกล่องรับความคิดเห็น ซึ่งมีกระบวนการในการรับเรื่อง บริหารเรื่องที่ได้รับแจ้ง และรายงานผลตามที่ระบุไว้ในนโยบายจริยธรรม (Code of Business Conduct) ของบริษัทฯ

### การรับประกันคุณภาพชีวิตที่ดีในที่ทำงาน

บริษัทฯ ตระหนักถึงคุณภาพชีวิตที่ดีของพนักงาน ซึ่งจะช่วยให้พนักงานทำงานอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ จึงเอาใจใส่ดูแลรักษาสถานที่ทำงานให้มีความปลอดภัย และถูกสุขลักษณะ ทั้งในแง่การจัดหาวัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องใช้สำนักงานที่ได้มาตรฐาน รวมไปถึงการสร้างบรรยากาศของสถานที่ทำงานให้เหมาะสม รวมทั้งการรักษาความสะอาดในสถานที่ทำงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสวัสดิภาพที่ดีและสุขภาพอนามัยที่สมบูรณ์ของพนักงาน อีกทั้ง บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการกำหนดปริมาณงานในหน่วยงานให้สอดคล้องกับจำนวนพนักงานที่มีอยู่ ทั้งนี้ เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีในการทำงานแก่พนักงาน

ทั้งนี้ อัตราการลางานของพนักงานบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2562 สรุปได้ดังนี้

บริษัท/กลุ่มธุรกิจ	จำนวนพนักงาน (คน)	อัตราเฉลี่ยการลางานต่อปี			
		การลาป่วย <sup>1</sup> (วัน)	การลากิจ (วัน)	การลาพักร้อน (วัน)	การลาอื่น ๆ <sup>2</sup> (ครั้ง)
บมจ. ยูซีดี	129	6	2	8	3

หมายเหตุ :

- 1 อัตราการลาป่วย เนื่องจากการเจ็บป่วยหรืออุบัติเหตุในที่ทำงานต่อปี เฉลี่ย เท่ากับ.....วัน โดยปัจจุบัน บริษัทฯ **ไม่มี** พนักงานที่ได้รับอุบัติเหตุบาดเจ็บ หรือเจ็บป่วย อย่างร้ายแรงหรือรุนแรงเนื่องจากการทำงาน
- 2 การลาประเภทอื่น เช่น การลาคลอด การลาอุปสมบท และการลาทำหมัน เป็นต้น

### การธำรงสัมพันธ์ที่ดีระหว่างผู้บริหารและพนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีในการทำงานร่วมกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดกิจกรรมร่วมกันระหว่างพนักงาน เช่น งาน Townhall ผู้บริหารพบปะพนักงาน เป็นประจำทุกไตรมาส งาน Sports Day และงานเลี้ยงสังสรรค์ประจำปี เป็นต้น ซึ่งถือเป็นปัจจัยหลักที่จะพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างพนักงาน อันจะส่งผลให้พนักงานมีความสุขในการทำงาน ตลอดจนมีประสิทธิภาพในการทำงานมากขึ้น ซึ่งจะนำพองค์กรไปสู่เป้าหมายที่วางไว้

### การธำรงจิตสำนึกและให้ความสำคัญ เรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญเรื่องความซื่อสัตย์สุจริตในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดอบรมในเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำทุกปี ได้ปลูกฝังและเน้นย้ำให้พนักงานปฏิบัติงานด้วยความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ในทุก ๆ ขั้นตอนของการปฏิบัติงาน โดยบริษัทฯ ได้สร้างกิจกรรมเพื่อสนับสนุนให้พนักงานมีจิตสำนึกในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่อง

## การสร้างความปลอดภัยให้แก่พนักงาน ในการทำงาน

บริษัทฯ ใส่ใจในความปลอดภัยและอาชีวอนามัยของพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเป็นสิ่งที่สำคัญที่สุด ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน เพื่อให้ความมั่นใจและความเชื่อมั่นต่อพนักงานถึงความปลอดภัยและอาชีวอนามัยสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในสถานที่ทำงาน และให้ความมั่นใจและความเชื่อมั่นต่อลูกค้าพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตามคุณภาพและมาตรฐานความปลอดภัยในระดับสากล และเป็นไปตามกฎหมายความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ทั้งนี้ บริษัทฯ ตระหนักดีว่าความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงานเป็นความรับผิดชอบขั้นพื้นฐานต่อพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย โดยบริษัทฯ ได้ใช้มาตรการต่างๆ เพื่อควบคุมและป้องกันความสูญเสียในรูปแบบต่างๆ อันเนื่องมาจากอุบัติเหตุ ความประมาท ทัศนคติ การบาดเจ็บจากการทำงาน ตลอดจนรักษาสภาพแวดล้อมในที่ทำงานให้มีความปลอดภัยต่อพนักงาน และมีการทบทวนและซักซ้อมแผนการรักษาความปลอดภัยให้ทันต่อสถานการณ์อย่างสม่ำเสมอ อาทิเช่น การจำลองและซ้อมแผนกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ้อมแผนอพยพหนีไฟ การอบรมวิธีการใช้อุปกรณ์ด้านความปลอดภัย ตลอดจนการจัดให้มีการประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ข้อมูลโดยการสื่อสารแนวปฏิบัติให้เป็นที่ยอมรับทั่วทั้งองค์กรและให้ยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

## การส่งเสริมให้พนักงานให้ความสำคัญ กับสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ตระหนักถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมที่ปัจจุบันได้ส่งผลกระทบต่อสังคมในวงกว้างมากขึ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงส่งเสริมให้พนักงานเข้าใจและตระหนักถึงความสำคัญและร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีกิจกรรมที่ช่วยสนับสนุนการมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้น เช่น การแจกถุงผ้าเพื่อใช้ในชีวิตประจำวัน ตลอดจนการรณรงค์ให้จัดแยกขยะก่อนทิ้ง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการอบรมเพื่อให้ความรู้และความเข้าใจในการรักษาสภาพแวดล้อมภายในองค์กร ดังต่อไปนี้

- หลักสูตรอบรมเพื่อให้ความรู้และสร้างความเข้าใจสำหรับจัดการสิ่งแวดล้อมในองค์กร โดยให้ข้อมูลพนักงานในการประชุมพนักงานวันที่ 12 มิถุนายน 2562
- จัดให้มีการคัดแยกขยะก่อนทิ้ง
- จัดให้มีการคัดแยกกระดาษ เพื่อรีไซเคิล

## 4.9 นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ มีเจตนารมณ์ที่จะดำเนินธุรกิจตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี ควบคู่ไปกับการมีจิตสำนึกด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยยึดมั่นในหลักจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจและการกำกับดูแลกิจการที่ดี ด้วยตระหนักว่ากิจการจะเติบโตได้อย่างยั่งยืนจะต้องประกอบด้วย การดำเนินธุรกิจอย่างมีวิสัยทัศน์ มีความสามารถในการบริหารจัดการธุรกิจให้บรรลุผลสำเร็จตามพันธกิจ มีคุณธรรมและจริยธรรม และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทฯ ได้วางนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนตามแนวทางของศูนย์พัฒนาความรับผิดชอบต่อสังคม (Social Responsibility Center) สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

บริษัทฯ ส่งเสริมให้พนักงานมีความสำนึกในหน้าที่ มีจริยธรรม และคุณธรรม จึงได้กำหนดเป็นนโยบายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และนำมาใช้เป็นส่วนหนึ่งในการบริหารจัดการกระบวนการทางธุรกิจ อันจะนำไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นให้มีการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ตรวจสอบได้ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ รวมทั้งคำนึงถึงประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย มีการจัดลำดับความสำคัญอย่างเหมาะสมเพื่อให้ทุก ๆ ฝ่ายได้รับความพึงพอใจร่วมกันสูงสุด มีความสำเร็จร่วมกันอย่างยั่งยืน

โดยในปี 2562 บริษัทฯ มีแนวทางปฏิบัติด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนและดำเนินกิจกรรมรับผิดชอบต่อสังคม ดังนี้

### (1) การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปด้วยความราบรื่น อันนำไปสู่การบรรลุวัตถุประสงค์/กลยุทธ์ บริษัทฯ มุ่งเน้นการประกอบธุรกิจอย่างซื่อสัตย์และตรงไปตรงมา โดยปฏิบัติต่อคู่ค้าด้วยความเป็นธรรม ตามเงื่อนไขทางการค้าที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด และเป็นไปตามจารีตประเพณีของการดำเนินธุรกิจ พร้อมทั้งปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย ทั้ง ผู้ถือหุ้น พนักงาน ชุมชน สังคม คู่ค้า สื่อมวลชน ลูกค้า ประชาชนทั่วไป คู่แข่งทางการค้า เจ้าหนี้ หน่วยงานภาครัฐ และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ด้วยความเป็นธรรม หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา รวมถึงส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในทุกขั้นตอน โดยมีกิจกรรมดังนี้

เสริมสร้าง สร้างค่านิยมจรรยาบรรณของการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรมตามหลักจริยธรรมธุรกิจของบริษัทฯ (Core value) ประกอบด้วย

U : United	ความเป็นหนึ่งเดียว
A : Accountable	ความรับผิดชอบ
G : Good to Great	ดีสู่ดีเลิศ
I : Innovative	คิดต่างอย่างสร้างสรรค์
L : Long Term	สร้างความยั่งยืน
E : Ethical	คำนึงถึงจริยธรรม

โดยบริษัทฯ ได้จัดตั้งตัวแทนพนักงาน (“ทีม Change Agent”) เพื่อสร้างการมีส่วนร่วมในการสนับสนุนค่านิยมองค์กรของบริษัท โดย ทีม Change Agent จะเป็นต้นแบบของพนักงานในการมีส่วนร่วม ที่จะแสดงความคิดเห็นเพื่อสร้างการเปลี่ยนแปลงของวัฒนธรรมองค์กรให้เข้าสู่ค่านิยมองค์กรมากขึ้น ซึ่งรวมถึงการจัดกิจกรรม UAGILE DAY ที่จะช่วยเสริมสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับค่านิยมองค์กรให้กับพนักงาน ผ่านการเวิร์คช็อป และแบ่งกลุ่มทำกิจกรรมในรูปแบบ Team Building องค์กร



### (2) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ภายใต้การบริหารจัดการที่อยู่บนพื้นฐานของความโปร่งใสและตรวจสอบได้ โดยมีกระบวนการและการจัดทำรายงานทางการเงินและฐานะทางการเงินตามความเป็นจริง ครบถ้วน อย่างโปร่งใส และตรวจสอบได้ตามมาตรฐานการบัญชี รวมทั้งมีระบบการปฏิบัติงานที่มีการแบ่งแยกอำนาจอย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ เกี่ยวข้องกับการทุจริตในทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม ได้แก่ การรับสิ่งของ การให้สิ่งของ ของขวัญ การเลี้ยงรับรอง



เงินเรียไร เงินบริจาค และผลประโยชน์อื่นใดให้แก่ตนเอง จากบุคคลที่ทำธุรกิจกับบริษัท และยังครอบคลุมถึงพนักงาน คู่ค้า ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตลอดจนข้อกำหนดจริยธรรมในการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดทางกฎหมาย โดยบริษัท ได้เข้าร่วมประกาศเจตนารมณ์แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน (Thailand's Private Sector Collective Action Coalition against Corruption (CAC)) ตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นมา และในปี 2560 บริษัท ได้ผ่านการรับรองเข้าเป็นสมาชิก CAC ดังกล่าว อันสะท้อนให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของบริษัท คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกฝ่ายในการดำเนินธุรกิจและปฏิบัติงานตามแนวทางการต่อต้านทุจริต เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของภาคธุรกิจไทยที่จะก้าวหน้าต่อไปอย่างยั่งยืน

อีกทั้ง เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562 บริษัท ได้จัดให้ความรู้เกี่ยวกับมาตรการในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน โดยบริษัท ได้เชิญคุณธนภุต เพิ่มพูนขันติสุข ซึ่งผู้เชี่ยวชาญและมากด้วยประสบการณ์ในการดำเนินนโยบายด้านการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชันมาเป็นวิทยากรในครั้งนี้ ทั้งนี้ เพื่อสร้างความตระหนักเรื่องการทุจริตและนโยบายด้านการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชันของบริษัท ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท



### (3) การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัท มุ่งเน้นให้พนักงานปฏิบัติตามสิทธิของตนเองภายใต้กรอบบัญญัติกฎหมาย โดยไม่กระทบสิทธิบุคคลอื่น เพื่อได้ชื่อว่าบุคคลนั้นเป็นผู้มีส่วนนำพาบ้านเมืองให้พัฒนา รวมถึงการปฏิบัติตามในการรักษาและเคารพสิทธิเสรีภาพของตนเองและผู้อื่น ต่อครอบครัว ชุมชน สังคม และประเทศชาติตามที่รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยกำหนดไว้



### (4) การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม

บริษัท ให้ความสำคัญต่อการคุ้มครอง และเคารพในการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน โดยบริษัท ยึดหลักการบริหารค่าจ้างด้วยความเป็นธรรม มีความเหมาะสมต่อการครองชีพอย่างเพียงพอแก่ความต้องการ จัดให้มีสวัสดิการ ความปลอดภัย และสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน เพื่อให้พนักงานปฏิบัติงานด้วยความสบายใจภายใต้ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เป็นธรรม ในขณะที่บริษัท สามารถที่จะดูแล คุ้มครองพนักงานในระดับที่สามารถดำเนินการได้ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ร่วมกันทั้งสองฝ่าย โดยคำนึงถึงสถานะทางเศรษฐกิจของประเทศ และสามารถแข่งขันกับตลาดแรงงานได้ ทั้งนี้ในปี 2562 บริษัท ได้จัดให้มีการจัดอบรมเพื่อพัฒนาทักษะการทำงานให้กับพนักงานในด้านต่าง ๆ อาทิ All Risk Insurance, workplace Strategy, Creative Slide Presentation, Excel Intermediate เป็นต้น

### (5) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัท มุ่งเน้นที่จะให้บริการตามคำมั่นสัญญาต่อลูกค้า โดยสร้างสัมพันธ์ภาพที่ดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ รวมทั้งมุ่งพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อส่งเสริมทรัพย์สินและบริการที่ไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อลูกค้าและส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม มีคุณภาพตรงตามความคาดหวังของผู้บริโภค ภายใต้เงื่อนไข



ที่เป็นธรรม และให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการที่ถูกต้อง เพียงพอ ไม่เกินความเป็นจริง รักษาความลับของลูกค้า ไม่นำข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเอง หรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ

## (6) การดูแลรักษาสีสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้ตระหนักและปรับใช้กระบวนการวิเคราะห์ความเสี่ยง และผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยในกระบวนการทางธุรกิจ รวมถึงการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และประหยัดพลังงานตามหลักการสากล อาทิเช่น ด้านการใช้ทรัพยากรน้ำ ด้านพลังงาน และด้านการใช้วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ อย่างรู้คุณค่าและเกิดประโยชน์สูงสุด ตลอดจนการจัดให้มี

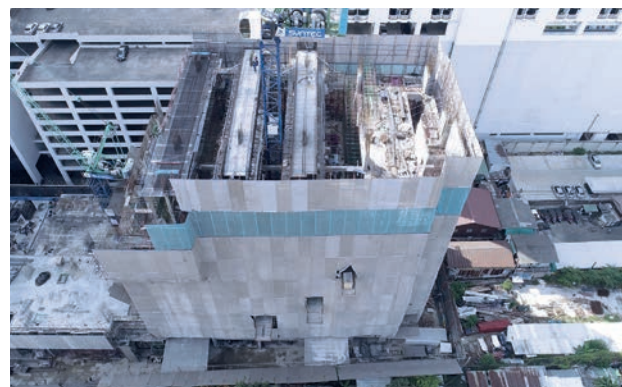


มาตรการจัดการขยะและมลพิษของเสียอย่างถูกต้อง ทั้งในกระบวนการดำเนินงานพัฒนาโครงการ มีการส่งเสริมให้พนักงานมีจิตสำนึกในการใช้ทรัพยากรในชีวิตประจำวัน รวมถึงการจัดกิจกรรมฟื้นฟูทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ทั้งทางตรงและทางอ้อมในหลายรูปแบบ

- การปลูกฝังให้พนักงานมีจิตสำนึก และตระหนักถึงปัญหาขยะพลาสติกที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในปัจจุบัน เช่น การจัดกิจกรรมเก็บขยะริมชายหาด
- การคัดแยกขยะประเภทต่างๆ ภายในสำนักงาน เช่น ขวดพลาสติก ฝาขวดพลาสติก ขวดแก้วและอลูมิเนียม กระดาษ และขยะอันตราย เพื่อนำขยะที่สามารถใช้ประโยชน์ต่อได้ กลับเข้าสู่วงจรการรีไซเคิล ช่วยลดปริมาณขยะสู่บ่อฝังกลบ และลดโอกาสหลุดรอดออกสู่สิ่งแวดล้อม
- กิจกรรมปลูกหญ้าแฝกเฉลิมพระเกียรติ มอบให้สวนศรีนครเขื่อนขันธ์ บางกระเจ้า จ.สมุทรปราการ

ทั้งนี้ สำหรับโครงการติ ยูนิคอร์น ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันและแก้ไขปัญหาฝุ่น PM2.5 ดังต่อไปนี้

- ล้างล้อรถยนต์ก่อนขับออกจากโครงการสู่ถนนสาธารณะ
- ติดตั้งผ้าใบป้องกันฝุ่นจากการก่อสร้างโดยรอบอาคาร
- ติดตั้งท่อน้ำดักน้ำด้านบนรั้วโครงการโดยรอบ โดยเปิดน้ำ 4 ครั้ง/วัน ครั้งละ 1 ชั่วโมง



## (7) การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของชุมชนและสังคมโดยรอบ รวมถึงมีนโยบายให้การสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคมอย่างยั่งยืน นอกเหนือจากการปฏิบัติงานภายในองค์กร โดยการจัดกิจกรรมช่วยเหลือพัฒนาสังคมชุมชนต่างๆ และส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมโดยการอาสาสมัคร การบริจาคสิ่งของช่วยเหลือชุมชนและสังคม ดังนี้

- บริษัทฯ ให้การสนับสนุนช่วยเหลืออย่างเหมาะสมกับสังคมหรือชุมชนโดยรอบที่ตั้งของกิจการ เช่น การมอบทุนการศึกษาแก่นักเรียนในชุมชนใกล้เคียงโครงการธนาชิตี
- การสนับสนุนอุปกรณ์เสริมทักษะแก่เยาวชนในกิจกรรมวันเด็กของชุมชน วัดม่วงแค-มัสยิดฮารูน



- บริษัทฯ ให้ความสำคัญแก่การพัฒนาทางการศึกษาของเยาวชน โดยเปิดโอกาสให้นักเรียน นักศึกษาที่สนใจด้านการอนุรักษ์อาคารโบราณสถานและงานชุดค้นทางโบราณคดี เข้าศึกษาดูงานที่อาคารโรงภาพิรยัยชักรสาม เช่น คณะนักศึกษาจากคณะโบราณคดี มหาวิทยาลัยศิลปากรมาศึกษาขั้นตอนการปฏิบัติการด้านการชุดค้นทางโบราณคดีในพื้นที่จริง



- เปิดโอกาสให้คณะครูและนักเรียนจากโรงเรียนอัสสัมชัญเข้าร่วมศึกษาและดูพื้นที่โครงการโรงภาพิรยัยชักรสาม เพื่อให้นักเรียนและผู้สนใจในประวัติศาสตร์ ได้เข้ามาเรียนรู้ถึงศิลปะวัฒนธรรม วิถีชีวิต การผสมผสานของชนต่างเชื้อชาติ และวัฒนธรรม เพื่อให้เข้าใจฐานรากของประวัติศาสตร์ไทย และได้ข้อคิดจากเหตุการณ์สำคัญต่างๆ ในอดีต



- การสนับสนุนกลุ่มศิลปินและนักเรียนศิลปะที่ทำงานด้านความคิดสร้างสรรค์ในกรุงเบอร์ลิน ประเทศเยอรมนี หรือกลุ่ม un.thai.tled ที่มีเป้าหมายในการรวมตัวกันเพื่อให้คนไทยในต่างแดนได้พบปะแลกเปลี่ยนกันผ่านการแสดงผลงานทางศิลปะ โดยบริษัทฯ ได้สนับสนุนการจัดกิจกรรม "Thai Film Screen Berlin 2019" และ "Thai Evening in Berlin 2019"



- (8) การมีนวัตกรรมและเผยแพร่นวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อมและผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ตระหนักถึงการปรับเปลี่ยน สร้างสรรค์ และส่งเสริมด้านนวัตกรรม โดยสามารถมองเห็นประโยชน์และความคุ้มค่า สร้างคุณค่าต่อสังคมและบริษัทฯ ปรับเข้ากับวิถีชีวิตประจำวัน ในปัจจุบัน ให้มีความร่วมสมัยและเข้าถึงง่าย ให้ควบคู่ไปกับความเจริญเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน

#### แนวทางและกิจกรรมในการดำเนินกิจกรรม ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการดำเนินธุรกิจภายใต้ความรับผิดชอบต่อสังคมซึ่งจะทำให้ธุรกิจมีความยั่งยืน โดยให้ความสำคัญต่อการดูแลผู้มีส่วนได้เสีย เศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม อย่างมีคุณธรรม จริยธรรมและจรรยาบรรณ ตลอดจนมีธรรมาภิบาล การดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใสและยุติธรรม



โดยกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

### (1) ความรับผิดชอบต่อในการดำเนินธุรกิจ

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

- การสร้างค่านิยมจรรยาบรรณของการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรมตามหลักจริยธรรมธุรกิจของบริษัทฯ
- การคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยที่ดีของพนักงาน ความซื่อสัตย์ ความไว้วางใจ และการทำงานด้วยความสามัคคีอย่างมีประสิทธิภาพ
- การเปิดเผยข้อมูลอย่างตรงไปตรงมา โดยให้ข้อมูลอย่างโปร่งใส น่าเชื่อถือ และสามารถตรวจสอบได้ พร้อมทั้งยึดมั่นเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

### เป้าหมายและความสำเร็จ

- สร้างทัศนคติที่ดี มีความเชื่อมั่นและน่าเชื่อถือแก่ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัทฯ ต่อสังคม
- สามารถสร้างความสัมพันธ์ที่ดีของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทฯ ได้ในระยะยาว
- การดำเนินงานเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ และประสิทธิภาพของการทำงานที่ดี สร้างผลประโยชน์อย่างต่อเนื่องแก่ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ

### (2) การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ส่งเสริมและกระตุ้นให้พนักงานมีสำนึกในการใช้ทรัพยากร วัสดุ อุปกรณ์ต่างๆ ภายใน บริษัทฯ อย่างชาญฉลาดและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยคำนึงถึงการนำกลับมาใช้ซ้ำ หรือการยืดอายุการใช้งานให้ยาวนาน และก่อให้เกิดผลเสียต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด ทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังนี้

- การใช้อย่างประหยัด การใช้เท่าที่มีความจำเป็น เพื่อให้มีทรัพยากรไว้ใช้ได้นานและเกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่ามากที่สุด

- การนำกลับมาใช้ซ้ำอีก สิ่งของบางอย่างเมื่อมีการใช้แล้วครั้งหนึ่งสามารถที่จะนำมาใช้ซ้ำได้อีก เช่น กระดาษ เพื่อเป็นการลดปริมาณการใช้ทรัพยากรและการทำลายสิ่งแวดล้อมได้ การคัดแยกขยะพลาสติกภายในสำนักงาน เป็นต้น

- การซ่อมแซม สิ่งของบางอย่างเมื่อใช้เป็นเวลานานอาจเกิดการชำรุดได้ หากได้รับการซ่อมแซม สามารถยืดอายุการใช้งานต่อไปได้ และประหยัดค่าใช้จ่ายในการจัดซื้ออุปกรณ์ใหม่
- การเฝ้าระวังดูแลและป้องกันเป็นวิธีการที่ปลูกฝังที่จะไม่ให้เกิดทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมถูกใช้อย่างสิ้นเปลือง เช่น การเฝ้าระวังการทิ้งขยะ การปิดไฟฟ้าเมื่อไม่ใช้งาน และการใช้น้ำอย่างประหยัด

### เป้าหมายและความสำเร็จ

- ปลูกฝังให้พนักงานมีความใส่ใจและมีจิตสำนึกต่อสังคม บริษัทฯ และสิ่งแวดล้อม
- สร้างค่านิยมเศรษฐกิจพอเพียงแก่พนักงาน ในการใช้ทรัพยากรอย่างประหยัด ตามความจำเป็น และเกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่ามากที่สุด
- ปริมาณการจัดซื้อกระดาษภายในสำนักงานลดน้อยลง จากการณรงค์การนำกลับมาใช้ใหม่ให้เกิดประโยชน์

### (3) การปฏิบัติต่อชุมชนและสังคม

บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานมีจิตอาสา เพื่อสร้างจิตสำนึกให้เล็งเห็นถึงการพัฒนาชุมชนและสังคม นอกเหนือจากการปฏิบัติงานภายในองค์กร โดยการจัดกิจกรรมช่วยเหลือพัฒนาสังคมชุมชนต่างๆ และส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมโดยการอาสาสมัคร การบริจาคสิ่งของช่วยเหลือชุมชนและสังคม

# ๕ รายงานงบการเงิน



Future Started Here

- 5.1 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ  
บริษัทต่อรายงานทางการเงิน
- 5.2 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
- 5.3 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 5.4 การวิเคราะห์และการอธิบายของฝ่ายจัดการ
- 5.5 งบการเงิน
- 5.6 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

## 5.1 รายงานความรับผิดชอบต่อ คณะกรรมการบริษัทต่อรายงาน ทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยได้พิจารณาเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยคณะกรรมการได้จัดระบบการควบคุมภายในเพื่อไม่ให้เกิดการทุจริตหรือมีการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ และเพื่อให้มั่นใจว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เป็นรายการจริงทางการค้าอันเป็นธุรกิจปกติทั่วไปอย่างสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุด รวมทั้งมีการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบภายใน ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีนี้แล้ว

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจและสามารถสร้างความเชื่อมั่นได้ว่างบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปและปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข ขอให้สังเกตเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- ก) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.1.1 และข้อ 16.1.1 เกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และการซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าตามลำดับ ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในระหว่าง ไตรมาสที่หนึ่งและไตรมาสที่สามของปี 2562 ตามลำดับ
- ข) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.2.3 เกี่ยวกับการซื้อกิจการทั้งหมดของบริษัทในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา

ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและการวัดมูลค่าของค่าความนิยมยังไม่แล้วเสร็จ

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตยังให้ความสำคัญกับการตรวจสอบเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญ อาทิ การรวมธุรกิจ - ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.1.1 และข้อ 16.1.1 เกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และการซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าตามลำดับ ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในไตรมาสที่หนึ่งและไตรมาสที่สามของปี 2562 ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ทำการปรับย้อนหลังมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมารวมทั้งบันทึก ค่าความนิยมในงบการเงินปี 2561 แล้ว และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.2.3 เกี่ยวกับการซื้อกิจการทั้งหมดของบริษัทในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท

**การด้อยค่าของค่าความนิยม** - ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.1.1 และข้อ 16.1.1 เกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และการซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าตามลำดับ ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในไตรมาสที่หนึ่งและไตรมาสที่สามของปี 2562 ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ทำการปรับย้อนหลังมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมารวมทั้งบันทึกค่าความนิยมในงบการเงินปี 2561 แล้ว และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.2.3 เกี่ยวกับการซื้อกิจการทั้งหมดของบริษัทในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท

**การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์** - ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 และข้อ 20 ยอดคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบกิจการมีสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัท หรือคิดเป็นร้อยละ 13 และร้อยละ 31 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

**การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย** - ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยคิดเป็นร้อยละ 34 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน การพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่า

ของเงินลงทุนดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทย่อย และการกำหนดอัตราคิดลดและสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ทั้งนี้ บริษัทฯ มุ่งหมายที่จะดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้องและโปร่งใส โดยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นๆที่เกี่ยวข้องทุกรูปแบบ เพื่อสร้างการเติบโตของรายได้และผลกำไรอย่างยั่งยืนต่อไป



(นางสาวปิยพร พรธนะเชษฐ์)  
กรรมการ กรรมการบริหาร  
และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



## 5.2 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

### เรียน ผู้ถือหุ้น บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน คือ นายรังสรรค์ ศิริวิศาสตร์ ประธานกรรมการตรวจสอบ นายชัยวัฒน์ อัศวินทรงกูร นายพลกร หวังหลี่ และนายไพศาล ธรสารสมบัติ เป็นกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ นายไพศาล ธรสารสมบัติ ได้ลาออกจากตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการตรวจสอบมีการตรวจสอบอย่างน้อยหนึ่งท่านที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และตามกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในรอบระยะเวลาบัญชีปี พ.ศ. 2562 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมรวม 7 ครั้ง เป็นการร่วมประชุมกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในตามความเหมาะสม รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วย 1 ครั้ง ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

**1. การสอบทานรายงานทางการเงิน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี พ.ศ. 2562 ของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวม โดยได้สอบถามและรับฟังคำชี้แจงจากผู้บริหารและผู้สอบบัญชีในเรื่องความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงิน และความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินดังกล่าวมีความถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอและทันเวลา เพื่อเป็นประโยชน์กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน หรือผู้ใช้งบการเงินในการตัดสินใจลงทุน

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

**3. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน** คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปีสอบทานการปฏิบัติงานตามแผน สอบทานผลการตรวจสอบโดยให้ข้อเสนอแนะและติดตามการดำเนินการแก้ไขตามรายงานผลการตรวจสอบในประเด็นที่มีนัยสำคัญ เพื่อก่อให้เกิดการกำกับการปฏิบัติงานที่ดีและมีการควบคุมภายในที่เพียงพอ สอบทานแผนการพัฒนาศักยภาพบุคลากร ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัท มีระบบการตรวจสอบภายในที่เพียงพอเหมาะสม รวมทั้งมีการพัฒนาคุณภาพการตรวจสอบทั้งในด้านบุคลากรและการปฏิบัติงานตรวจสอบให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้คำแนะนำการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถของผู้ตรวจสอบภายในอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะความรู้ในด้านธุรกิจ

**4. การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนด** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการดำเนินงานของบริษัทฯ ว่าเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ โดยไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญในเรื่องการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดและข้อผูกพันที่บริษัทฯ มีไว้กับบุคคลภายนอก

**5. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์รายไตรมาส และประจำปี โดยไม่พบความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วน

**6. การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี พ.ศ. 2563** คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาผลการปฏิบัติงานความเป็นอิสระ และความเหมาะสมของคำตอบแทนแล้ว เห็นควรเสนอแต่งตั้งนางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 นางชลรส สันติอัครภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4523 และ/หรือนายฉัตรชัย เกษมศรีธนาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5813 แห่งบริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี พ.ศ. 2563 และนำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาและขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2563 พิจารณาแต่งตั้งและอนุมัติค่าสอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ประกอบกับความระมัดระวังรอบคอบและมีความเป็นอิสระ อย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจาก ผู้บริหาร พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้องตลอดจนได้ให้ความเห็นและ ข้อเสนอแนะต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่าง เท่าเทียมกัน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทฯ มีการ รายงานข้อมูลทางการเงิน และมีการดำเนินงานอย่างถูกต้อง มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่ดี มีการ ติดตามผลการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง มีการบริหารความ เสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และข้อผูกพันต่าง ๆ มีการเปิดเผยรายการที่ เกี่ยวข้องกันอย่างถูกต้อง และมีการปฏิบัติงานโดยภาพรวม สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอ โปร่งใส และเชื่อถือได้

ในนามของคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์)  
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ  
วันที่ 6 มีนาคม 2563

### 5.3 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

#### เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

##### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

##### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

##### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

ก) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.1.1 และข้อ 16.1.1 เกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และการซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าตามลำดับ ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในระหว่างไตรมาสที่หนึ่งและไตรมาสที่สามของปี 2562 ตามลำดับ

ข) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.2.3 เกี่ยวกับการซื้อกิจการทั้งหมดของบริษัทในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและการวัดมูลค่าของค่าความนิยมยังไม่แล้วเสร็จ

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

##### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบ ที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

##### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

##### การรวมธุรกิจ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.1.1 และข้อ 16.1.1 เกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และการซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าตามลำดับ ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในไตรมาสที่หนึ่งและไตรมาสที่สามของปี 2562 ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ทำการปรับย้อนหลังมูลค่าของสินทรัพย์ ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา รวมทั้งบันทึกค่าความนิยมในงบการเงินปี 2561 แล้ว และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.2.3 เกี่ยวกับการซื้อกิจการทั้งหมดของบริษัทในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท ในปี 2562 ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัท

ได้บันทึกการบัญชีเกี่ยวกับการซื้อธุรกิจในเดือนกันยายนโดยใช้ประมาณการมูลค่าที่ดีที่สุดสำหรับสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการวัดมูลค่าตามวิธีซื้อ กลุ่มบริษัทจะสรุปผลการบันทึกบัญชีการซื้อธุรกิจดังกล่าวให้เสร็จสิ้นในระหว่างปี 2563 และจำนวนเงินของรายการที่บันทึกไว้ ณ 31 ธันวาคม 2562 อาจต้องมีการเปลี่ยนแปลง ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับรายการซื้อธุรกิจ เนื่องจากเป็นรายการที่มีสาระสำคัญต่อการเงินโดยรวม นอกจากนี้การตั้งข้อสมมติต่าง ๆ ที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการบันทึกบัญชีการซื้อธุรกิจนั้นเป็นเรื่องที่ต้องใช้ดุลยพินิจที่มีนัยสำคัญของผู้บริหารอื่นเนื่องมาจากลักษณะของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรม ทำให้เกิดความเสี่ยงในการรับรู้และวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมารวมถึงค่าความนิยมและส่วนต่างในเบื้องต้นจากการซื้อธุรกิจ

ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายธุรกิจและสอบถามฝ่ายบริหารถึงลักษณะและวัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการซื้อดังกล่าวเพื่อประเมินว่ารายการซื้อธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามคำนิยามของการรวมธุรกิจภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การรวมธุรกิจหรือไม่ ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบมูลค่าการซื้อธุรกิจกับเอกสารประกอบการซื้อธุรกิจและการจ่ายเงินเพื่อประเมินว่ามูลค่าดังกล่าวสะท้อนตามมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้และไม่รวมถึงต้นทุน ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา โดยพิจารณาวิธีการและข้อสมมติต่าง ๆ ที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรม ข้าพเจ้าทดสอบการคำนวณ รวมถึงพิจารณาเหตุผลสนับสนุนค่าความนิยมและส่วนต่างในเบื้องต้นที่เกิดขึ้นจากการซื้อธุรกิจที่กลุ่มบริษัทบันทึกไว้ ตลอดจนพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการซื้อธุรกิจในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

### การด้อยค่าของค่าความนิยม

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23 การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมถือเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญที่ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างสูงในการระบุหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากกลุ่มสินทรัพย์นั้น รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตในระยะยาวที่เหมาะสม ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าความนิยม

ข้าพเจ้าได้ประเมินการกำหนดหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเลือกใช้โดยการทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของฝ่าย

บริหารว่าสอดคล้องตามลักษณะการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์หรือไม่ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทำการทดสอบข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ที่จัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกของกลุ่มบริษัท เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว และพิจารณาอัตราคิดลดที่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเลือกใช้โดยการวิเคราะห์ต้นทุนถัวเฉลี่ยของกลุ่มบริษัทและของอุตสาหกรรม ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าวตามแบบจำลองทางการเงิน และพิจารณาผลกระทบของการเปลี่ยนแปลง ข้อสมมติที่สำคัญต่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนโดยเฉพาะอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตของรายได้ในระยะยาว นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

### การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินอาคารและอุปกรณ์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 และข้อ 20 ยอดคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินอาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบกิจการมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท หรือคิดเป็นร้อยละ 13 และร้อยละ 31 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบและพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่ากลุ่มบริษัทจะไม่แสดงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น การพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ ผลการดำเนินงานในอนาคตและการประเมินแผนงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ประเมินการกำหนดหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเลือกใช้ตามความเหมาะสมของสินทรัพย์แต่ละประเภท โดยการทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของฝ่ายบริหารว่าสอดคล้องตามลักษณะการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินเรื่องดังต่อไปนี้

- ข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำแผนและคาดการณ์กระแสเงินสดในอนาคต 5 ปีของกลุ่มบริษัท โดยการทำความเข้าใจในกระบวนการที่ทำให้ได้มาซึ่งตัวเลขดังกล่าว เปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายนอก และภายในของกลุ่มบริษัท และเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว รวมถึงเปรียบเทียบอัตราการเติบโตระยะยาวของกลุ่มบริษัทกับการคาดการณ์ของภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
- อัตราคิดลด โดยประเมินต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของเงินทุนและข้อมูลอื่นๆ กับบริษัทอื่นที่เปรียบเทียบกันได้ และ
- ข้อสมมติและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระ หรือ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติที่สำคัญที่อาจเกิดขึ้น (ทั้งข้อสมมติเดี่ยวและข้อสมมติโดยรวมที่จำเป็น) โดยเฉพาะอัตราการเติบโตที่ใช้ในการคาดการณ์กระแสเงินสดโดยการเปรียบเทียบกับภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยคิดเป็นร้อยละ 34 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน การพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทย่อย และการกำหนดอัตราคิดลดและสมมติฐานที่สำคัญซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ข้าพเจ้าได้ประเมินการจัดทำประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทย่อยและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ จัดทำขึ้นว่าสอดคล้องตามลักษณะการดำเนินงานของบริษัทย่อย นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินเรื่องดังต่อไปนี้

- ข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำแผนและคาดการณ์กระแสเงินสดในอนาคต 5 ปีของบริษัทย่อย โดยการทำความเข้าใจในกระบวนการที่ทำให้ได้มาซึ่งตัวเลขดังกล่าว เปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายนอกและภายในของบริษัทฯ และเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว รวมถึงเปรียบเทียบอัตราการเติบโตระยะยาวของบริษัทย่อยกับการคาดการณ์ของภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
- อัตราคิดลด โดยประเมินต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของเงินทุนและข้อมูลอื่นๆ กับบริษัทอื่นที่เปรียบเทียบกันได้
- ข้อสมมติและวิธีการที่ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติที่สำคัญที่อาจเกิดขึ้น (ทั้งข้อสมมติเดี่ยวและข้อสมมติโดยรวมที่จำเป็น) โดยเฉพาะอัตราการเติบโตที่ใช้ในการคาดการณ์กระแสเงินสดโดยการเปรียบเทียบกับภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป



## ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มิเร่ดงกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อ

เท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติตามตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ ความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้า เชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อ ความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อ ป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระจากเรื่องทั้งหลาย ที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณา เรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงิน ในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าว ต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้นข้าพเจ้า พิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุ สมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วน ได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงาน ฉบับนี้

ศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 14 กุมภาพันธ์ 2563

## 5.4 ค่าอสังหาริมทรัพย์และวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### โครงสร้างรายได้

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	2562		2561		2560	
		รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
<b>ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ</b>		<b>324.11</b>	<b>3.19</b>	<b>282.18</b>	<b>4.27</b>	<b>161.98</b>	<b>3.64</b>
33 Gracechurch	Thirty Three Gracechurch 1 Limited	159.43	1.57	176.00	2.66	155.74	3.50
6-14 Underwood Street	Underwood Street Limited	1.09	0.01	2.06	0.03	6.24	0.14
อาคาร ที.เอส.ที. ทาวเวอร์	บจ. ยูนิชั่น วัน	121.73	1.20	95.81	1.45	-	-
โนเบิลเพลนจิต	บมจ. ยู ซิตี้	32.40	0.32	-	-	-	-
กลุ่มไนครือ เวียนนา เฮ้าส์	VHC	9.46	0.09	8.31	0.13	-	-
<b>ธุรกิจบริหารจัดการ</b>		<b>192.40</b>	<b>1.90</b>	<b>105.12</b>	<b>1.59</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บจ. ธนาซีตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ	110.10	1.09	71.14	1.08	-	-
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บจ. ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	50.87	0.50	33.98	0.51	-	-
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บมจ. ยู ซิตี้	31.30	0.31	-	-	-	-
บริหารจัดการทรัพย์สิน	Lombard Estate Holdings Co., Ltd.	0.13	-	-	-	-	-
<b>ธุรกิจโรงแรม</b>		<b>7,264.02</b>	<b>71.60</b>	<b>5,645.64</b>	<b>85.38</b>	<b>3,867.71</b>	<b>86.84</b>
โรงแรมอวานีขอนแก่นไฮเทล แอนด์คอนเวนชันเซ็นเตอร์	บจ. ขอนแก่นบุรี	192.05	1.89	197.03	2.98	181.27	4.07
โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา*	บจ. แปซิฟิก ไฮเทล เชียงใหม่	-	-	-	-	345.40	7.75
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร	บจ. อีจีเอส แอสเสทส์	618.37	6.10	626.71	9.48	593.74	13.33
โรงแรมไนครือ เวียนนา เฮ้าส์	VHC	6,069.29	59.82	4,599.65	69.56	2,747.30	61.68
โรงแรมยู อินจันทรี กาญจนบุรี	บจ. เมืองทอง แอสเซทส์	47.40	0.47	33.51	0.51	-	-
โรงแรมยู สาทร	บจ. เมืองทอง แอสเซทส์	197.09	1.94	146.72	2.22	-	-
โรงแรมยู เชียงใหม่	บจ. เมืองทอง แอสเซทส์	56.17	0.55	38.61	0.58	-	-
โรงแรมอีสติน ธนาซีตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท	บจ. บีทีเอส แลนด์, บจ. มรรค๘, บจ. โนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้	83.66	0.82	3.41	0.05	-	-

\* จัดประเภทเป็นการดำเนินงานที่ยกเลิก

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	2562		2561		2560	
		รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้อื่น		2,364.67	23.31	579.60	8.77	424.32	9.53
เงินปันผลรับ		0.45	-	0.45	0.01	5.97	0.13
ดอกเบี้ยรับ		357.55	3.52	298.99	4.52	59.84	1.34
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน		51.88	0.51	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์		24.82	0.24	53.87	0.81	47.86	1.07
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัทย่อยและการร่วมค้า		1,559.04	15.37	-	-	184.63	4.15
กำไรจากการซื้อกิจการในราคาต่ำ กว่ามูลค่ายุติธรรม		-	-	29.67	0.45	-	-
อื่น ๆ		370.92	3.66	196.62	2.97	126.03	2.83
รวมรายได้		10,145.19	100.00	6,612.53	100.00	4,454.01	100.00

## ภาพรวมธุรกิจในปี 2562

- รายได้รวมเติบโตขึ้นร้อยละ 53.4 จากปีก่อน เป็น 10,145 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่ขยายตัว และกำไรจากการขายหุ้นหมอชิดแลนด์
- กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA) เท่ากับ 3,195 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 272.7 จากปีก่อน อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA Margin) เท่ากับร้อยละ 31.5 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ร้อยละ 18.5 โดยการเติบโตของ EBITDA นี้เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้รวม
- ผลกำไรสุทธิอยู่ที่ 1,867 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 394.9 จากปี 2561) โดยปัจจัยหลักมาจากการเติบโตของ EBITDA และการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 53,531 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.8 หรือ 429 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นมาจากการเข้าซื้อกิจการโรงแรม arcona และอาคารสำนักงานโนเบิลเพลินจิต แต่มีบางส่วนลดลงจากการขายหุ้นหมอชิดแลนด์ และผลของการแปลงค่างบการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อมูลค่าสินทรัพย์ในต่างประเทศของบริษัทฯ เนื่องจากเงินบาทแข็งค่าขึ้น

- อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2562 อยู่ที่ 0.48 เท่า ลดลงจาก 0.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

## เหตุการณ์สำคัญในปี 2562

### ธุรกิจโรงแรมและบริการ

### การเข้าซื้อกิจการโรงแรมโดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัทในประเทศเยอรมนี และสวิตเซอร์แลนด์

30 เมษายน 2562 บริษัท Vienna House Germany II GmbH หรือ VHG II ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) หรือ ยู ซีดี ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศเยอรมนี และสวิตเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท กับ arcona Management GmbH โดย VHG II จะได้รับสิทธิในสัญญาเช่าดำเนินงานของโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 17 แห่ง ประกอบด้วยโรงแรมภายใต้แบรนด์ (i) arcona (ii) arcona Living และ (iii) Steigenberger และสิทธิการบริหารโรงแรมที่จะเปิดดำเนินการในปี 2563 และ 2565 อีกจำนวน 2 แห่ง

4 มิถุนายน 2562 VHG II ได้ชำระราคาซื้อขายหุ้นสามัญจำนวน 15,684,924 ยูโร ให้แก่ arcona Management GmbH และได้รับการโอนหุ้นสามัญของ 12 บริษัทในประเทศเยอรมนี และสวิตเซอร์แลนด์ และสิทธิในสัญญาเช่าดำเนินงานของโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 15 แห่ง (มีห้องพักรวม 1,609 ห้อง)

**1 สิงหาคม 2562** VHG II ได้รับโอนหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศเยอรมนี จำนวน 2 บริษัท และได้รับโอนสิทธิการเช่าเพื่อบริหารจัดการโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 2 แห่ง ได้แก่ Vienna House Easy Mo. Stuttgart และ Vienna Townhouse Bach Leipzig (มีห้องพักรวม 183 ห้อง) ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศเยอรมนี และได้ชำระราคาซื้อขายหุ้นสามัญจำนวน 4,213,788 ยูโร ให้แก่ arcona Management GmbH

### การเข้าซื้อบริษัทและการลงนามสัญญาเช่าดำเนินงานในประเทศโปแลนด์

**7 มกราคม 2562** บริษัท Vienna International Hotelmanagement AG หรือ VI ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของยู ซีดี ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วของ Glamford Investments sp. z o.o. หรือ Glamford (และภายหลังได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น VHE Wrocław Hotel Sp.z.o.o.)

**24 พฤษภาคม 2562** VHE Wrocław Hotel Sp.z.o.o. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของยู ซีดี ได้ลงนามในสัญญาเช่าดำเนินงานระยะเวลา 20 ปีเพื่อบริหารโรงแรมจำนวน 240 ห้อง ภายใต้แบรนด์ Vienna House Easy ที่ตั้งอยู่ในกรุง Wrocław ประเทศโปแลนด์ โดยโรงแรม Vienna House Easy Wrocław มีแผนจะเปิดดำเนินการในปี 2564

### การเข้าซื้อหุ้นสามัญใน Trebren Investments Sp.z.o.o.

**20 กันยายน 2562** บริษัท Vienna House Hotelmanagement GmbH หรือ VHHM (เดิมชื่อ Vienna International Hotelmanagement AG) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในประเทศออสเตรีย ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัท Trebren Investments Sp.z.o.o. โดยมีวัตถุประสงค์ให้ Trebren Investments Sp.z.o.o. เข้าบริหารโรงแรม Vienna House REVO Katowice

### เปิดตัวโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ แห่งใหม่

**25 กุมภาพันธ์ 2562** โรงแรม Vienna House Mokotow Warsaw เมืองวอร์ซอ ประเทศโปแลนด์ ซึ่งเป็นโรงแรมจำนวน 164 ห้องภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน ได้เปิดให้บริการเต็มรูปแบบ

### การปรับปรุงโรงแรม Vienna House

Vienna House Easy Cracow, Vienna House Easy Bucharest, Vienna House Diplomat Prague และ Vienna House Amber Baltic ได้ทำการปรับปรุงแล้วเสร็จและเปิดให้บริการแล้วในไตรมาส 2 ปี 2562 โดยการกลับมาให้บริการอย่าง

เต็มศักยภาพนี้เป็นส่วนสำคัญที่ช่วยสร้างการเติบโตของรายได้ให้กับบริษัทฯ โดยเฉพาะโรงแรม Vienna House Diplomat Prague ที่เป็นหนึ่งในโรงแรมที่ใหญ่ที่สุดในกิจการโรงแรม Vienna House

### ลงนามในสัญญาบริหารโรงแรมแห่งแรกภายใต้ VH-AHS JV

**18 มกราคม 2562** เวียนนา เฮ้าส์ เอเชีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง เวียนนา เฮ้าส์ และ แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิสฮ่องกง ในสัดส่วน 30:70 ได้เข้าลงนามในสัญญาการบริหารโรงแรม Vienna House Vung Tau จำนวน 775 ห้อง ในประเทศเวียดนาม

### โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม

**24 พฤษภาคม 2562** ได้มีการลงนามในสัญญาแก้ไขของสัญญาการพัฒนาโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม โดยบริษัทฯ วางแผนพัฒนาโครงการนี้ให้เป็นโรงแรมหรูระดับ 5 ดาว ที่มีจุดเด่นของที่ตั้งที่เป็นพื้นที่ประวัติศาสตร์ มีอาคารโบราณสถานสมัยรัชกาลที่ 5 ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในย่านถนนเจริญกรุง อนึ่ง โรงแรมนี้จะเป็นจุดท่องเที่ยวสำคัญแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะช่วยยกระดับธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ให้เติบโตยิ่งขึ้น

**9 ตุลาคม 2562** ยู ซีดี และกรมศิลปากรได้เริ่มลงพื้นที่สำรวจทางโบราณคดีพร้อมทั้งบันทึกและศึกษารายละเอียดด้านสถาปัตยกรรมของอาคารศาลกสสถาน (The Customs House) หรือโรงภาษีร้อยชักสาม

### ธุรกิจอาคารสำนักงาน

### การเข้าซื้อกิจการตึกสำนักงาน ณ โครงการโนเบิลเพลนิจิต

**14 มิถุนายน 2562** บริษัทฯ ได้เข้าซื้ออาคารสำนักงาน 4 ชั้น พื้นที่ 4,446.72 ตารางเมตร จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ โนเบิล ด้วยมูลค่าการลงทุน 800 ล้านบาท

### การจำหน่ายสินทรัพย์

### การจำหน่ายสินทรัพย์ - บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

**11 กุมภาพันธ์ 2562** บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ การซื้อขายดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ

**การจำหน่ายสินทรัพย์ - บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด**

**10 เมษายน 2562** บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 4,320 ล้านบาท กับบริษัท ซิโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

**1 พฤศจิกายน 2562** หุ้นสามัญทั้งหมดของ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด ได้ถูกโอนกรรมสิทธิ์ให้กับบริษัท ซิโน-ไทย เอ็นจีเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) และ ยู ซีตี้ ได้รับเงินงวดแรกจากการขายจำนวน 1,300 ล้านบาท

อื่น ๆ

**การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562**

**25 เมษายน 2562** บริษัทฯ ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 โดยทุกมติการประชุมได้รับการอนุมัติอย่างเป็นเอกฉันท์

**ผลการดำเนินงานประจำปี 2562**

ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุน ประจำปี 2562

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2561 <sup>1</sup>	% YoY	ไตรมาส 4 ปี 2562	ไตรมาส 4 ปี 2561	% QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	7,780.5	6,032.9	29.0%	2,205.3	2,201.7	0.2%
รายได้อื่น	2,364.7	579.6	308.0%	1,903.8	229.2	730.6%
รายได้รวม	10,145.2	6,612.5	53.4%	4,109.1	2,430.9	69.0%
ต้นทุนการดำเนินงาน	(3,192.5)	(2,323.7)	37.4%	(937.8)	(873.9)	7.3%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร <sup>2</sup>	(3,757.3)	(2,910.9)	29.1%	(1,054.8)	(1,028.4)	2.6%
กำไรจากการดำเนินงานก่อน ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA)	3,195.4	857.4	272.7%	2,116.5	438.8	382.3%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(793.3)	(834.9)	(5.0%)	(194.2)	(204.6)	(5.1%)
ส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน) จาก เงินลงทุนในการ ร่วมค้าและบริษัทร่วม	292.0	27.0	982%	99.4	(69.00)	244.1%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,866.9	(633.1)	394.9%	1,752.2	(40.2)	4,458.7%

**โรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ**

**19 กันยายน 2562** มีงานแถลงข่าวโรงเรียนนานาชาติเวอร์โซเป็นครั้งแรก โดยโรงเรียนนานาชาติเวอร์โซเป็นโครงการร่วมทุนในสัดส่วน 50:50 ระหว่าง ยู ซีตี้ และบริษัทร่วมทุนจากประเทศฮ่องกง ที่มีหลักสูตรและรูปแบบการเรียนการสอน ที่ออกแบบโดยมุ่งเน้นความสนใจของนักเรียนเป็นศูนย์กลาง

**โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ**

**16 มกราคม 2563** บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) หรือ แสนสิริ ได้จำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอทที จำกัด (บริษัทร่วมค้า 50:50 ระหว่าง ยู ซีตี้ และ แสนสิริ) ให้กับโนเบิล ซึ่งต่อมาได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท รัชดาอัลโลแอนซ์ จำกัด โดย ยู ซีตี้ ยังคงถือหุ้นร้อยละ 50 บริษัทร่วมค้านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2561 <sup>1</sup>	% YoY	ไตรมาส 4 ปี 2562	ไตรมาส 4 ปี 2561	% QoQ
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	59.0%	61.5%		57.5%	60.3%	
ขั้นต้นต่อยอดขาย (%)						
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา	31.5%	13.0%		51.5%	18.1%	
ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (%) <sup>3</sup>						
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	20.4%	22.8%		19.7%	24.0%	
ก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (%) <sup>2</sup>						
อัตรากำไรสุทธิ (%)	18.4%	(9.6%)		42.6%	(1.7%)	

<sup>1</sup> ปรับปรุงเนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เพื่อปันส่วนราคาซื้อกิจการ (Purchase Price Allocation) ของกลุ่มเวียนนา เฮาส์, UBM JV และการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (UE)

<sup>2</sup> ไม่รวมกำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนและการด้อยค่าของสินทรัพย์

<sup>3</sup> ไม่รวมส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ยู ซิตี้ มีรายได้รวมในปี 2562 จำนวน 10,145 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,533 ล้านบาทหรือร้อยละ 53.4 จากปีก่อน ซึ่งการเติบโตของรายได้มีปัจจัยหลักมาจาก (1) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 1,618 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 29 จากปีก่อนหน้า) มาอยู่ที่ 7,264 ล้านบาทในปี 2562 (2) รายได้อื่น ๆ ที่เพิ่มขึ้น 1,785 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 308 จากปีก่อนหน้า) ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการกำไรจากการขายหุ้นหมอสิตแลนด์จำนวน 1,559 ล้านบาท

**ค่าใช้จ่ายรวมปี 2562** ที่ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้น 1,275 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.9 จากปีก่อนหน้า) มาอยู่ที่ 7,676 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายรวม ที่เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่มาจากการขยายธุรกิจโรงแรมซึ่งส่งผลให้ (i) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เพิ่มขึ้น 869 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 37 จากปีก่อนหน้า) (ii) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ เพิ่มขึ้น 846 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.1 จากปีก่อนหน้า) และ (iii) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้น 81 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 จากปีก่อนหน้า) อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่มีการด้อยค่าของสินทรัพย์ในปี 2562

**ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมอยู่** ที่ 292 ล้านบาท เทียบกับ 27 ล้านบาทในปีที่ผ่านมา การเพิ่มขึ้นนี้มาจาก (i) ส่วนแบ่งกำไรจากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริจำนวน 306 ล้านบาท (ii) ส่วนแบ่งกำไรจาก UBM JV จำนวน 17 ล้านบาท (iii) ส่วนแบ่งกำไรจาก Absolute Hotel Services (AHS) จำนวน 11 ล้านบาท โดยบางส่วนหักกลับกับส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมอื่น ๆ จำนวน 42 ล้านบาท

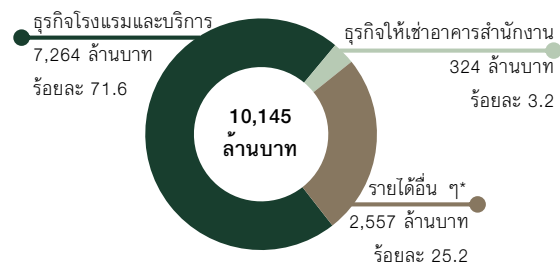
ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2562 อยู่ที่ 793 ล้านบาท ลดลง 41.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 5 จากปี 2561 โดยการลดลงเป็นผลมาจากการชำระคืนตามกำหนดและการชำระคืนเงินกู้ล่วงหน้า โดยบางส่วนเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมเพื่อการเข้าซื้อกิจการโรงแรม arcona

กำไรสุทธิของบริษัทฯ ในปี 2562 อยู่ที่ 1,867 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 18.4 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ (9.6) ในปี 2561



## ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ ปี 2562

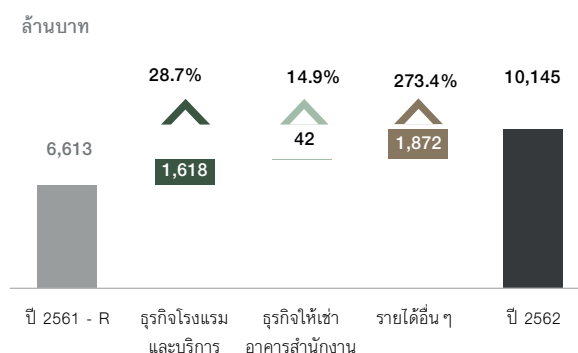


\*รวมรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2562 ธุรกิจโรงแรมและบริการนั้น มีสัดส่วนรายได้ร้อยละ 71.6 ของรายได้ทั้งหมด ตามมาด้วยรายได้อื่น ๆ (รวมรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์) ที่ร้อยละ 25.2 และ ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานที่ร้อยละ 3.2

ในส่วนของธุรกิจโรงแรมและบริการนั้น รายได้มีการเติบโตขึ้น 1,618 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.7 จากปีก่อนหน้าเป็น 7,264 ล้านบาท โดย เป็นผลมาจากการขยายธุรกิจโรงแรมจากการเข้าซื้อธุรกิจโรงแรม arcona ในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2562 ซึ่งบริษัทฯ ได้รับรายได้จากโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วทั้ง 17 แห่ง ในปี 2562 เช่นเดียวกับรายได้ที่บริษัทฯ ได้รับจากโรงแรมที่ปรับปรุงใหม่ทั้ง 4 แห่ง ที่กลับมาเปิดดำเนินการตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562

การเติบโตของรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ ปี 2562



สำหรับรายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานนั้นเพิ่มขึ้น 42 ล้านบาท เป็น 324 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.9 จากปีก่อน ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงานโนเบิล เพลินจิต โดยสามารถสร้างรายได้ประมาณ 15 ล้านบาทต่อไตรมาส ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2562 เป็นต้นมา

สำหรับรายได้อื่น ๆ นั้นเติบโตขึ้น 1,872 ล้านบาท หรือร้อยละ 273.4 จากปีก่อนหน้า เป็น 2,557 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจาก (i) กำไรจากการขายหุ้นหมอคิตแลนด์ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 1,559 ล้านบาท (ii) รายได้ดอกเบี้ยรับที่เพิ่มขึ้น 59 ล้านบาท (iii) กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 52 ล้านบาท และ (iv) การเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น ๆ จำนวน 174 ล้านบาท

## ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

### ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก* (บาท/คืน)			อัตราการเข้าพัก* (%)			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง* (บาท/คืน)		
	ปี 2562	ปี 2561	+/-	ปี 2562	ปี 2561	+/-	ปี 2562	ปี 2561	+/-	ปี 2562	ปี 2561	+/-
เป็นเจ้าของ	3,961	3,961	0	2,541	2,788	(247)	68.4%	66.3%	2.1%	1,738	1,850	(112)
มีสัญญาเช่าดำเนินงาน	3,251	1,295	1,956	3,194	3,430	(236)	73.6%	74.1%	(0.5%)	2,352	2,542	(190)
รับบริหาร	4,537	4,619	(82)	3,242	3,420	(178)	76.9%	74.2%	2.7%	2,492	2,536	(44)
จำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้ว	11,749	9,875	1,874	2,931	3,001	(70)	72.1%	68.8%	3.3%	2,114	2,065	49
จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคต	20,037	17,122	2,915									
รวมทั้งสิ้น	31,786	26,997	4,789									

\* ไม่รวมอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (ADR) อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) และรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPAR) ของโรงแรมที่บริหารจัดการโดย AHS

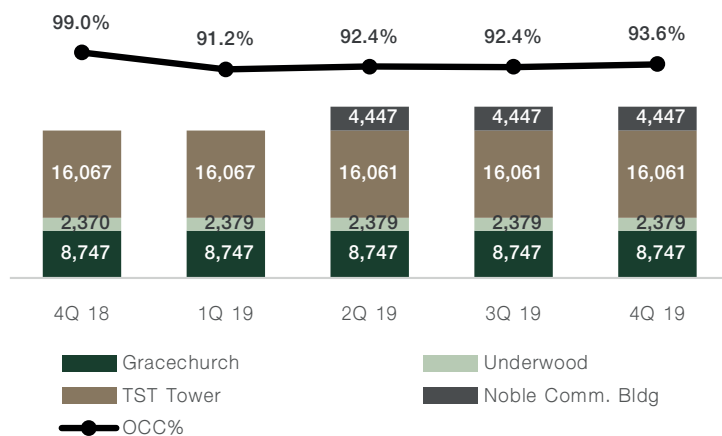
ในปี 2562 บริษัทฯ มีจำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้วสุทธิเพิ่มขึ้น 1,874 ห้องจากปีก่อนหน้า โดยจำนวนห้องที่เพิ่มขึ้นจำนวน 2,024 ห้องนั้น (i) 1,792 ห้องมาจากโรงแรม 17 แห่งตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ได้รับจากการเข้าซื้อธุรกิจโรงแรม arcona (ii) 164 ห้องมาจากโรงแรม Vienna House Mokotow Warsaw ที่เปิดใหม่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในเดือนกุมภาพันธ์ปี 2562 (iii) 68 ห้องมาจากโรงแรม 3 แห่งที่ปรับปรุงแล้วเสร็จในปี 2562 อนึ่ง จำนวนห้องที่เพิ่มขึ้นถูกหักลบด้วยจำนวนห้องพักที่ลดลงจำนวน 126 ห้อง จากการยกเลิกสัญญาการบริหารโรงแรม Vienna House Drovak Karlovy Vary (Czech Republic)

**อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก**ในปี 2562 ลดลง 70 บาทต่อคืนเป็นผลของการแปลงค่าเงินและการแข็งค่าของเงินบาท (ปี 2561 ค่าเงินบาทต่อยูโรอยู่ที่ 38.15 บาท/ยูโร แข็งค่าขึ้นเป็น 34.75 บาท/ยูโร ในปี 2562) เนื่องจากโรงแรมส่วนใหญ่ของบริษัทฯ ระบายได้เป็นเงินสกุลยูโร

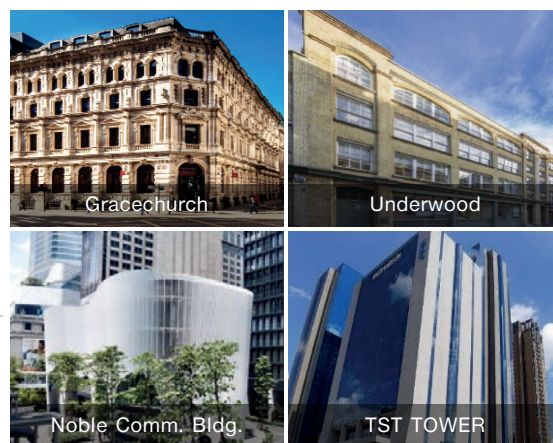
## ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ผลการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน  
พื้นที่รวม (NFA) และอัตราการเข้าพื้นที่ (Occupancy Rate)

(หน่วย: ตารางเมตร)



อาคารสำนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ



**อัตราการเข้าพัก**โดยรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 จากปีก่อนหน้า โดยมีโรงแรม VHE Bad Oeynhausen (เยอรมนี), VHE Chopin Cracow (โปแลนด์), VH Amber Baltic (โปแลนด์), และ VHE Bratislava (สโลวาเกีย) เป็นตัวผลักดันให้อัตราการเข้าพักโดยรวมเพิ่มสูงขึ้น โดยอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้นนี้ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องของปี 2562 เพิ่มขึ้น 49 บาท/คืน

**จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการ**ในอนาคตในปี 2562 นั้นมีจำนวน 20,037 ห้อง เพิ่มขึ้นสุทธิ 2,915 ห้องจากปี 2561 โดยจำนวนห้องที่เพิ่มขึ้นนี้ 4,733 ห้องมาจากโรงแรมในรูปแบบบริหารจัดการที่รอเปิดให้บริการจำนวน 18 โรงแรม ส่วนอีก 827 ห้องมาจาก 2 โรงแรมที่มีแผนการก่อสร้างเพิ่ม อนึ่ง การเพิ่มขึ้นบางส่วนถูกหักลบด้วยจำนวนห้องพักที่ลดลง 2,645 ห้อง จาก 15 โรงแรมที่บริษัทยกเลิกแผนการบริหารในอนาคต

บริษัท ได้เข้าซื้ออาคารพาณิชย์โนเบิล เพลินจิต ในไตรมาส 2 ปี 2562 ซึ่งทำให้พื้นที่เช่าสุทธิของบริษัท เพิ่มขึ้น 4,447 ตารางเมตร อาคารพาณิชย์โนเบิล เพลินจิตนี้สร้างรายได้ให้กับบริษัท ประมาณ 15 ล้านบาทต่อไตรมาส และมีอัตราเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 100 ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2562

สำหรับอาคารสำนักงาน Underwood ที่กรุงลอนดอนนั้น ในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัท ได้บรรลุข้อตกลงกับผู้เช่าพื้นที่ 1 ราย โดยผู้เช่าตัดสินใจเช่าชั้น 3 ทั้งชั้น (คิดเป็นพื้นที่ 547 ตารางเมตร จากพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของอาคาร 2,379 ตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตราเช่าพื้นที่ที่ร้อยละ 23) ซึ่งทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ในภาพรวมของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 จากไตรมาสที่แล้ว

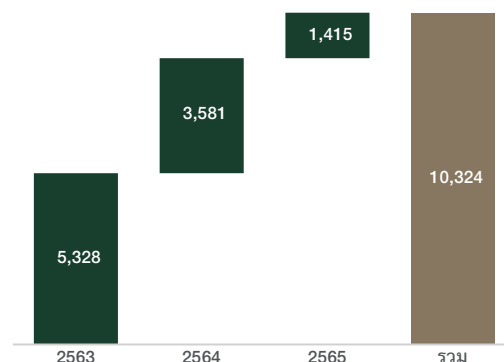
อาคารสำนักงานทีเอสที (กรุงเทพฯ) และ อาคารสำนักงาน Gracechurch (ลอนดอน) ยังคงมีอัตราเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 100 เช่นเดิม

## ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

### โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2563

โครงการ	รายได้จากห้อง รอการโอน (ล้านบาท)
เดอะ โมโนเมนต์ทองหล่อ	123
เดอะ โลว์ วงศ์สว่าง	163
เดอะ โลว์ สุขุมวิท 101	1,320
เดอะ โลว์ พหลย – ประดิพัทธ์	1,571
เดอะ เบส เพชรเกษม 29	428
คุณ บาย ยู ทองหล่อ	1,280
เดอะ เบส สะพานใหม่	443
รวม	5,328

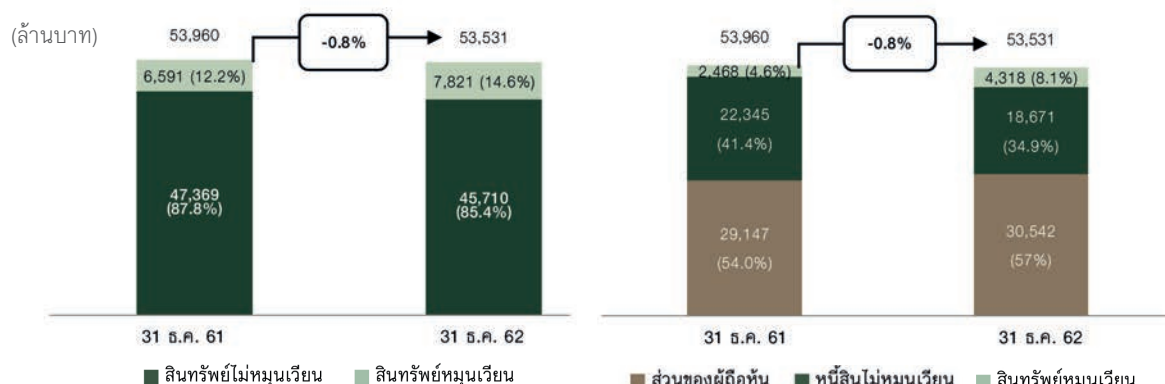
### รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ (ล้านบาท)



รายได้รอการโอนตามสัดส่วนของบริษัท ณ สิ้นปี 2562 อยู่ที่ 10,324 ล้านบาท จาก 9 โครงการคอนโดมิเนียมที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดภายในปี 2563 ถึง 2565 ในปี 2562 มีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ครบทั้งโครงการ ได้แก่ (i) เดอะ เบส การ์เดน พระราม 9, (ii) เดอะ โลว์ ราชเทวี และ (iii) เดอะ โลว์ อโศก – รัชดา

ในปี 2562 โครงการคอนโดมิเนียมที่พร้อมเข้าอยู่มีทั้งหมด 6 โครงการ ได้แก่ (i) เดอะ โลว์ วงศ์สว่าง, (ii) เดอะ โมโนเมนต์ทองหล่อ, (iii) เดอะ โลว์ สุขุมวิท 101, (iv) เดอะ โลว์ พหลย – ประดิพัทธ์, (v) เดอะ เบส เพชรเกษม 29, และ (vi) คุณ บาย ยู ทองหล่อ

## ฐานะทางการเงิน



เนื่องจากบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“บุญบารมี”) และบริษัทย่อยของบุญบารมีเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2562 เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก” บริษัทฯ แสดงสินทรัพย์และหนี้สิน ที่เกี่ยวข้องกับบุญบารมีและบริษัทย่อย เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” และ “หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และแยกแสดงผลการดำเนินงานของบุญบารมีและบริษัทย่อยเป็น “กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก” ในส่วนของกำไรขาดทุนรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่แสดงเปรียบเทียบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีฐานะการเงินเมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

**สินทรัพย์รวม** จำนวน 53,531 ล้านบาท ลดลง 429 บาท จากปี 2561 หรือคิดเป็นร้อยละ 1 โดยการลดลงมีปัจจัยหลักมาจากผลของการแปลงค่างบการเงินของสินทรัพย์ในต่างประเทศ เนื่องจากการแข็งค่าของเงินบาท สินทรัพย์หมุนเวียนนั้นเพิ่มขึ้น 1,230 ล้านบาทเป็น 7,821 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลง 1,659 ล้านบาท เป็น 45,710 ล้านบาท ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ดังกล่าวส่วนใหญ่มาจากการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ระยะยาวของบุญบารมีและบริษัทย่อย ที่ได้ถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขายจำนวน 1,639 ล้านบาท

**หนี้สินรวม** จำนวน 22,988 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7 หรือคิดเป็นจำนวน 1,824 ล้านบาท จาก 24,812 ล้านบาท โดยหนี้สินไม่หมุนเวียนนั้นอยู่ที่ 18,671 ล้านบาท ลดลง 3,674 ล้านบาทจาก 22,345 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หนี้สินหมุนเวียนนั้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 75 ซึ่งคิดเป็นจำนวนที่เพิ่มขึ้น 1,850 ล้านบาท จาก 2,468 ล้านบาทเป็น 4,318 ล้านบาท ที่มีสาเหตุมาจากหนี้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์จัดประเภทเป็นสินทรัพย์รอการขายของบุญบารมีและบริษัทย่อย อนึ่ง การลดลงของหนี้สินรวมนั้นมีสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ระยะยาว และการแข็งค่าของเงินบาทที่ส่งผลกระทบต่อหนี้สินจากต่างประเทศของบริษัทฯ

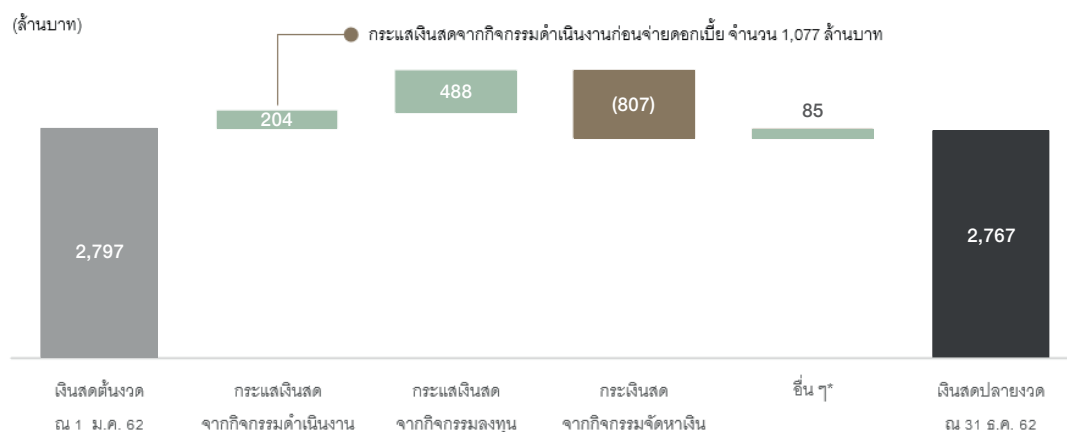
**ส่วนของผู้ถือหุ้น** อยู่ที่ 30,543 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,395 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.8 จาก 29,147 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากผลของการแปลงค่าเงินเนื่องจากเงินบาทแข็งค่าขึ้น

## โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 17,595 ล้านบาท ลดลง 2,749 ล้านบาท จาก 20,344 ล้านบาทในปี 2561 ซึ่งการลดลงเกิดจากการชำระคืนเงินกู้หนี้ที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่ลดลงตามค่าเงินบาท ที่แข็งค่าขึ้น และหนี้สินที่มีการจัดประเภทบัญชีของบริษัทย่อยตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินเป็น “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย” โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.48 เท่า ลดลงจาก 0.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนที่ 1,784 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินและโครงการรอการพัฒนา

## กระแสเงินสด



\* อื่น ๆ - รวมผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็นการดำเนินงานที่ยกเลิก

สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,767 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1 จาก 2,797 ล้านบาท ณ ต้นปี ในปี 2562 บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,208 ล้านบาท โดยมาจากผลกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 1,968 ล้านบาท หักกลับด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสด จำนวน 602 ล้านบาท และการเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 158 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ย จำนวน (873) ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้สุทธิ จำนวน (131) ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ มี**เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน** จำนวน 204 ล้านบาท

**ส่วนของเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน** จำนวน 488 ล้านบาท รายการหลักมาจาก (i) การจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 1,483 ล้านบาท (ii) เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 1,300 ล้านบาท (iii) เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน (1,331) ล้านบาท

**เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน** จำนวน (807) ล้านบาท เกิดจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,044 ล้านบาท ที่บางส่วนหักกลับด้วยการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน (1,735) ล้านบาท

### แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

**ธุรกิจโรงแรมและบริการ**จะยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้กับบริษัทฯ ในปี 2563 โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศรวมถึงปรับโครงสร้างธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศเพื่อให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยในปีนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้เต็มปีจากโรงแรม arcona ที่ได้ซื้อมาในปีที่แล้ว

**ธุรกิจอาคารสำนักงาน**ยังคงดำเนินไปได้ด้วยดี โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงานทีเอสที (กรุงเทพฯ) อาคารสำนักงาน Gracechurch (กรุงลอนดอน) และอาคารพาณิชย์

โนเบล เพลินจิต ที่บริษัทฯ ได้ซื้อมาในปี 2562 อาคารสำนักงาน Underwood Street (กรุงลอนดอน) ได้เจรจากับผู้เช่าสำเร็จ โดยผู้เช่าได้ลงนามในสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อาคารเป็นระยะเวลา 10 ปี นอกจากนี้ การเปิดให้บริการตึกยูนิคอร์น (อาคารใช้สอยรวมที่มีพื้นที่เช่าในส่วนสำนักงาน 22,499 ตารางเมตร) ในปี 2565 ก็จะเป็นอีกหนึ่งช่องทางที่ช่วยเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทฯ

**โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนามีความคืบหน้าตามแผน** การก่อสร้างของ**โครงการ เดอะ ยูนิคอร์น** มีการก่อสร้างที่คืบหน้าไปตามแผนงาน สำหรับ**โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม** การขุดค้นทางโบราณคดีนั้นใกล้แล้วเสร็จ ในส่วนของโครงการ**โรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ** ที่มีหลักสูตรที่เน้นความถนัดและความต้องการของนักเรียนเป็นหัวใจสำคัญนั้น การก่อสร้างแล้วเสร็จไปกว่าร้อยละ 85 และคาดว่าจะเปิดภาคเรียนแรกได้ในเดือนสิงหาคม ปี 2563 นี้

ในปี 2563 การดำเนินงานของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยความเสี่ยงต่าง ๆ เช่น การระบาดของไวรัสโคโรนา ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก และความตึงเครียดทางการเมืองระดับภูมิภาคที่ยังดำเนินอยู่ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะมีความเสี่ยงเกิดขึ้นมากมาย เราเชื่อว่าภายในความเสี่ยงเหล่านี้ยังมีโอกาสสำหรับเรา ซึ่งบริษัทฯ จะปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจอย่างรอบคอบและเหมาะสมเพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้

ในระยะยาว บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าจะสามารถเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์โดย (i) การขยายธุรกิจโรงแรมด้วยกลยุทธ์ asset-light โดยการบริหารและสัญญาเช่าดำเนินงานในโรงแรมที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ (ii) การเพิ่มรายได้ค่าเช่าและการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ (iii) การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพสูงด้วยแนวคิดที่สร้างสรรค์ที่สามารถเพิ่มมูลค่าได้ และ (iv) การจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีความอึดตัวทางธุรกิจและไม่สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ

## อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่อง			2562	2561	2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง	สินทรัพย์หมุนเวียน/หนี้สินหมุนเวียน	เท่า	1.81	2.67	1.69
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เงินสดเงินฝากธนาคาร+ เงินลงทุนระยะสั้น+ ลูกหนี้การค้า) / หนี้สินหมุนเวียน	เท่า	0.84	2.10	0.88
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน/หนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย	เท่า	0.06	(0.20)	0.03
อัตราส่วนหนี้สินลูกหนี้การค้า	ยอดขายรวม / ลูกหนี้เฉลี่ย	เท่า	14.49	11.69	14.75
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	365 / อัตราหนี้สินลูกหนี้	วัน	25.19	31.23	24.75
อัตราส่วนหนี้สินสินค้าคงเหลือ	ต้นทุนขาย / สินค้าคงเหลือเฉลี่ย	เท่า	n.a.	n.a.	n.a.
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย	365 / อัตราหนี้สินสินค้าคงเหลือ	วัน	n.a.	n.a.	n.a.
อัตราส่วนหนี้สินเจ้าหนี้	ต้นทุนขาย / เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย	เท่า	9.65	6.70	6.46
ระยะเวลารับหนี้	365 / อัตราหนี้สินเจ้าหนี้	วัน	37.82	54.47	56.53
วงจรเงินสด	ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย-ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย	วัน	(12.62)	(23.24)	(31.79)

## อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ / สินทรัพย์รวมเฉลี่ย	%	5.14	0.51	(0.75)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(กำไรสุทธิ+ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย) / สินทรัพย์ถาวรสุทธิเฉลี่ย	%	8.89	0.04	(2.38)
อัตรากำไรสุทธิ	รายได้รวม / สินทรัพย์รวมเฉลี่ย	เท่า	0.19	0.14	0.14



## อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

			2562	2561	2560
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	เท่า	0.76	0.85	1.25
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ / ดอกเบี้ยจ่าย	เท่า	3.48	0.29	(0.39)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	เงินปันผล/กำไรสุทธิ	เท่า	-	-	-

## 5.5 บบการเงิน

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	2,767,041,167	2,796,805,073	1,441,596,466
เงินลงทุนชั่วคราว	9	102,090,432	1,542,562,477	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	10	760,597,502	830,890,037	56,650,549
รายได้ค้างรับ		143,736	47,984,549	143,736
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11	1,077,694,450	-	1,077,694,450
สินค้าคงเหลือ		61,332,475	51,664,200	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	12	991,679,500	991,679,500	302,600,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		421,334,412	329,007,558	44,106,494
		6,181,913,674	6,590,593,394	2,922,791,695
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	14.1.2	1,639,068,902	-	271,323,425
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		7,820,982,576	6,590,593,394	3,194,115,120
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	13	263,628,829	194,133,790	104,873,164
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	7	6,524,360,615	5,905,802,422	20,571,684,000
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิจาก				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11	1,812,576,791	110,798,329	1,812,576,791
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	-	-	15,490,103,601
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	15	60,680,903	64,355,939	49,999,970
เงินลงทุนในการร่วมค้า	16	2,690,113,312	3,042,963,656	2,363,082,000
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	17	81,033,800	154,568,425	81,033,800
ที่ดินและโครงการรอพัฒนา	18	3,969,759,644	3,969,759,644	953,242,669
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19	7,023,628,619	8,792,125,664	967,715,455
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	20	16,832,532,275	19,141,449,132	13,785,338
สิทธิการเช่า	21	2,145,586,534	2,319,412,983	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	22	1,316,122,558	791,191,431	5,521,948
เงินมัดจำ		50,000,000	-	50,000,000
ค่าความนิยม	23	2,471,874,204	2,783,784,290	-
ประมาณการผลต่างของต้นทุนที่สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	14.2.3	389,148,694	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	33	64,183,593	81,206,911	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		14,993,011	17,783,692	3,196,499
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		45,710,223,382	47,369,336,308	42,466,815,235
<b>รวมสินทรัพย์</b>		53,531,205,958	53,959,929,702	45,660,930,355

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	24	33,731,050	36,610,048	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	25	1,231,918,487	1,006,284,199	31,361,998
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	7	-	-	2,255,302,581
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	26	-	34,023,746	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	27	1,144,418,905	870,377,661	739,208,959
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	28	74,017,348	77,659,722	2,319,715
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า		258,851,847	180,942,795	70,859,319
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		68,768,425	69,801,757	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		95,656,387	192,200,372	20,525,286
		2,907,362,449	2,467,900,300	3,119,577,858
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	14.1.2	1,410,165,857	-	-
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>4,317,528,306</b>	<b>2,467,900,300</b>	<b>572,223,632</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
หนี้สินระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	7	5,025,376,438	5,026,890,520	5,025,376,438
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	26	-	1,102,067,359	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	27	9,684,950,775	11,408,973,731	5,575,425,660
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	28	1,632,758,614	1,787,411,366	5,213,056
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	16	83,192,804	45,259,283	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	29	125,947,369	115,926,864	38,203,868
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	33	1,900,995,499	2,360,895,901	-
ประมาณการหนี้สินระยะยาว		-	270,542,559	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		217,707,102	226,604,134	14,001,000
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>18,670,928,601</b>	<b>22,344,571,717</b>	<b>10,658,220,022</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>22,988,456,907</b>	<b>24,812,472,017</b>	<b>12,705,398,874</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)			
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
<b>ทุนจดทะเบียน</b>				
หุ้นบุริมสิทธิ 3,740,575,162 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท	11,969,840,518	11,969,840,518	11,969,840,518	11,969,840,518
หุ้นสามัญ 10,290,722,067 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท	32,930,310,615	32,930,310,615	32,930,310,615	32,930,310,615
	<u>44,900,151,133</u>	<u>44,900,151,133</u>	<u>44,900,151,133</u>	<u>44,900,151,133</u>
<b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>				
หุ้นบุริมสิทธิ 3,740,575,162 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท	30 11,969,840,518	11,969,840,518	11,969,840,518	11,969,840,518
หุ้นสามัญ 5,613,717,564 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท				
(31 ธันวาคม 2561: หุ้นสามัญ 5,613,716,960 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท)				
	17,963,896,205	17,963,894,272	17,963,896,205	17,963,894,272
ส่วนเกินกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	1,691	-	1,691	-
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	(741,162,013)	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม	1,314,666,096	(565,066,605)	2,765,142,192	273,021,984
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(823,264,224)	(339,233,107)	(74,586,118)	7,486,254
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>30,425,140,286</u>	<u>29,029,435,078</u>	<u>31,883,132,475</u>	<u>30,214,243,028</u>
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	117,608,765	118,022,607	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<u>30,542,749,051</u>	<u>29,147,457,685</u>	<u>31,883,132,475</u>	<u>30,214,243,028</u>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<u>53,531,205,958</u>	<u>53,959,929,702</u>	<u>45,660,930,355</u>	<u>42,919,641,902</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561
<b>การดำเนินงานต่อเนื่อง</b>				
<b>กำไรขาดทุน:</b>				
<b>รายได้</b>				
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	7,264,015,408	5,645,636,424	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริหารจัดการ	516,507,936	387,302,505	317,578,875	127,729,626
<b>รายได้อื่น</b>				
เงินปันผลรับ	452,400	449,863	460,442,030	218,454,863
ดอกเบี้ยรับ	357,552,521	298,989,612	923,229,438	763,603,914
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	51,883,393	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	24,817,614	53,869,291	24,637,407	52,224,942
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า	14.1.3 1,559,040,209	-	1,775,929,371	52,617,651
กำไรจากการซื้อกิจการในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	14.1.1 -	29,671,502	-	-
อื่น ๆ	370,919,436	196,615,574	17,037,487	24,198,720
<b>รวมรายได้</b>	<b>10,145,188,917</b>	<b>6,612,534,771</b>	<b>3,518,854,608</b>	<b>1,238,829,716</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	2,974,781,688	2,140,114,706	-	-
ต้นทุนค่าเช่าและบริหารจัดการ	217,732,324	183,546,420	1,764,631	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	485,011,850	421,494,514	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,272,249,222	2,489,375,838	326,805,485	319,964,653
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	726,592,770	645,822,819	17,759,376	6,181,349
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	165,587,137	1,344,618	33,279,918
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	329,657	237,792
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	355,003,946	964,819	368,505,350
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>7,676,367,854</b>	<b>6,400,945,380</b>	<b>348,968,586</b>	<b>728,169,062</b>
<b>กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า</b>				
<b>ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้</b>				
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	15 (3,419,043)	3,523,591	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	16 295,412,637	23,443,889	-	-
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้</b>				
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้				
ภาษีเงินได้	34 (126,275,486)	(42,608,903)	-	-
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง</b>	<b>1,841,275,811</b>	<b>(638,912,187)</b>	<b>2,500,097,347</b>	<b>(117,732,150)</b>
<b>การดำเนินงานที่ยกเลิก</b>				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	14.1.2 25,664,393	5,792,775	323,425	(11,733,833)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>1,866,940,204</b>	<b>(633,119,412)</b>	<b>2,500,420,772</b>	<b>(129,465,983)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)			
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(401,571,025)	(271,009,665)	-	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - สู้ทธิจากภาษีเงินได้	(82,460,092)	320,863,147	(82,072,372)	319,725,528
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(484,031,117)	49,853,482	(82,072,372)	319,725,528
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สู้ทธิจากภาษีเงินได้	(1,028,607)	5,144,291	(8,300,564)	1,495,345
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(1,028,607)	5,144,291	(8,300,564)	1,495,345
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>	(485,059,724)	54,997,773	(90,372,936)	321,220,873
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	1,381,880,480	(578,121,639)	2,410,047,836	191,754,890

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561
<b>การแบ่งปันกำไร</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ				
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	1,841,689,653	(639,874,810)	2,500,097,347	(117,732,150)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานที่ยกเลิก	25,664,393	5,792,775	323,425	(11,733,833)
	1,867,354,046	(634,082,035)	2,500,420,772	(129,465,983)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ				
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(413,842)	962,623		
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-		
	(413,842)	962,623		
	1,866,940,204	(633,119,412)		
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	1,356,629,929	(584,877,037)	2,409,724,411	203,488,723
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	25,664,393	5,792,775	323,425	(11,733,833)
	1,382,294,322	(579,084,262)	2,410,047,836	191,754,890
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(413,842)	962,623		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-		
	(413,842)	962,623		
	1,381,880,480	(578,121,639)		
<b>กำไรต่อหุ้น</b>				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	34			
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ				
	0.186049	(0.259544)	0.298821	(0.169655)
กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	34			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ				
	0.181477	(0.260576)	0.298763	(0.167564)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	1,967,551,297	(596,303,284)	2,500,097,347	(117,732,150)
บวก กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีจากส่วนการดำเนินงานที่ยกเลิก	25,715,017	6,191,300	323,425	(11,733,833)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	1,993,266,314	(590,111,984)	2,500,420,772	(129,465,983)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	3,419,043	(3,523,591)	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(295,412,637)	(23,443,889)	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	730,853,533	683,754,002	17,759,376	6,181,349
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	(6,086,202)	1,677,768	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	10,586,672	(267,069,251)	79,747,256	29,690,097
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	964,819	13,501,404
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	329,657	12,001,025
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาว	-	355,003,946	-	355,003,946
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(267,748)	(31,679,447)	(43,913)	(30,047,400)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(28,690,945)	(22,177,941)	(24,593,494)	(22,177,941)
กำไรจากการซื้อกิจการในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	-	(29,671,502)	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	7,145,285	6,375,394	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(1,559,040,209)	-	(1,775,929,371)	(27,827,651)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	(24,790,000)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	24,454,218	15,768,015	6,193,514	3,311,703
ค่าเผื่อประมาณการหนี้สินระยะยาว	500,000	800,000	-	-
เงินปันผลรับ	(452,400)	(449,863)	(460,442,030)	(218,454,863)
ดอกเบี้ยรับ	(357,779,390)	(299,175,258)	(923,552,863)	(763,633,314)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	843,291,184	887,261,054	642,138,778	605,822,426
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,365,786,718	683,337,453	62,992,501	(190,885,202)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	395,573,308	(116,645,529)	313,455,826	(9,400,625)
รายได้ค้างรับ	47,840,813	(42,546,746)	(143,736)	-
สินค้าคงเหลือ	(2,317,341)	(1,037,396)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(79,253,160)	(118,293,104)	(6,205,970)	(5,405,481)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,596,965	14,933,965	(22)	502,280
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(486,468,088)	93,829,545	(21,952,679)	3,491,154
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	(23,393,253)	18,410,691	(584,381)	(1,108,525)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(16,738,135)	(24,966,242)	8,443,314	9,419,700
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(5,471,523)	(2,369,949)	(1,211,235)	(48,150)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10,708,021	88,814,630	14,001,000	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,207,864,325	593,467,318	368,794,618	(193,434,849)
จ่ายดอกเบี้ย	(873,060,184)	(921,846,510)	(643,652,859)	(607,727,159)
จ่ายภาษีเงินได้	(130,895,923)	(173,421,773)	(14,843,966)	-
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>203,908,218</b>	<b>(501,800,965)</b>	<b>(289,702,207)</b>	<b>(801,162,008)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,482,982,603	(1,321,635,101)	1,447,291,392	(1,349,998,961)
เงินฝากที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น	(72,714,604)	(40,636,201)	(77,826,162)	(26,223,714)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(571,475,218)	(773,429,518)	(1,622,096,338)	(2,120,001,116)
ดอกเบี้ยรับ	289,072,265	263,195,833	592,094,825	643,507,668
เงินมัดจำจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	66,000,000	-	66,000,000	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(835,445,163)	-	(6,241,970)	(2,500,000,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,300,000,000	-	1,300,000,000	757,500,000
เงินสดรับจากการลดทุนของบริษัทย่อยและเงินคืนทุนของการร่วมค้า	180,000,000	50,000,000	180,000,000	2,199,762,500
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(349,016)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(495,813)	(120,000,000)	-	(120,000,000)
เงินจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	(4,491,317)	-	(4,491,317)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	664,600,400	-	664,600,400
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและโครงการพัฒนา	(50,000,000)	-	(50,000,000)	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดินและโครงการพัฒนา	-	(16,260,717)	-	(15,669,969)
เงินสดจ่ายซื้อสิ่งทอสิ่งทอเพื่อการลงทุน	(1,331,457,939)	(344,177,525)	(819,692,832)	(240,750)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(382,767,778)	(1,112,914,746)	(1,692,103)	(2,201,131)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	24,198,539	36,816,608	44,140	506,327
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(19,419,748)	(7,219,338)	(365,589)	(562,517)
เงินสดจ่ายตามประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	(43,508,883)	-	-
เงินปันผลรับ	413,934,811	283,449,863	514,307,030	488,454,863
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>487,920,638</b>	<b>(2,482,068,341)</b>	<b>1,517,331,076</b>	<b>(1,380,566,400)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	1,058,000,000	-	1,058,000,000
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	482,261	(43,819,365)	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	-	-	-	(302,000,000)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(5,050,360,695)	-	(5,050,360,695)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(29,027,776)	(31,890,061)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,043,594,650	1,060,952,564	454,362,084	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,734,843,510)	(2,643,216,785)	(1,392,840,249)	(2,391,841,395)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(87,267,984)	(533,445,058)	(2,230,407)	(2,602,023)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการใช้สิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ	3,624	563,844	3,624	563,844
เงินสดรับจากการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน	-	9,694,582,693	-	9,694,582,693
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(807,058,735)</b>	<b>3,511,367,137</b>	<b>(940,704,948)</b>	<b>3,006,342,424</b>
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น	313,846,872	510,754,830	-	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>198,616,993</b>	<b>1,038,252,661</b>	<b>286,923,921</b>	<b>824,614,016</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	2,796,805,073	1,383,008,369	1,154,672,545	330,058,529
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันซื้อกิจการ	50,372,315	375,544,043	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันขายกิจการ	(203,925,280)	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(74,827,934)	-	-	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>2,767,041,167</b>	<b>2,796,805,073</b>	<b>1,441,596,466</b>	<b>1,154,672,545</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)			
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ซื้อเงินลงทุนบริษัทย่อยด้วยการกู้ยืมเงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,402,166,816	-
จ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยการหักกลบหนี้	-	101,601,000	-	-
โอนที่ดินและโครงการรอพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	19,508,131	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	883,185	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	196,808	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	29,270,159	-	-
ซื้ออุปกรณ์ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	82,742,061	18,000,926	-	12,365,200
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยยังไม่ได้ชำระ	15,435,921	-	-	-
โอนเปลี่ยนประเภทสิทธิการเช่าเป็นค่าเช่าค้างจ่าย	66,509,993	-	-	-
จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ยังไม่ได้รับชำระ	3,020,000,000	-	3,020,000,000	-
จำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าที่ยังไม่ได้รับชำระ	-	-	-	254,000,000
โอนเปลี่ยนประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	172,546,732	-	-
ออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนเพื่อรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท 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

บริษัท ยู ซี ซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินรวม												(หน่วย: บาท)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ												
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น												
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น												
ผลต่างจาก												
ทุนที่ออกชำระแล้ว		ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ		กำไร (ขาดทุน) สะสม		ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน		รวม		ส่วนของผู้ถือหุ้น		
หุ้นสามัญ	หุ้นสามัญ	หุ้นสามัญ	หุ้นสามัญ	หุ้นสามัญ	หุ้นสามัญ	หุ้นสามัญ	หุ้นสามัญ	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	รวม	
-	561,362,298,976	-	(533,401,378,585)	-	(9,830,480,999)	(77,513,745)	(311,572,844)	(389,085,589)	17,741,372,803	117,059,984	17,858,432,787	
-	-	-	-	-	(634,082,035)	-	-	49,853,482	(634,082,035)	962,623	(633,119,412)	
-	-	-	-	-	5,144,291	(271,009,665)	320,863,147	49,853,482	54,997,773	-	54,997,773	
-	-	-	-	-	(628,937,744)	(271,009,665)	320,863,147	49,853,482	(579,084,262)	962,623	(578,121,639)	
374,057,516,200	-	(362,190,933,507)	-	-	-	-	-	-	11,866,582,693	-	11,866,582,693	
-	24	-	-	-	-	-	-	-	24	-	24	
-	9,397,000	-	(8,833,180)	-	-	-	-	-	563,820	-	563,820	
(362,087,675,682)	(543,407,801,728)	362,190,933,507	533,410,211,765	9,894,332,138	-	-	-	-	-	-	-	
11,969,840,518	17,963,894,272	-	-	(565,066,605)	-	(348,523,410)	9,290,303	(339,233,107)	29,029,435,078	118,022,607	29,147,457,685	
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	
-	-	-	-	(4,172,626)	-	-	-	-	(4,172,626)	-	(4,172,626)	
-	-	-	-	13,407,262	-	-	-	-	13,407,262	-	13,407,262	
11,969,840,518	17,963,894,272	-	-	(551,659,343)	-	(348,523,410)	9,290,303	(339,233,107)	29,042,842,340	118,022,607	29,160,864,947	
-	-	-	-	1,867,354,046	-	-	-	-	1,867,354,046	(413,842)	1,866,940,204	
-	-	-	-	(1,028,607)	-	(401,571,025)	(82,460,092)	(484,031,117)	(485,059,724)	-	(485,059,724)	
-	-	-	-	1,866,325,439	-	(401,571,025)	(82,460,092)	(484,031,117)	1,382,294,322	(413,842)	1,381,880,480	
-	1,933	-	1,691	-	-	-	-	-	3,624	-	3,624	
11,969,840,518	17,963,896,205	-	1,691	1,314,666,096	-	(750,094,435)	(73,169,789)	(823,264,224)	30,425,140,286	117,608,765	30,542,749,051	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกชำระ			ส่วนต่ำกว่าทุน		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			
	หุ้นบุริมสิทธิ			ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่า		กำไร (ขาดทุน) สะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
	หุ้นบุริมสิทธิ	หุ้นสามัญ	หุ้นสามัญ	หุ้นบุริมสิทธิ	หุ้นสามัญ	กำไร (ขาดทุน) สะสม	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน	รวม
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561</b>									
ขาดทุนสำหรับปี	-	561,362,298,976	-	-	(633,401,378,885)	-	(9,493,339,516)	(312,239,274)	18,155,341,601
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	(129,465,983)	-	-	(129,465,983)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	1,495,345	-	319,725,528	321,220,873
ออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มเติมทุน	374,057,516,200	-	-	-	-	-	(127,970,638)	319,725,528	191,754,890
ออกหุ้นสามัญเพิ่มเติมทุน	-	24	24	-	-	-	-	-	24
ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ	-	9,397,000	-	-	(8,833,180)	-	-	-	563,820
ลดทุนจดทะเบียน	(362,087,875,682)	(543,407,801,728)	-	362,190,933,507	533,410,211,765	9,894,332,138	-	-	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	<b>11,969,840,518</b>	<b>17,963,894,272</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>273,021,984</b>	<b>-</b>	<b>7,486,254</b>	<b>30,214,243,028</b>
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562</b>	<b>11,969,840,518</b>	<b>17,963,894,272</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>273,021,984</b>	<b>-</b>	<b>7,486,254</b>	<b>30,214,243,028</b>
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	2,500,420,772	-	-	2,500,420,772
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	(8,300,564)	-	(82,072,372)	(90,372,936)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	2,492,120,208	-	(82,072,372)	2,410,047,836
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(หมายเหตุ 14.1.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 31)	-	1,933	-	-	1,691	-	-	-	3,624
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>	<b>11,969,840,518</b>	<b>17,963,896,205</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,691</b>	<b>2,765,142,192</b>	<b>-</b>	<b>(74,586,118)</b>	<b>31,883,132,475</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## 5.6 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

### 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ดินที่จดทะเบียนของบริษัทฯ อยู่เลขที่ 21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

### 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษ แปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2562	2561
			ร้อยละ	ร้อยละ
<b>บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรง</b>				
บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แนเซอร์ล เรียลเอสเตท จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แนเซอร์ล พาร์ค วิลล์ จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	99.9	99.9
บริษัท แนเซอร์ล โฮเต็ล สุภูมิวิท จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	64.9	64.9
บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แนเซอร์ล โฮเต็ล พันวา จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)	โรงแรม	ไทย	-	-
บริษัท อามันริสอร์ท เซอร์วิสেস ลิมิเต็ด				
และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเต็ด				
(เดิมชื่อ “บริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด”)				
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอลโฮลดิ้ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ	ไทย	100.0	100.0
	บริษัทอื่น			
บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	100.0
บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2562 ร้อยละ	2561 ร้อยละ
Lombard Estate Holdings Limited	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด	อาคารสำนักงานให้เช่า	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ธนาวย พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ปรานศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ธนาวย ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
บริษัท มรรค๘ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ธนาวย ฮ่องกง ลิมิเตด (ทุนชำระแล้ว 10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง)	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท อีจีเอส แอสเซ็ทส์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	โรงแรม/ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	ไทย	100.0	100.0
Vienna International Asset GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	94.9	94.9
U Global Hospitality Holding (Hong Kong) Limited	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	ฮ่องกง	100.0	-
<b>บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยอ้อม</b>				
<b>ถือหุ้นโดยบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</b>				
บริษัท แปซิฟิก เชียงใหม่ จำกัด	ให้เช่าที่ดินและอาคาร	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แปซิฟิก โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
<b>ถือหุ้นโดยบริษัทปรานศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด</b>				
บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
<b>ถือหุ้นโดย Lombard Estate Holdings Limited</b>				
Thirty Three Gracechurch 1 Limited	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เจอร์ซีย์	100.0	100.0
Underwood Street Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เจอร์ซีย์	100.0	100.0
Vienna House Capital GmbH	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	ออสเตรีย	100.0	100.0
<b>ถือหุ้นโดย Vienna House Capital GmbH</b>				
Vienna House Hotelmanagement GmbH (เดิมชื่อ "Vienna International Hotel Management AG")	บริหารจัดการโรงแรม	ออสเตรีย	100.0	100.0

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2562 ร้อยละ	2561 ร้อยละ
Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o. (เดิมชื่อ “VHE Cracow Sp.z.o.o. SKA”)	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
Andels Lodz Sp. z.o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
VHE Cracow Sp. z.o.o.	หยุดประกอบกิจการ	โปแลนด์	100.0	100.0
Vienna House Real Estate GmbH	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	ออสเตรีย	100.0	100.0
<b>ถือหุ้นโดย Vienna House Hotelmanagement GmbH (เดิมชื่อ “Vienna International Hotel Management AG”)</b>				
Vienna House Cluster 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
VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH (เดิมชื่อ “VHE Darmstadt Hotelbetriebs GmbH”)	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
VHE Bratislava s.r.o.	โรงแรม	สโลวาเกีย	100.0	100.0
Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.	บริหารจัดการโรงแรม	สาธารณรัฐ เช็ก	100.0	100.0
OOO Employ Management RUS	บริหารจัดการโรงแรม	รัสเซีย	100.0	100.0
REVO Munchen Hotel betriebs GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
VHE Wroclaw Hotel Sp.z.o.o. (เดิมชื่อ “Glamford Investments Sp.z.o.o.”)	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	-
Vienna House Germany II GmbH (เดิมชื่อ “DracMhenfelssee 1078. V V GmbH”)	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	เยอรมนี	100.0	-
Vienna House Easy Bucharest S.R.L	ไม่ได้ประกอบกิจการ	โรมาเนีย	100.0	-
Vienna House REVO Katowice Sp. z.o.o. (เดิมชื่อ “Trebren Investments Sp.z.o.o.”)	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	-
Vienna House Cluster Polen Sp. z.o.o.	บริหารจัดการโรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
Vienna House Riga SIA	ไม่ได้ประกอบกิจการ	ลัตเวีย	100.0	-
UBX Plzen s.r.o.	โรงแรม	สาธารณรัฐ เช็ก	100.0	100.0
UBX Krakow Sp. z.o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			<u>2562</u>	<u>2561</u>
			ร้อยละ	ร้อยละ
Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
<b>ถือหุ้นโดย Vienna House Germany II GmbH</b> <b>(เดิมชื่อ "DracMhenfelssee 1078.VV GmbH")</b>				
Vienna House Germany III GmbH (เดิมชื่อ "arcona Hotel GmbH")	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	-
Vienna House Stralsund GmbH (เดิมชื่อ "arcona Hotel Baltic GmbH")	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	-
Vienna House Rostock GmbH (เดิมชื่อ "arcona Hotel Sonne GmbH")	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	-
Vienna House Eisenach GmbH (เดิมชื่อ "arcona Hotel Thüringer Hof GmbH")	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	-
Vienna House Leipzig GmbH (เดิมชื่อ "arcona Bach 14 GmbH")	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	-
Vienna House Easy München GmbH (เดิมชื่อ "arcona Living GmbH")	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	-
Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH (เดิมชื่อ "arcona 15. Hotelbetriebsgesellschaft GmbH")	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	-
Vienna House Easy Potsdam GmbH (เดิมชื่อ "arcona 12. Hotelbetriebsgesellschaft GmbH")	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	-
Vienna House Baden-Baden GmbH (เดิมชื่อ "AH Hotelbetriebsgesellschaft GmbH")	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	-
Vienna House Schaffhausen GmbH (เดิมชื่อ "arcona Living Schaffhausen GmbH")	โรงแรม	สวิตเซอร์แลนด์	100.0	-
Vienna House Easy Bremen GmbH (เดิมชื่อ "arcona 21. Hotelbetriebsgesellschaft GmbH")	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	-
Vienna House Germany IV GmbH (เดิมชื่อ "arcona 22. Hotelbetriebsgesellschaft GmbH")	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	-

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			<u>2562</u> ร้อยละ	<u>2561</u> ร้อยละ
ถือหุ้นโดย Vienna House Real Estate GmbH				
VHE Bratislava Real Estate s.r.o	ถือครองทรัพย์สิน	สโลวาเกีย	99.0	99.0
Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	สาธารณรัฐ เช็ก	100.0	-
Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.	ไม่ได้ประกอบกิจการ	โปแลนด์	100.0	-
Vienna House Andel's Lodz Sp. z o.o	ไม่ได้ประกอบกิจการ	โปแลนด์	100.0	-
Vienna House Easy Cracow Sp. z o.o.	ไม่ได้ประกอบกิจการ	โปแลนด์	100.0	-
Recoop Tour a.s.	โรงแรม	สาธารณรัฐ เช็ก	100.0	100.0
UBX Plzen Real Estate s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	สาธารณรัฐ เช็ก	100.0	100.0
Amber Baltic Sp. z.o.o.	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
UBX Katowice Sp. z.o.o.	ถือครองทรัพย์สิน	โปแลนด์	100.0	100.0
Comtel Focus S.A.	โรงแรม	โรมาเนีย	99.9	99.9
ถือหุ้นโดยบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด				
U Hospitality Holding (Mauritius)	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	สาธารณรัฐมอ ริเชียส	100.0	-
ถือหุ้นโดย U Hospitality Holding (Mauritius)				
U Hospitality Holding (Hong Kong) Limited	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	ฮ่องกง	100.0	-
ถือหุ้นโดย Vienna International Asset GmbH				
Calvus GmbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	เยอรมนี	94.0	94.0
Enigma GmbH & Co. Objekt Wuppertal KG	ถือครองทรัพย์สิน	เยอรมนี	94.0	94.0
Fabella GmbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	เยอรมนี	94.0	94.0
Fabio GmbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	เยอรมนี	94.0	94.0
Fiora GmbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	เยอรมนี	94.0	94.0

- ข) บริษัทฯ จะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯ มีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

- จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนตัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- ฉ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) รายการค้างระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

#### 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 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้ รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการ คาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลสะสมของการนำมาตราฐานรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบโดยเลือกใช้แนวทางปฏิบัติที่ผ่อนปรนต่อไป

- ไม่ปรับปรุงย้อนหลังการแสดงผลการของสัญญาที่กิจการได้มีการโอนสินค้าหรือบริการทั้งหมดแล้วตามนโยบายการบัญชีเดิม ซึ่งพิจารณาว่าเป็นสัญญาที่เสร็จสมบูรณ์แล้ว ณ วันที่ 1 มกราคม 2562
- ไม่ปรับปรุงย้อนหลังสำหรับการเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2562 แต่สะท้อนผลกระทบรวมของการเปลี่ยนแปลงทั้งหมดที่เกิดขึ้นก่อนหน้านั้นในการระบุภาระที่ต้องปฏิบัติตามการกำหนดราคาของรายการ และการปันส่วนของราคาของรายการให้กับภาระที่ต้องปฏิบัติ

ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

## ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้น มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐานจำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงผลการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่า การนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้ จะมีผลกระทบจากรายการดังต่อไปนี้

- การจัดประเภทและวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน - กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน และจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ทั้งนี้หากเลือกแสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของเงินลงทุนใดผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแล้วจะไม่สามารถยกเลิกได้
- การรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิต - กลุ่มบริษัทต้องรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้การค้า และใช้วิธีการทั่วไปสำหรับเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- การรับรู้รายการตราสารอนุพันธ์ - กลุ่มบริษัทต้องรับรู้รายการตราสารอนุพันธ์เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เข้าทำสัญญา และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์จะถูกรับรู้ผ่านกำไรหรือขาดทุน

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่าการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นไม่มีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะนำมาตรฐานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติใช้ครั้งแรกโดยการปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่า การนำมาตรฐานการบัญชีดังกล่าวมาใช้ จะมีผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 คือ สินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทมีจำนวนเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้นประมาณ 11,227 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: ประมาณ 25 ล้านบาท) และหนี้สินของกลุ่มบริษัทมีจำนวนเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้นประมาณ 11,227 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: ประมาณ 25 ล้านบาท)

#### 4. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 กลุ่มบริษัทได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติในระหว่างงวดปัจจุบัน โดยกิจการได้เลือกปรับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงโดยบันทึกปรับกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบต่อกำไรสะสมต้นงวด 2562 จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตราฐานฉบับนี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม
<b>ผลกระทบต่อกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2562</b>	
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13
<b>รวม</b>	<b>13</b>

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	ตามนโยบายการบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>			
เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,561	129	2,690
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	87	(4)	83
กำไรสะสม	1,182	133	1,315
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>			
<b>กำไรขาดทุน</b>			
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	175	120	295
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>1,747</b>	<b>120</b>	<b>1,867</b>
<b>การแบ่งปันกำไร</b>			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,747	120	1,867
<b>กำไรต่อหุ้น (บาท)</b>			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.164680	0.021369	0.186049

รายการปรับปรุงข้างต้นเกี่ยวข้องกับค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ

## 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 5.1 การรับรู้รายได้

#### รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

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

#### รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า อัตราค่าเช่าเป็นไปตามขนาดของพื้นที่เช่า อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่และระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา

#### รายได้จากการบริหารจัดการ

รายได้จากการบริหารจัดการรับรู้เมื่อได้ให้บริการโดยอ้างอิงกับอายุของสัญญา โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

#### รายได้จากการให้บริการอื่น

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภครับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยถือตามราคาในใบกำกับสินค้า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าบริการหลังจากหักส่วนลดและค่าบริการที่บวกเพิ่มแล้ว และอ้างอิงตามเงื่อนไขของสัญญา

#### รายได้อื่น

เงินปันผลถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

### 5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่ซ้ำจำกัดในการเบิกใช้

### 5.3 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

### 5.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามเกณฑ์ราคาทุนถัวเฉลี่ยหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

### 5.5 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ และค่าก่อสร้าง

### 5.6 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

## 5.7 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม 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

## 5.8 ที่ดินและโครงการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาในอนาคตแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ที่ดินและโครงการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มา

## 5.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	41 - 51 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	16 ปี

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

## 5.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (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 จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

### 5.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

### 5.12 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนของสิทธิการเช่าโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

### 5.13 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจตามมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์นั้น ณ วันที่ซื้อธุรกิจ ส่วนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการอื่น กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้นตามราคาทุนภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	อายุการให้ประโยชน์	
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ	11 - 24	ปี
สิทธิการใช้อาคาร (Heritable building rights)	38 - 78	ปี
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	2 - 20	ปี
ลิขสิทธิ์	10	ปี



#### 5.14 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาหุ้น ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาหุ้นหักค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีกลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าได้ในอนาคต

#### 5.15 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือถูกกลุ่มบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

#### 5.16 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

#### 5.17 เงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทแสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

## 5.18 การด้อยค่าของสินทรัพย์

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

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของการกำไรหรือขาดทุนทันที

## 5.19 ผลประโยชน์ของพนักงาน

### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

### ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน

#### โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

#### โครงการผลประโยชน์หลังออกจางาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจางานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

## 5.20 สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

กลุ่มบริษัทจัดประเภทกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายหากมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย มิใช่มาจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป และจะต้องมีไว้เพื่อขายในทันทีในสภาพปัจจุบันและการขายต้องมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก การขายดังกล่าวต้องคาดว่าจะเข้าเงื่อนไขในการรับรู้รายการเป็นการขายที่เสร็จสมบูรณ์ภายใน 1 ปี นับจากวันที่จัดประเภทสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่ากลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

ผลกำไรขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิกแยกแสดงเป็นรายการต่างหากจากการดำเนินงานต่อเนื่องในส่วนของการกำไรขาดทุน

## 5.21 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

## 5.22 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

## 5.23 ตราสารอนุพันธ์

### สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

บริษัทย่อยรับรู้จำนวนสุทธิของดอกเบี้ยจ่ายให้แก่คู่สัญญาตามสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

## 5.24 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

### ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะตั้งค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายและเงินลงทุนทั่วไปเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

## ค่าความนิยม

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยม ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลังฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้น ๆ

## ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

## ประมาณการหนี้สิน

บริษัทย่อยใช้สมมติฐานในการคำนวณประมาณการหนี้สิน โดยอาศัยข้อมูลและสมมติฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับประมาณการหนี้สินในแต่ละเรื่อง บริษัทย่อยจะทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ เมื่อสถานการณ์และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องเปลี่ยนแปลงไป

## คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## 7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจที่สามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2562	2561	2562	2561	
<b>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</b>					
<b>(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)</b>					
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	254	128	ราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	-	-	134	218	อัตราที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยรับ	-	-	575	474	อัตราร้อยละ 0.58 ถึง 7.00 ต่อปีและต้นทุนการกู้ยืมบวก 0.25 ต่อปี
รายได้อื่น	-	-	16	-	ราคาตามสัญญา
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	-	-	8	6	ราคาตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	2	1	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	68	5	อัตราร้อยละอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารพาณิชย์บวก 0.25 ต่อปีและอัตราร้อยละ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2562	2561	2562	2561	
					EURIBOR 6 เดือน
					บวก 4.41 ต่อปี
จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและ การร่วมค้า	-	-	-	1,012	ราคาตามสัญญา
<b>รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม</b>					
ดอกเบี้ยรับ	1	2	1	2	อัตราร้อยละ MLR ลบ 1.25 ต่อปี
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	3	3	-	-	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด และราคาตามสัญญา
<b>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</b>					
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	7	1	-	-	ราคาเทียบเคียงราคาตลาดและ ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการ	31	-	31	-	ราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	-	270	380	270	อัตราที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยรับ	313	212	313	212	อัตราร้อยละ 4.88 ถึง 5.19 ต่อปี
ค่าบริการจัดการจ่าย	58	41	-	-	ราคาตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	14	11	14	11	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด
<b>รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>					
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	6	6	-	-	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด และราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่า	53	40	-	-	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการ	161	105	-	-	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	93	7	89	-	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	23	4	-	-	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	-	-	-	2	ราคาตามสัญญา
ค่าบริการจัดการจ่าย	-	6	-	-	ราคาตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	16	8	5	4	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	262	210	262	210	อัตราร้อยละ MLR ลบ 1.00 ต่อปี
ซื้อสินทรัพย์ถาวร	328	323	-	-	ราคาตามสัญญา



ยอดคงเหลือระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b> (หมายเหตุ 10)				
บริษัทย่อย	-	-	55,426	277,093
บริษัทร่วม	-	314	-	-
การร่วมค้า	3,308	-	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	13,927	72,387	128	2,628
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17,235	72,701	55,554	279,721
<b>รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทร่วม	-	360	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	144	47,625	144	-
รวมรายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	144	47,985	144	-
<b>เงินประกันการเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	1,741	1,741
รวมเงินประกันการเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,741	1,741
<b>เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	96,468	-	-	-
รวมเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	96,468	-	-	-
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b> (หมายเหตุ 25)				
บริษัทย่อย	-	-	558	363
บริษัทร่วม	-	14,430	-	-
การร่วมค้า	5,990	2,408	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	49,049	22,611	918	1,406
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	55,039	39,449	1,476	1,769
<b>เจ้าหนี้เงินประกันการเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	11,394	7,775	-	-
รวมเจ้าหนี้เงินประกันการเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	11,394	7,775	-	-
<b>เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	51,355	25,341	-	-
รวมเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	51,355	25,341	-	-

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับและเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และการเคลื่อนไหวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทร่วม	50,415	1,242	(31,573)	20,084
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทุ จำกัด	การร่วมค้า	175,350	28,575	(6,926)	196,999
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ตรี จำกัด	การร่วมค้า	198,917	107,923	(50,665)	256,175
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	การร่วมค้า	29,137	264,248	(100,579)	192,806
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	การร่วมค้า	64,799	10,498	(2,548)	72,749
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	การร่วมค้า	83,543	722,175	(4,761)	800,957
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด	การร่วมค้า	196,319	1,855	(198,174)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	การร่วมค้า	180,854	1,329	(182,183)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	การร่วมค้า	214,348	1,856	(216,204)	-
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	การร่วมค้า	415,427	268,765	(147,197)	536,995
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	การร่วมค้า	408,664	243,083	(77,354)	574,393
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	การร่วมค้า	732,189	132,169	(351,007)	513,351
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เฮอร์ทีน จำกัด	การร่วมค้า	597,715	130,032	(183,780)	543,967
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	การร่วมค้า	51,083	172,217	(82,203)	141,097
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	การร่วมค้า	488,949	69,943	(18,705)	540,187
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	การร่วมค้า	443,560	43,174	(215,990)	270,744
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด	การร่วมค้า	35,437	1,778	(3,383)	33,832
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	การร่วมค้า	259,194	116,516	(61,358)	314,352
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด	การร่วมค้า	106,158	125,173	(59,381)	171,950
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด	การร่วมค้า	431,228	50,541	(16,326)	465,443
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทุ จำกัด	การร่วมค้า	295,042	122,255	(155,117)	262,180
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ตรี จำกัด	การร่วมค้า	43,035	77,522	(6,478)	114,079

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
		2561			2562
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง	การร่วมค้า	70,161	106,621	(90,338)	86,444
ทเวนตี โฟร์ จำกัด					
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง	การร่วมค้า	80,196	14,327	(2,254)	92,269
ทเวนตี โฟร์ จำกัด					
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	การร่วมค้า	127,811	71,879	(52,527)	147,163
บริษัท คีย์สโตนแมนเนจเม้นท์ จำกัด	การร่วมค้า	126,271	49,874	-	176,145
รวม		5,905,802	2,935,570	(2,317,011)	6,524,361

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
		2561				2562
บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	บริษัทย่อย	232,803	200	-	-	233,003
บริษัท แนนเซอร์ รีเทลเอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	3,470	298	-	-	3,768
บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค วิลล์ จำกัด	บริษัทย่อย	79,000	-	-	-	79,000
บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้	บริษัทย่อย	15,915	220	-	-	16,135
แมนเนจเม้นท์ จำกัด						
บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด	บริษัทย่อย	1,270	247	-	-	1,517
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด	บริษัทย่อย	1,576,992	35,227	-	-	1,612,219
กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย	640,855	131,404	-	-	772,259
บริษัท อามันริสอร์ท เซอร์วิสเชส						
ลิมิเตด						
และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์						
ลิมิเตด (เดิมชื่อ “บริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเตด”)						
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทย่อย	754,052	16,927	-	-	770,979
บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	743,582	542,262	-	-	1,285,844
บริษัท บุญบารมีเมตตา	บริษัทย่อย	-	31,323	(31,323)	-	-
พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด <sup>(1)</sup>						
บริษัท โปรเจก กรีน จำกัด	บริษัทย่อย	1,088,997	25,186	-	-	1,114,183
บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด	บริษัทย่อย	834,064	44,998	(59,445)	-	819,617
บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต	บริษัทย่อย	129,163	61,478	(101,971)	-	88,670
คลับ จำกัด						
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	311,921	19,334	-	-	331,255
บริษัท ธนาถ พู๊ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด	บริษัทย่อย	289,134	13,265	(106,592)	-	195,807
บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อย	279,960	19,843	-	-	299,803
บริษัท มรรค๘ จำกัด	บริษัทย่อย	305,804	16,491	-	-	322,295

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ขาดทุนจาก	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			อัตรา แลกเปลี่ยน ที่ยังไม่เกิดขึ้น จริง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	บริษัทย่อย	44,671	2,582	-	-	47,253
บริษัท ธนาียง ส่องกง ลิมิเต็ด	บริษัทย่อย	4,696	330	-	-	5,026
บริษัท ธนาียง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	6,512	125	(6,637)	-	-
บริษัท ปราณศิริ แอสเซทส์ จำกัด	บริษัทย่อย	1,437,482	389,921	(323,783)	-	1,503,620
Lombard Estate Holdings Limited	บริษัทย่อย	463,392	13,174	-	(35,193)	441,373
Vienna House Capital GmbH	บริษัทย่อย	5,363,546	775,387	(232,683)	(509,418)	5,396,832
บริษัท เอ็ม เอส จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทร่วม	50,415	1,242	(31,573)	-	20,084
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง्स จำกัด	การร่วมค้า	175,350	28,575	(6,926)	-	196,999
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง्स จำกัด	การร่วมค้า	198,917	107,923	(50,665)	-	256,175
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง्स จำกัด	การร่วมค้า	29,137	264,248	(100,579)	-	192,806
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง्स จำกัด	การร่วมค้า	64,799	10,498	(2,548)	-	72,749
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง्स จำกัด	การร่วมค้า	83,543	722,175	(4,761)	-	800,957
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง	การร่วมค้า	196,319	1,855	(198,174)	-	-
เซเวน จำกัด						
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	การร่วมค้า	180,854	1,329	(182,183)	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โน้ จำกัด	การร่วมค้า	214,348	1,856	(216,204)	-	-
บริษัท นูโว โน้ เอเจนซี่ จำกัด	การร่วมค้า	415,427	268,765	(147,197)	-	536,995
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง	การร่วมค้า	408,664	243,083	(77,354)	-	574,393
อีเลฟเวน จำกัด						
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง	การร่วมค้า	732,189	132,169	(351,007)	-	513,351
ทเวลฟ์ จำกัด						
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง	การร่วมค้า	597,715	130,032	(183,780)	-	543,967
เธอร์ทิน จำกัด						
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง	การร่วมค้า	51,083	172,217	(82,203)	-	141,097
โฟร์ทีน จำกัด						
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง	การร่วมค้า	488,949	69,943	(18,705)	-	540,187
ฟิฟทีน จำกัด						
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง	การร่วมค้า	443,560	43,174	(215,990)	-	270,744
ซิกซ์ทีน จำกัด						
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง	การร่วมค้า	35,437	1,778	(3,383)	-	33,832
เซเวนทีน จำกัด						
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง	การร่วมค้า	259,194	116,516	(61,358)	-	314,352
ไอน์ทีน จำกัด						
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง	การร่วมค้า	106,158	125,173	(59,381)	-	171,950
ทเวนท์ จำกัด						
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง	การร่วมค้า	431,228	50,541	(16,326)	-	465,443
ทเวนท์ วัน จำกัด						
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง	การร่วมค้า	295,042	122,255	(155,117)	-	262,180
ทเวนท์ ทู จำกัด						

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง	การร่วมค้า	43,035	77,522	(6,478)	-	114,079
ทเวนตี ทรี จำกัด						
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง	การร่วมค้า	70,161	106,621	(90,338)	-	86,444
ทเวนตี โฟร์ จำกัด						
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง	การร่วมค้า	80,196	14,327	(2,254)	-	92,269
ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด						
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	การร่วมค้า	127,811	71,879	(52,527)	-	147,163
บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด	การร่วมค้า	126,271	49,873	-	-	176,144
		20,513,083	5,075,791	(3,179,445)	(544,611)	21,864,818
หัก: ค่าเผื่อน้ำสงสัยจะสูญ		(1,292,16)	(965)	-	-	(1,293,134)
รวม		19,220,914	5,074,826	(3,179,445)	(544,611)	20,571,684

<sup>(1)</sup> จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายสิทธิในการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,026,891	262,004	(263,519)	5,025,376
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-			-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		5,026,891			5,025,376

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่			กำไรจากอัตรา แลกเปลี่ยน	ยอดคงเหลือ
		31 ธันวาคม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ที่ยังไม่เกิดขึ้น	31 ธันวาคม
ลักษณะความสัมพันธ์	2561	ระหว่างปี	ระหว่างปี	จริง	2562	
Vienna House Hotelmanagement GmbH (เดิมชื่อ “Vienna International Hotelmanagement AG”)	บริษัทย่อย	-	2,469,860	(67,694)	(146,864)	2,255,302
บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,026,891	262,004	(263,519)	-	5,025,376
รวม		5,026,891	2,731,864	(331,213)	(146,864)	7,280,678
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-				(2,255,302)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย						
- สรุติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี		5,026,891				5,025,376

#### คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ผลประโยชน์ระยะสั้น	41,455	42,521
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	11,789	7,059
รวม	53,244	49,580

#### การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 37.3 ข)



## 8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินสด	11,194	13,297	206	191
เงินฝากธนาคาร	2,755,847	2,783,508	1,441,390	1,154,482
รวม	2,767,041	2,796,805	1,441,596	1,154,673

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินฝากออมทรัพย์ มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.00 ถึง 1.40 ต่อปี (2561: ร้อยละ 0.00 ถึง 0.63 ต่อปี) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.50 ถึง 1.00 ต่อปี (2561: ร้อยละ 0.50 ถึง 0.63 ต่อปี))

## 9. เงินลงทุนชั่วคราว

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>เงินฝากประจำ</b>				
เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือน	320	941	-	-
	320	941	-	-
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย</b>				
กองทุนรวม - ราคาทุน	100,000	1,533,448	-	1,422,698
บวก: ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลง				
มูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	1,770	8,173	-	5,918
มูลค่ายุติธรรม	101,770	1,541,621	-	1,428,616
รวมเงินลงทุนชั่วคราว	102,090	1,542,562	-	1,428,616

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.01 ต่อปี (2561: ร้อยละ 0.01 ถึง 1.25 ต่อปี)

## 10. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)</b>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	13,388	10,436	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	460	26,743	-	-
3 - 6 เดือน	-	25,325	-	-
6 - 12 เดือน	-	5,374	-	-
มากกว่า 12 เดือน	74,606	74,606	73,008	73,008
รวม	88,454	142,484	73,008	73,008
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(74,478)	(74,478)	(72,880)	(72,880)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	13,976	68,006	128	128
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	299,191	231,191	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	167,580	174,106	-	-
3 - 6 เดือน	20,642	42,226	-	-
6 - 12 เดือน	21,920	4,496	-	-
มากกว่า 12 เดือน	56,454	68,424	19,894	19,894
รวม	565,787	520,443	19,894	19,894
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(45,518)	(48,685)	(19,518)	(19,518)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	520,269	471,758	376	376
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	534,245	539,764	504	504
<b>ลูกหนี้อื่น</b>				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	3,259	4,695	55,426	279,593
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	216,579	285,650	560	564
เงินทดรองจ่าย	-	170	-	150
ดอกเบี้ยค้างรับ	515	611	161	292
เงินปันผลค้างรับ	6,000	-	-	-
รวมลูกหนี้อื่น	226,353	291,126	56,147	280,599
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	760,598	830,890	56,651	281,103

## 11. ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		มูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้	
	2562	2561	2562	2561
ระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปี	1,117,000	-	1,077,694	-
ระยะเวลาที่เกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินสามปี	2,020,000	117,000	1,812,577	110,798
รวม	3,137,000	117,000	2,890,271	110,798
หัก: รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	(246,729)	(6,202)		
มูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้	2,890,271	110,798		

ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 2,775 ล้านบาท ค่าประกันโดยการจำนำหุ้นบางส่วนของบริษัท หมอชิต แลนด์ จำกัด ให้แก่บริษัทฯ

## 12. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดิน	790,000	790,000	100,000	100,000
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดิน	(3,743)	(3,743)	(2,823)	(2,823)
	786,257	786,257	97,177	97,177
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	1,169	1,169	1,169	1,169
ค่าก่อสร้าง	193,943	193,943	193,943	193,943
อื่นๆ	10,311	10,311	10,311	10,311
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ	991,680	991,680	302,600	302,600

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 689 ล้านบาท (2561: 689 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี (2561: ไม่มี)) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อ 27

### 13. เงินฝากที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินฝากที่มีภาระผูกพัน มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.01 ถึง 1.45 ต่อปี (2561: ร้อยละ 0.01 ถึง 1.25 ต่อปี)

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากสถาบันการเงินบางส่วนวางเป็นหลักประกันเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวและการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27 และข้อ 37.3 ตามลำดับ

### 14. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว		ร้อยละของเงินลงทุน		วิธีราคาทุน	
	2562	2561	2562 (ร้อยละ)	2561 (ร้อยละ)	2562	2561
บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	22,555	22,555	100.0	100.0	22,555	22,555
บริษัท แนเซอร์ รีเอสเตค จำกัด	33,000	33,000	100.0	100.0	33,000	33,000
บริษัท แนเซอร์ พาร์ค วิลล์ จำกัด	43,000	43,000	100.0	100.0	243,340	243,340
บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	99.9	99.9	999	999
บริษัท แนเซอร์ ไฮเทล สุขุมวิท จำกัด	41,353	41,353	64.9	64.9	26,841	26,841
บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด	25,000	25,000	100.0	100.0	25,000	25,000
บริษัท แนเซอร์ ไฮเทล พันนา 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 ซีดี จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรี สอร์ท เซอร์วิสেস ลิมิเต็ด และ บริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิ เต็ด (เดิมชื่อ "บริษัท 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
บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด (**)	805,238	805,238	100.0	100.0	-	2,277,527
บริษัท กำมกุง 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 ล้าน ปอนด์สเตอร์ลิง 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	125,000	100.0	100.0	84,816	84,816
บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด	340,000	340,000	100.0	100.0	843,600	843,600
บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	20,000	20,000	100.0	100.0	-	-
บริษัท ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	100.0	100.0	-	-
บริษัท ปราณศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด	311,000	311,000	100.0	100.0	481,149	481,149

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว		ร้อยละของเงินลงทุน		วิธีราคาทุน	
	2562	2561	2562 (ร้อยละ)	2561 (ร้อยละ)	2562	2561
บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	5,000	5,000	100.0	100.0	6,744	6,744
บริษัท ธนาียง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด	1,000	1,000	100.0	100.0	-	-
บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	10,000	10,000	100.0	100.0	-	-
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	10,000	10,000	100.0	100.0	30,425	30,425
บริษัท มรรค๘ จำกัด	151,000	151,000	100.0	100.0	166,073	166,073
บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	10,000	10,000	100.0	100.0	-	-
บริษัท ธนาียง ส่องกง ลิมิเต็ด (ทุนชำระแล้ว 10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง)	40	40	100.0	100.0	40	40
บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด	2,200,000	2,200,000	100.0	100.0	4,535,707	4,535,707
บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี จำกัด	300,000	300,000	100.0	100.0	300,000	300,000
Vienna International Asset GmbH (ทุนชำระแล้ว 25,000 ยูโร)	884	-	94.9	-	1,661,005	-
U Global Hospitality Holding (Hong Kong) Limited (ทุนชำระแล้ว 1,610,000 ดอลลาร์ฮ่องกง)	6,242	-	100.0	-	6,242	-
รวม					16,784,854	17,685,134
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนสุทธิ					(1,294,750)	(1,344,421)
					15,490,104	16,340,713

(\*) จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

(\*\*) จำหน่ายในระหว่างปี

เงินปันผลรับจากบริษัทย่อยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
Lombard Estate Holdings Limited	60,235	46,615
บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด	28,220	-
บริษัท ธนาียง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	8,000	-
บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด	37,400	-
รวม	133,855	46,615

## 14.1 บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรง

### 14.1.1 การรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”)

เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดของ UE ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“BTSG”) โดยชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมดโดยการออกหุ้นบริษัทร่วมเพิ่มทุนเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด พร้อมด้วยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ UE และรับภาระหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยทั้งหมดของ UE ที่มีต่อ BTSG บริษัทฯ ได้ชำระค่าตอบแทนการโอนกิจการทั้งหมดของ UE และได้รวมงบการเงินของกิจการดังกล่าวในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2561 เป็นต้นไป

จากการประเมินรายการดังกล่าว ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ารายการซื้อกิจการของบริษัทย่อยกลุ่มที่ 1 บริษัทย่อยกลุ่มที่ 2 และกิจการร่วมค้ากลุ่มที่ 1 ถือเป็นการรวมธุรกิจ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาประกอบกันขึ้นเป็นธุรกิจตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การรวมธุรกิจ

รายละเอียดของกิจการที่ถือเป็นการรวมธุรกิจประกอบด้วย

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	ต้นทุนการ ซื้อกิจการ (ล้านบาท)
<b>บริษัทย่อยกลุ่มที่ 1</b>					
บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	อาคารสำนักงานให้เช่า	ไทย	340	100.0	843,600
บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สपोर्ट คลับ จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไทย	20	100.0	3,781
					<u>847,381</u>
<b>บริษัทย่อยกลุ่มที่ 2</b>					
บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	125	100.0	871,756
บริษัท ธนาช่าง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไทย	1	100.0	-
					<u>871,756</u>
<b>กิจการร่วมค้ากลุ่มที่ 1</b>					
บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด	บริหารจัดการโรงแรม	ไทย	25	50.0	244,710
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	564,644
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	340,942
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	290,851
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โนน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	50.0	190,958
					<u>1,632,105</u>

บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันที่ซื้อกิจการ (16 มีนาคม 2561) โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมนี้ได้เสร็จสมบูรณ์แล้วในระหว่างไตรมาสที่หนึ่งของปี 2562 ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาวัดมูลค่าดังกล่าวบริษัทฯ ได้รับข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินเพิ่มเติมและได้ทำการปรับย้อนหลังงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันที่นำมาแสดงเปรียบเทียบไว้ ณ ที่นี้



รายละเอียดการซื้อกิจการมีดังต่อไปนี้

**รายการของบริษัทย่อยกลุ่มที่ 1**

	(หน่วย: พันบาท)
ต้นทุนการซื้อกิจการ	847,381
สินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	(800,596)
ค่าความนิยม	46,785

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับของบริษัทย่อยกลุ่มที่ 1 ณ วันที่ 16 มีนาคม 2561 มีดังต่อไปนี้

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

## รายการของบริษัทย่อยกลุ่มที่ 2

	(หน่วย: พันบาท)
ต้นทุนการซื้อกิจการ	871,756
สินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	(901,428)
ผลกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	(29,672)

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับของบริษัทย่อยกลุ่มที่ 2 ณ วันที่ 16 มีนาคม 2561 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	มูลค่ายุติธรรม	ประมาณการมูลค่าทางบัญชี
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	89,932	89,932
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	19,573	19,573
สินค้าคงเหลือ	2,691	2,691
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	786	786
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	1,080	1,080
ที่ดินและโครงการพัฒนา	18,978	18,978
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	338,022	338,022
สิทธิการเช่า	526,773	526,773
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	978	978
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	9,248	9,248
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,271	2,271
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,010,332</b>	<b>1,010,332</b>
<b>หนี้สิน</b>		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	45,502	45,502
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	26,748	26,748
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	22,431	22,431
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	14,223	14,223
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>108,904</b>	<b>108,904</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>901,428</b>	<b>901,428</b>

เนื่องจากสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับของรายการของบริษัทย่อยกลุ่มที่ 2 สูงกว่าต้นทุนการซื้อกิจการ ทำให้เกิดผลกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมและแสดงรวมไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม บริษัทฯ จึงได้ทำการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาอีกครั้งเพื่อยืนยันความถูกต้องของมูลค่าดังกล่าวแล้ว

# รายการของกิจการร่วมค้ากลุ่มที่ 1

	(หน่วย: พันบาท)
ต้นทุนการซื้อกิจการร่วมค้ากลุ่มที่ 1	1,632,105
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	(1,206,375)
ค่าความนิยม	425,730

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับของกิจการร่วมค้ากลุ่มที่ 1 ณ วันที่ 16 มีนาคม 2561 มีดังต่อไปนี้

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

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้  
(หน่วย: พันบาท)

**งบแสดงฐานะการเงินรวมเพิ่มขึ้น (ลดลง)**

เงินลงทุนในการร่วมค้า	(4,173)
ค่าความนิยม	46,785
ประมาณการผลต่างของต้นทุนที่สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	(46,785)
ขาดทุนสะสม	4,173

รายการปรับปรุงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 เนื่องจากบริษัทฯ มีอำนาจควบคุมบริษัทต่าง ๆ เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2561

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้  
(หน่วย: พันบาท)

**งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมลดลง**

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(4,173)
กำไรสำหรับงวด	(4,173)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(4,173)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.000743)

เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2561 บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด จากบริษัทฯ

#### 14.1.2 บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“บุญบารมี”)

เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายเงินลงทุนในบุญบารมีและบริษัทย่อยกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในราคาที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบุญบารมีและบริษัทย่อยในการเงินเฉพาะกิจการ และสินทรัพย์สุทธิของบุญบารมีในงบการเงินรวม โดยบริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำเป็นจำนวนเงิน 51 ล้านบาท ทั้งนี้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิได้รวมยอดหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นของบุญบารมีและบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวยินยอมเป็นผู้รับผิดชอบหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นทั้งจำนวน

เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก บริษัทฯ แสดงสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับบุญบารมีและบริษัทย่อย เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” และ “หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และแยกแสดงผลการดำเนินงานของบุญบารมีและบริษัทย่อยเป็น “กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก” ในส่วนของกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีที่แสดงเปรียบเทียบ

สินทรัพย์ และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับบุญบารมีและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	74,828	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	98,009	-
สินค้าคงเหลือ	5,962	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4,106	-
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	1,003	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบียค้างรับ	-	31,323
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	240,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,277,767	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2,177	-
ค่าความนิยม	174,024	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,193	-
<b>สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย</b>	<b>1,639,069</b>	<b>271,323</b>
<b>หนี้สิน</b>		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	68,492	-
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	1,107,063	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	920	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	19,554	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	78,367	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	7,541	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	128,229	-
<b>หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย</b>	<b>1,410,166</b>	<b>-</b>

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>รายได้</b>				
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	347,684	363,311	-	-
ดอกเบี้ยรับ	227	186	323	29
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	288	-	-	-
อื่น	-	156	-	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>348,199</b>	<b>363,653</b>	<b>323</b>	<b>29</b>

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	107,066	107,476	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	43,539	45,409	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	89,764	91,674	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4,261	37,931	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	11,763
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	77,854	74,971	-	-
ภาษีเงินได้	51	399	-	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>322,535</b>	<b>357,860</b>	<b>-</b>	<b>11,763</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก</b>	<b>25,664</b>	<b>5,793</b>	<b>323</b>	<b>(11,734)</b>

หุ้นสามัญของบุญบารมีและบริษัทย่อยของบุญบารมีบางส่วนถูกนำไปจำหน่ายให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26

#### 14.1.3 บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด (“MCL”)

เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2562 บริษัท ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นสามัญทั้งหมดของ MCL กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยบริษัท ได้ดำเนินการโอนหุ้นสามัญทั้งหมดของ MCL ให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 โดยบริษัท ได้รับค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,320 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินสดรับในวันโอนหุ้นสามัญจำนวน 1,300 ล้านบาท ส่วนที่เหลือแบ่งชำระภายในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2565 ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา ลูกหนี้ค่าหุ้นส่วนที่เหลือดังกล่าว (สุทธิจากรายได้ทางการเงินรอการรับรู้) ได้แสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งผู้ซื้อได้ค้ำประกันยอดหนี้ดังกล่าวโดยการจำหน่ายหุ้นบางส่วนของบริษัทให้แก่บริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 บริษัทจึงไม่รวมงบการเงินของบริษัทย่อยดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 เป็นต้นไป

รายละเอียดการจำหน่ายกิจการ ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,300,000	1,300,000
มูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่สัญญา	2,753,456	2,753,456
หัก: สินทรัพย์สุทธิ/ราคาทุนสุทธิของ MCL	(2,494,416)	(2,277,527)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,559,040	1,775,929



สินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับ MCL ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	203,925	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,437	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	2,277,527
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,968,015	-
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,173,380</b>	<b>2,277,527</b>
<b>หนี้สิน</b>		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,360	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	3,657	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	356	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	399,746	-
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	271,043	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,802	-
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>678,964</b>	<b>-</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>2,494,416</b>	<b>2,277,527</b>

#### 14.1.4 Lombard Estate Holdings Limited (“LEH”)

หุ้นสามัญของ LEH และบริษัทย่อยบางบริษัทของ LEH ถูกนำไปจำนำไว้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27

#### 14.1.5 Vienna International Asset GmbH (“VIA”)

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 บริษัทฯ ได้ซื้อเงินลงทุนใน VIA จาก Vienna House Capital GmbH (“VHC”) (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน LEH) ด้วยราคาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาโอนกิจการ ส่งผลให้มูลค่าเงินลงทุนใน VIA ที่แสดงใน งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการไม่สะท้อนมูลค่าเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน บริษัทฯ จึงได้ปรับมูลค่าของเงินลงทุนใน VIA ให้เท่ากับมูลค่าเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยแสดงไว้ภายใต้หัวข้อ “ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

#### 14.1.6 U Global Hospitality Holding (Hong Kong) Limited (“UGH HK”)

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562 บริษัทฯ จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัท UGH HK ในฮ่องกง เพื่อประกอบธุรกิจลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ดอลลาร์ฮ่องกง เรียกชำระแล้วร้อยละ 100 และบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน UGH HK ต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2562 UGH HK ได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,609,999 ดอลลาร์ฮ่องกง (หุ้นสามัญ 1,609,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ฮ่องกง) โดยบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดของ UGH HK และมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100

## 14.2 บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยอ้อม

### 14.2.1 Vienna House Capital GmbH (“VHC”) (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน LEH)

หุ้นสามัญของบริษัทย่อยของ VHC หลายแห่งถูกนำไปจำนำไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27

### 14.2.2 VHE Wrocław Hotel Sp.z.o.o. (“VHEW”) (เดิมชื่อ “Glamford Investments Sp.z.o.o.”)

(บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน LEH)

เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2562 Vienna House Hotelmanagement GmbH (“VHHM”) (เดิมชื่อ “Vienna International Hotelmanagement AG”) ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 100 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว ของ VHEW จากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 2,796 ยูโร VHEW จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศโปแลนด์ เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 5,000 ชลอดีโปแลนด์ (หุ้นสามัญ 100 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 50 ชลอดีโปแลนด์) เรียกชำระแล้วร้อยละ 100

จากการประเมินรายการดังกล่าว ผู้บริหารของ VHHM เชื่อว่ารายการซื้อกิจการดังกล่าว เป็นการซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาไม่ใช่หน่วยธุรกิจตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การรวมธุรกิจ

### 14.2.3 Vienna House Germany II GmbH (“VHG II”) (เดิมชื่อ “Dracmhenselsee 1078. V V GmbH”)

(บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน LEH)

เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2562 VHHM ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 25,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว ของ VHG II จากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 28,600 ยูโร VHG II จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศเยอรมนีเพื่อประกอบธุรกิจลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่นโดยมีทุนจดทะเบียน 25,000 ยูโร (หุ้นสามัญ 25,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ยูโร) เรียกชำระแล้วร้อยละ 100

จากการประเมินรายการดังกล่าว ผู้บริหารของ VHHM เชื่อว่ารายการซื้อกิจการดังกล่าว เป็นการซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาไม่ใช่หน่วยธุรกิจตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การรวมธุรกิจ

เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 VHG II ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทในประเทศเยอรมนีและสวิสเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในราคาซื้อขายรวม 23 ล้านยูโร โดย VHG II ได้ชำระเงินและรับโอนหุ้นสามัญของกิจการดังกล่าวแล้วในเดือนกรกฎาคม 2562 VHG II มีอำนาจควบคุมในกิจการดังกล่าวและได้รวมผลการดำเนินงานของกิจการดังกล่าวในงบการเงินรวม ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา รายละเอียดของกิจการดังกล่าว ประกอบด้วย

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน		อัตราร้อยละของการถือหุ้น
		ประเทศ	ทุนชำระแล้ว	
Vienna House Germany III GmbH (เดิมชื่อ “arcona Hotel GmbH”)	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Stralsund GmbH (เดิมชื่อ “arcona Hotel Baltic GmbH”)	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Rostock GmbH (เดิมชื่อ “arcona Hotel Sonne GmbH”)	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Eisenach GmbH (เดิมชื่อ “arcona Hotel Thüringer Hof GmbH”)	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	ทุนชำระแล้ว	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น
Vienna House Leipzig GmbH (เดิมชื่อ "arcona Bach 14 GmbH")	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Easy München GmbH (เดิมชื่อ "arcona Living GmbH")	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH (เดิมชื่อ "arcona 15. Hotelbetriebsgesellschaft GmbH")	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Easy Potsdam GmbH (เดิมชื่อ "arcona 12. Hotelbetriebsgesellschaft GmbH")	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Baden-Baden GmbH (เดิมชื่อ "AH Hotelbetriebsgesellschaft GmbH")	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Schaffhausen GmbH (เดิมชื่อ "arcona Living Schaffhausen GmbH")	โรงแรม	สวิตเซอร์แลนด์	50,000 ฟรังก์สวิส	100.0
Vienna House Easy Bremen GmbH (เดิมชื่อ "arcona 21. Hotelbetriebsgesellschaft GmbH ")	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Germany IV GmbH (เดิมชื่อ "arcona 22. Hotelbetriebsgesellschaft GmbH")	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0

จากการประเมินรายการดังกล่าว ฝ่ายบริหารของ VHG II เชื่อว่ารายการเข้าลงทุนดังกล่าวถือเป็นการรวมธุรกิจ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาประกอบกันขึ้นเป็นธุรกิจ และ VHG II มีอำนาจควบคุมในกิจการดังกล่าวตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การรวมธุรกิจ

รายละเอียดการซื้อขายกิจการมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันยูโร)
ต้นทุนการซื้อกิจการ	23,399
ค่าตอบแทนการรับโอนเจ้าหนี้และส่วนปรับปรุง	(3,020)
รวมต้นทุนการซื้อกิจการ	20,379
ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	(8,842)
ประมาณการผลต่างของต้นทุนที่สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	11,537

ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับของบริษัทย่อย ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันยูโร)

#### สินทรัพย์

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,411
เงินลงทุนชั่วคราว	568
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	10,761
สินค้าคงเหลือ	476
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,890
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18,850

#### รวมสินทรัพย์

35,956

#### หนี้สิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	19,567
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	1,772
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	204
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	5,571

#### รวมหนี้สิน

27,114

#### ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ

8,842

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 VHGH II อยู่ระหว่างการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของธุรกิจ โดยผู้บริหารของ VHGH II ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาเป็นมูลค่าประมาณการ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ และอาจมีการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การรวมธุรกิจ ผู้บริหารของ VHGH II ต้องประมาณการมูลค่ายุติธรรมของธุรกิจที่ซื้อมา ณ วันที่ซื้อ ในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่าซึ่งต้องไม่เกินกว่าหนึ่งปีนับจากวันที่ซื้อ VHGH II ต้องปรับย้อนหลังประมาณการที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อเพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ ทั้งนี้การกำหนดมูลค่ายุติธรรมที่สุดของธุรกิจที่ซื้อมาในระหว่างงวดนั้นขึ้นอยู่กับผลของการปันส่วนราคาซื้อ ซึ่งขณะนั้นยังไม่แล้วเสร็จ ผลต่างดังกล่าวจึงได้บันทึกเป็น “ประมาณการผลต่างของต้นทุนที่สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ” และแสดงไว้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวม

หุ้นสามัญของ VHGH II และบริษัทย่อยบางบริษัทของ VHGH II ถูกนำไปจำหน่ายให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27

#### 14.2.4 Vienna House Easy Bucharest S.R.L (“VHEB”) (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน LEH)

เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2562 VHHM และ VHC จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัท VHEB ในประเทศโรมาเนีย ซึ่งไม่ได้ประกอบกิจการ โดยมีทุนจดทะเบียน 45,000 ลิวโรมาเนีย เรียกชำระแล้วร้อยละ 100 โดย VHHM และ VHC มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99 และร้อยละ 1 ใน VHEB ตามลำดับ

#### 14.2.5 Vienna House Riga SIA (“VHRS”) (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน LEH)

เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 VHRS ได้ถูกจัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในประเทศลัตเวีย ซึ่งยังไม่ได้ประกอบกิจการ โดยมีทุนจดทะเบียน 2,800 ยูโร เรียกชำระแล้วร้อยละ 100 โดย VHHM มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน VHRS

#### 14.2.6 U Hospitality Holding (Mauritius) (“UHH MAU”) (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (“UGH”))

เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2562 UGH ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญ ของ UHH MAU จำนวน 1 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ยูโร จากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งในประเทศสาธารณรัฐมอริเชียส เพื่อประกอบธุรกิจลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น ต่อมาเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2562 UHH MAU ได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 49,999 ยูโร (หุ้นสามัญ 49,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ยูโร) โดย UGH ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดของ UHH MAU และมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100

จากการประเมินรายการดังกล่าว ผู้บริหารของ UGH เชื่อว่ารายการซื้อกิจการดังกล่าว เป็นการซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาไม่ใช่หน่วยธุรกิจตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การรวมธุรกิจ

#### 14.2.7 U Hospitality Holding (Hong Kong) Limited (“UHH HK”) (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน UHH MAU)

เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2562 UHH MAU จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท UHH HK ในประเทศฮ่องกง เพื่อลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง เรียกชำระแล้วร้อยละ 100 โดย UHH MAU มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน UHH HK

#### 14.2.8 Vienna House Revo Katowice Sp.z.o.o. (“VHRK”) (เดิมชื่อ “Trebren Investments Sp.z.o.o.”) (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน LEH)

เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2562 VHHM ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 100 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของ VHRK จากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 2,638 ยูโร VHRK จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศโปแลนด์เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 5,000 ชลอดีโปแลนด์ (หุ้นสามัญ 100 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 50 ชลอดีโปแลนด์) เรียกชำระแล้วร้อยละ 100

จากการประเมินรายการดังกล่าว ผู้บริหารของ VHHM เชื่อว่ารายการซื้อกิจการดังกล่าว เป็นการซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาไม่ใช่หน่วยธุรกิจตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การรวมธุรกิจ

#### 14.2.9 Vienna House Andel's Lodz Sp. z o.o. (“VHAL”) (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน LEH)

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2562 VHAL ได้ถูกจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในประเทศโปแลนด์ ซึ่งยังไม่ได้ประกอบกิจการ โดยมีทุนจดทะเบียน 5,000 ชลอดีโปแลนด์ เรียกชำระแล้วร้อยละ 100 โดย Vienna House Real Estate GmbH (“VHRE”) และ VHHM มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99 และร้อยละ 1 ใน VHAL ตามลำดับ

#### 14.2.10 Vienna House Easy Cracow Sp. z o.o. (“VHEC”) (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน LEH)

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 VHEC ได้ถูกจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในประเทศโปแลนด์ ซึ่งยังไม่ได้ประกอบกิจการ โดยมีทุนจดทะเบียน 5,000 ชลอดีโปแลนด์ เรียกชำระแล้วร้อยละ 100 โดย VHRE และ VHHM มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99 และร้อยละ 1 ใน VHEC ตามลำดับ

#### 14.2.11 Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o. (“VHDP”) (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน LEH)

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 VHDP ได้ถูกจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในประเทศสาธารณรัฐเช็ก เพื่อดูครองทรัพย์สิน โดยมีทุนจดทะเบียน 200,000 โครูนาคเช็ก เรียกชำระแล้วร้อยละ 100 โดย VHRE มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน VHDP

#### 14.2.12 Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o. (“VHAB”) (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน LEH)

เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2562 VHAB ได้ถูกจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในประเทศโปแลนด์ ซึ่งยังไม่ได้ประกอบกิจการ โดยมีทุนจดทะเบียน 5,000 ชลอดีโปแลนด์ เรียกชำระแล้วร้อยละ 100 โดย VHRE และ VHHM มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99 และร้อยละ 1 ใน VHAB ตามลำดับ

## 15. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

### 15.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน			
			2562 (ร้อยละ)	2561 (ร้อยละ)	2562	2561	2562	2561
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็น พาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนา อสังหาริม ทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	58,163	61,543	50,000	50,000
KDAG Data GmbH	หยุดประกอบ กิจการ	ออสเตรีย	33.3	33.3	-	-	-	-
VI Europäische Franchise GmbH	บริหารจัดการ โรงแรม	ออสเตรีย	33.3	33.3	2,214	2,437	-	-
Vienna House Asia Limited	บริหารจัดการ โรงแรม	ฮ่องกง	30.0	30.0	137	189	-	-
บริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริหารจัดการ โรงแรม	ไทย	30.0	30.0	167	187	-	-
รวม					60,681	64,356	50,000	50,000

### 15.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วม	งบการเงิน	
	2562	2561
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	(3,380)	5,663
VI Europäische Franchise GmbH	-	(2,175)
Vienna House Asia Limited	(36)	-
บริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด	(3)	36
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(3,419)	3,524
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	(256)	(176)
รวม	(3,675)	3,348



### 15.3 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทที่มีสาระสำคัญ

#### สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)		
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค		
ดีเวลอปเมนต์ จำกัด		
	2562	2561
สินทรัพย์หมุนเวียน	167,941	237,694
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	408	432
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(958)	(11,952)
เงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(40,000)	(100,000)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(8,191)	(153)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(2,874)	(2,934)
สินทรัพย์ - สุทธิ	116,326	123,087
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50	50
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในบริษัทร่วม	58,163	61,543

#### สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: พันบาท)		
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค		
ดีเวลอปเมนต์ จำกัด		
	2562	2561
รายได้	308	98,554
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(6,761)	11,326

## 16. เงินลงทุนในการร่วมค้า

### 16.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			สัดส่วนเงินลงทุน		วิธีส่วนได้เสีย	
			2562	2561	2562	2561
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ปรับปรุงใหม่)	
บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด	บริหารจัดการโรงแรม	ไทย	50.0	50.0	229,845	236,158
Absolute Hotel Services Hong Kong Limited	บริหารจัดการโรงแรมพัฒนา	ฮ่องกง	12.3	12.3	4,573	4,573
บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	950,016	945,718
บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารและดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ	ไทย	50.0	50.0	199,210	242,519
บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	19,404	47,588
บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	35,365	51,046
บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	46,046	54,719
บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	181,477	50,382
บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	18,879	25,138
บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	21,336	72,837
บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง เซเวน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	36,305	158,351
บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง เอท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	15,663	160,979
บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	35,481	205,408
บริษัท บิว โฉม เอนจินซี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	172,156	102,918
บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	238,987	102,042
บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง เฮอร์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	137,673	73,385
บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	24,387	55,520
บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	23,576	34,365
บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	42,494	48,353
บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	12,626	15,477
บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	28,746	37,064

(หน่วย: พันบาท)

			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน		วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
			2562 (ร้อยละ)	2561 (ร้อยละ)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ	พัฒนา	ไทย	50.0	50.0	34,866	51,121	54,000	54,000
โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด	อสังหาริมทรัพย์							
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ	พัฒนา	ไทย	50.0	50.0	-	30,345	53,594	53,594
โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	อสังหาริมทรัพย์							
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ	พัฒนา	ไทย	50.0	50.0	29,303	33,239	53,407	53,407
โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด	อสังหาริมทรัพย์							
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ	พัฒนา	ไทย	50.0	50.0	15,690	22,658	25,000	25,000
โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด	อสังหาริมทรัพย์							
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ	พัฒนา	ไทย	50.0	50.0	12,916	19,011	25,000	25,000
โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์							
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ	พัฒนา	ไทย	50.0	50.0	8,267	18,421	25,000	25,000
โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์							
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	พัฒนา	ไทย	50.0	50.0	4,021	16,669	25,000	25,000
	อสังหาริมทรัพย์							
UBM+VH Hotels GmbH	บริหารจัดการ โรงแรม	เยอรมนี	50.0	50.0	110,805	126,960	-	-
					2,690,113	3,042,964	2,776,082	2,956,082
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า					-	-	(413,000)	(270,000)
รวม					2,690,113	3,042,964	2,363,082	2,686,082

เงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสียซึ่งอยู่ภายใต้ “สำรอนรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า” มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

กิจการร่วมค้า	งบการเงินรวม	
	2562	2561
บริษัท นูโว โกลด์ เอเจนซี จำกัด	48,936	23,298
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เฮอร์ทีน จำกัด	28,641	21,961
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด	5,616	-
รวม	83,193	45,259

### 16.1.1 UBM + VH Hotels GmbH (“UBMJV”)

เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2561 Vienna House Hotelmanagement GmbH (“VHHM”) (เดิมชื่อ “Vienna International Hotelmanagement AG”) ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 2,350,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว ของ UBMJV จากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 2.65 ล้านยูโร UBMJV จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศเยอรมนี เพื่อประกอบธุรกิจบริหารกิจการโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 4.7 ล้านยูโร (หุ้นสามัญ 4,700,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ยูโร) เรียกชำระแล้วร้อยละ 100 ทำให้ VHHM มีอำนาจในการควบคุมร่วมใน UBMJV ตั้งแต่วันที่ 4 กันยายน 2561 เนื่องจากฝ่ายบริหารของ VHHM ได้ประเมินว่าสินทรัพย์และหนี้สินของ UBMJV ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2561 และวันที่ 4 กันยายน 2561 ไม่แตกต่างกันอย่างมีสาระสำคัญ VHHM จึงถือเสมือนว่า ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2561 เป็นวันที่ได้ซื้อหุ้นและรวมผลการดำเนินงานของ UBMJV ในงบการเงินรวม ตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2561 เป็นต้นไป

จากการประเมินรายการดังกล่าว ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ารายการเข้าลงทุนใน UBMJV ถือเป็นการรวมธุรกิจ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาประกอบกันขึ้นเป็นธุรกิจ และ VHHM มีอำนาจควบคุมใน UBMJV ตามค่านิยมที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การรวมธุรกิจ

VHHM ได้ดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันที่ซื้อกิจการ (31 สิงหาคม 2561) โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมนี้ได้เสร็จสมบูรณ์แล้วในระหว่างไตรมาสที่สามของปี 2562 ทั้งนี้ จากการวัดมูลค่าดังกล่าว VHHM พบว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินไม่มีข้อแตกต่างจากประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับที่ได้บันทึกไว้ จึงไม่มีการปรับย้อนหลังงบการเงินรวมที่แสดงเปรียบเทียบ

รายละเอียดการซื้อกิจการมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันยูโร)
ต้นทุนการซื้อกิจการ	2,652
สัดส่วนตามส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	(724)
ค่าความนิยม	1,928

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับของ UBMJV ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2561 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันยูโร)	
	มูลค่ายุติธรรม	ประมาณการมูลค่าทางบัญชี
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,560	4,560
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1,508	1,508
สินค้าคงเหลือ	48	48
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	98	98
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	615	615
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>6,829</b>	<b>6,829</b>
<b>หนี้สิน</b>		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4,309	4,309
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	1,072	1,072
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>5,381</b>	<b>5,381</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>1,448</b>	<b>1,448</b>
<b>สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>สัดส่วนตามส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ</b>	<b>724</b>	<b>724</b>

## 16.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

กิจการร่วมค้า	งบการเงินรวม	
	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)
บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด	11,188	6,947
บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด	4,298	8,718
บริษัท คีย์สโตน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	(43,309)	(9,577)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	37,477	(1,486)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ฑู จำกัด	(15,681)	(6,833)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	(8,673)	(11,281)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	229,449	(12,671)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	(6,259)	(4,284)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	(42,861)	16,305
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	38,112	41,102
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	(25,236)	53,057
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	43,668	95,877
บริษัท นูโว โลว์ เอเจนซี่ จำกัด	(29,913)	(30,235)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	62,907	(13,989)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	134,042	(10,669)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด	(6,682)	(3,679)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	57,775	(14,744)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	(31,133)	(1,172)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	(9,992)	(11,854)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	(5,859)	(5,647)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	(2,851)	(3,623)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	(15,218)	(16,562)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด	(16,255)	(2,880)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	(35,961)	(23,249)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ฑู จำกัด	(8,570)	(20,168)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด	(6,968)	(2,342)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด	(6,095)	(5,989)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด	(10,154)	(6,579)
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	(12,647)	(8,331)
UBM+VH Hotels GmbH	16,814	29,282
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	295,413	23,444
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(11,469)	(788)
รวม	283,944	22,656

### 16.3 เงินปันผลและเงินคืนทุน

เงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้ามีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

กิจการร่วมค้า	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
บริษัท แอ็บโซลูท โซเต็ล เซอร์วิส จำกัด	17,500	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	-	270,000	-	270,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	100,000	-	100,000	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	95,000	-	95,000	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	65,000	-	65,000	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	120,000	-	120,000	-
รวม	397,500	270,000	380,000	270,000

ในระหว่างปี บริษัทฯ บันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนในกลุ่มบริษัทที่ควบคุมร่วมกันระหว่าง บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) (“SIRI”) และบริษัทฯ เป็นจำนวน 143 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มีสาเหตุจากการจ่ายปันผลของกลุ่มบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ในระหว่างปีบริษัทฯ บันทึกรายได้ค่าชดเชยจากรายการซื้อกิจการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายกิจการเป็นจำนวน 89 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เนื่องจากเป็นเหตุการณ์ภายหลังการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาได้เสร็จสิ้นแล้ว ผู้บริหารของบริษัทฯ เห็นว่ารายการทั้งหมดมีผลเกี่ยวเนื่องกัน จึงแสดงเป็นรายการหักกลบกกันในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

เงินคืนทุนจากกิจการร่วมค้ามีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

กิจการร่วมค้า	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	45,000	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	-	25,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	45,000	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	45,000	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	45,000	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	-	25,000
รวม	180,000	50,000

เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง วัน จำกัด (“BSH1”) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด (“BSH7”) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอท จำกัด (“BSH8”) และบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด (“BSH9”) ได้อนุมัติการลดทุนจดทะเบียน ต่อมาเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2562 BSH1 BSH7 BSH8 และ BSH9 ได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว



## 16.4 ข้อมูลทางการเงินของเงินลงทุนในการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัทที่ควบคุมร่วมกัน ระหว่าง SIRI และบริษัทฯ		บริษัท แอ็บโซลูท ไฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด		บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด		บริษัท คีย์สโตน แมนเนจเม้นท์ จำกัด		UBM+VH Hotels GmbH	
	2562	2561	2562	2561 (ปรับปรุง ใหม่)	2562	2561	2562	2561	2562	2561
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด	1,562	2,172	8	5	9	4	34	151	8	162
สินทรัพย์หมุนเวียน	788	470	49	52	66	118	10	139	43	82
ที่ดินและโครงการระหว่าง พัฒนา	27,098	31,028	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,289	570	36	37	1,784	1,733	1,949	544	153	-
หนี้สินหมุนเวียน	(9,365)	(7,039)	(22)	(19)	(4)	(12)	(148)	(337)	(7)	(134)
เงินกู้ยืมระยะยาว	(19,243)	(25,481)	-	-	-	-	(334)	(19)	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(519)	(522)	(16)	(13)	(3)	-	(1,121)	-	-	-
<b>สินทรัพย์ - สุทธิ</b>	<b>1,610</b>	<b>1,198</b>	<b>55</b>	<b>62</b>	<b>1,852</b>	<b>1,843</b>	<b>390</b>	<b>478</b>	<b>197</b>	<b>110</b>
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของ กิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	805	599	28	31	926	922	195	239	99	55
ตัดรายการระหว่างกันตามวิธี ส่วนได้เสีย	(14)	(9)	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มา จากการซื้อเงินลงทุนในการ ร่วมค้า	-	-	78	81	-	-	-	-	-	-
การตีราคาสินทรัพย์ที่ได้มาเป็น มูลค่ายุติธรรม	321	809	-	-	24	24	4	4	-	-
ค่าความนิยม	-	43	124	124	-	-	-	-	12	72
<b>มูลค่าตามบัญชีของ ส่วนได้เสียของกิจการใน การร่วมค้า</b>	<b>1,112</b>	<b>1,442</b>	<b>230</b>	<b>236</b>	<b>950</b>	<b>946</b>	<b>199</b>	<b>243</b>	<b>111</b>	<b>127</b>

สรุปรายการกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัทที่ควบคุมร่วมกัน ระหว่าง SIRI และบริษัทฯ		บริษัท แอ็บโซลูท ไฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด		บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด		บริษัท คีย์สโตน แมนเนจเม้นท์ จำกัด		UBM+VH Hotels GmbH	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
รายได้	14,288	9,412	135	96	21	21	1	1	74	315
กำไร (ขาดทุน)	953	747	30	22	9	17	(87)	(19)	34	59

## 17. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย</b>		
ตราสารทุนในความต้องการของตลาด - ราคาทุน	510,674	506,123
ส่วนเกินต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน ในหลักทรัพย์เพื่อขาย	(74,586)	3,499
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(355,054)	(355,054)
มูลค่ายุติธรรม	81,034	154,568

## 18. ที่ดินและโครงการรอพัฒนา

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดินและโครงการรอพัฒนาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	3,969,760	953,243
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,969,760	953,243

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 3,432 ล้านบาท (2561: 3,432 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 936 ล้านบาท (2561: 936 ล้านบาท)) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27

## 19. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:				
ราคาทุน	3,437,271	2,881,898	1,022,286	7,341,455
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	(170,608)	-	(170,608)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(147,218)	-	(147,218)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	3,437,271	2,564,072	1,022,286	7,023,629

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	งานระหว่าง ก่อสร้าง	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)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:			
ราคาทุน	157,281	819,693	976,974
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	(9,259)	(9,259)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	157,281	810,434	967,715

(หน่วย: พันบาท)

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

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 แสดงได้ดังนี้  
(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2562</u>	<u>2561</u>	<u>2562</u>	<u>2561</u>
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	8,792,126	7,626,643	157,281	157,041
เพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE				
(หมายเหตุ 14.1.1)	-	1,039,148	-	-
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	1,328,370	229,346	819,693	-
ต้นทุนของส่วนปรับปรุงสินทรัพย์	18,523	114,831	-	240
ลดลงจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย				
(หมายเหตุ 14.1.3)	(2,968,015)	-	-	-
ตัดจำหน่าย - ราคาตามบัญชี	-	(5,630)	-	-
โอนเข้า (ออก)	197	(29,720)	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(92,752)	(79,922)	(9,259)	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(54,820)	(102,570)	-	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	7,023,629	8,792,126	967,715	157,281

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2562</u>	<u>2561</u>	<u>2562</u>	<u>2561</u>
ที่ดิน	5,311,688	7,140,457	253,800	245,668
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร (รวมสิทธิการเช่า)	5,395,915	3,844,214	1,511,678	-

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินและใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารดังกล่าวประกอบด้วยระยะเวลาสัญญาเช่า ผลกำไรจากการเช่าและอัตราผลตอบแทน

บริษัทขอยืนยันที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 4,533 ล้านบาท (2561: 7,024 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27

## 20. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
		อาคารและ ส่วนปรับปรุง ที่ดินและ อาคาร	เครื่อง ตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์	อุปกรณ์ที่ใช้ ในการ ดำเนินงาน โรงแรม	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
	ที่ดิน						
ราคาทุน							
ณ วันที่ 1 มกราคม							
2561	4,329,654	15,694,734	752,902	341,293	9,591	166,639	21,294,813
เพิ่มขึ้นจากการรับโอน กิจการทั้งหมดจาก UE (หมายเหตุ 14.1.1)	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
ผลต่างจากการแปลงค่า งบการเงิน	(97,178)	(625,981)	(27,381)	(5,735)	(258)	(13,462)	(769,995)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
2561	4,517,277	16,183,045	1,022,116	148,303	35,723	549,532	22,455,996
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัท ย่อย (หมายเหตุ 14.2.3)	-	109,214	28,928	-	30	735	138,907
ซื้อเพิ่ม	-	14,298	55,368	9,636	935	385,273	465,510
จำหน่าย	(4,764)	-	(11,819)	-	(261)	(16,221)	(33,065)
ตัดจำหน่าย	-	(4,261)	-	(857)	-	(2,025)	(7,143)
โอนเข้า (ออก)	-	350,342	289,972	-	-	(641,423)	(1,109)
ผลต่างจากการแปลง ค่างบการเงิน	(141,602)	(883,833)	(63,318)	(2,453)	(808)	(25,155)	(1,117,169)
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 14.1.2)	(769,440)	(1,280,406)	(146,689)	(5,024)	(2,504)	(8,904)	(2,212,967)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
2562	3,601,471	14,488,399	1,174,558	149,605	33,115	241,812	19,688,960

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม							
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง ที่ดินและ อาคาร	เครื่อง ตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์	อุปกรณ์ที่ใช้ ในการ ดำเนินงาน โรงแรม	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
ณ วันที่ 1 มกราคม							
2561	-	1,466,542	251,250	160,550	9,591	-	1,887,933
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	351,646	119,683	40,791	5,530	-	517,650
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	(12,606)	(102,929)	(760)	(3,389)	-	(119,684)
โอนเข้า (ออก)	-	58,660	22,543	(85,733)	4,530	-	-
ผลต่างจากการแปลง ค่างบการเงิน	-	(20,515)	(70)	(328)	(153)	-	(21,066)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
2561	-	1,843,727	290,477	114,520	16,109	-	2,264,833
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	368,296	143,588	16,245	4,539	-	532,668
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	-	(8,891)	-	(241)	-	(9,132)
โอนออก	-	-	(29)	-	-	-	(29)
ผลต่างจากการแปลง ค่างบการเงิน	-	(40,009)	(5,757)	(204)	(456)	-	(46,426)
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 14.1.2)	-	(813,442)	(121,315)	-	(443)	-	(935,200)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
2562	-	1,358,572	298,073	130,561	19,508	-	1,806,714
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>							
ณ วันที่ 1 มกราคม							
2561	69,596	1,031,214	-	-	-	-	1,100,810
ค่าเผื่อการด้อยค่า สำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(51,096)	-	-	-	-	(51,096)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
2561	69,596	980,118	-	-	-	-	1,049,714
ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
2562	69,596	980,118	-	-	-	-	1,049,714
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>							
ณ วันที่							
31 ธันวาคม 2561	4,447,681	13,359,200	731,639	33,783	19,614	549,532	19,141,449
ณ วันที่							
31 ธันวาคม 2562	3,531,875	12,149,709	876,485	19,044	13,607	241,812	16,832,532
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>							
2561							517,650
2562							532,668



(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อาคารและส่วน ปรับปรุงที่ดิน และอาคาร	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
<b>ราคาทุน</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	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
ซื้อเพิ่ม	480	1,212	-	1,692
จำหน่าย	-	(4,616)	-	(4,616)
โอนออก	-	(127)	-	(127)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	480	42,774	11,766	55,020
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	304	3,077	2,215	5,596
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(4,616)	-	(4,616)
โอนออก	-	(29)	-	(29)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	304	36,237	4,694	41,235
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	8,500	9,287	17,787
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	176	6,537	7,072	13,785
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>				
2561				5,710
2562				5,596

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 1,189 ล้านบาท (2561: 1,243 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัท: 31 ล้านบาท 2561: 33 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และยานพาหนะ ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 2,101 ล้านบาท (2561: 2,275 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัท: 7 ล้านบาท 2561: 10 ล้านบาท)

บริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 13,308 ล้านบาท (2561: 13,836 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้และหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26 และข้อ 27 ตามลำดับ

## 21. สิทธิการเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
<b>ราคาทุน</b>	
1 มกราคม 2561	2,029,613
เพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE (หมายเหตุ 14.1.1)	526,773
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(126,425)
31 ธันวาคม 2561	2,429,961
โอนออก	(125,000)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(66,901)
31 ธันวาคม 2562	2,238,060
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>	
1 มกราคม 2561	71,574
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	41,131
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(2,157)
31 ธันวาคม 2561	110,548
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	41,811
โอนออก	(58,490)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(1,396)
31 ธันวาคม 2562	92,473
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>	
31 ธันวาคม 2561	2,319,413
31 ธันวาคม 2562	2,145,587
<b>ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี</b>	
2561	41,131
2562	41,811

## 22. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	งบการเงินรวม					งบการเงินเฉพาะกิจการ			(หน่วย: พันบาท)
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ	สิทธิการใช้อาคาร (Heritable building right)	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	ลิขสิทธิ์	งานระหว่างพัฒนา	รวม	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	รวม	
<b>ราคาทุน</b>									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	552,303	305,867	51,670	-	-	909,840	9,111	9,111	
เพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการทั้งหมด	-	-	978	-	-	978	-	-	
จาก UE (หมายเหตุ 14.1.1)									
ซื้อเพิ่ม	-	-	7,219	-	-	7,219	562	562	
โอนเข้า	-	-	3,181	-	-	3,181	-	-	
ผลต่างจากการแปลงงบการเงิน	(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	
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	669,698	-	3,329	-	-	673,027	-	-	
(หมายเหตุ 14.2.3)									
ซื้อเพิ่ม	-	-	12,230	7	7,182	19,419	366	366	
ตัดจำหน่าย	-	-	(302)	-	-	(302)	-	-	
โอนเข้า (ออก)	-	-	3,380	-	(2,468)	912	126	126	
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	(6,322)	-	-	(6,322)	-	-	
(หมายเหตุ 14.1.2)									
ผลต่างจากการแปลงงบการเงิน	(85,053)	(24,522)	(3,460)	-	(36)	(113,071)	-	-	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,110,031	261,138	70,684	7	4,678	1,446,538	10,165	10,165	

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ	สิทธิการใช้อาคาร (Heritable building right)	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	ลิขสิทธิ์	งานระหว่างพัฒนา	รวม	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	17,470	7,942	14,109	-	-	39,521	1,238
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	26,586	4,165	13,994	-	-	44,745	472
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(1,567)	(806)	(209)	-	-	(2,582)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	42,489	11,301	27,894	-	-	81,684	1,710
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	41,063	3,775	16,135	-	-	60,973	2,905
ตัดจำหน่าย	-	-	(300)	-	-	(300)	-
โอนเข้า	-	-	28	-	-	28	28
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 14.1.2)	-	-	(4,145)	-	-	(4,145)	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(5,094)	(1,019)	(1,712)	-	-	(7,825)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	78,458	14,057	37,900	-	-	130,415	4,643
<b>มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ</b>							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	482,897	274,359	33,935	-	-	791,191	7,963
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,031,573	247,081	32,784	7	4,678	1,316,123	5,522
<b>ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี</b>							
2561						44,745	472
2562						60,973	2,905

กลุ่มบริษัทได้นำสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 95 ล้านบาท (2561: 106 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27

## 23. ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดเพื่อทดสอบการด้อยค่าประจำปี ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
กลุ่มบริษัท บุญบริมเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด <sup>(1)</sup>	-	174,024
บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด	45,972	45,972
บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	813	813
บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด	984,168	984,168
Thirty Three Gracechurch 1 Limited	115,471	119,985
กลุ่มบริษัท Vienna House Capital GmbH	1,325,450	1,458,822
รวม	2,471,874	2,783,784

<sup>(1)</sup> จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	2,783,784	2,820,270
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย (หมายเหตุ 14.1.1)	-	46,785
หัก: จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 14.1.2)	(174,024)	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(137,886)	(83,271)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	2,471,874	2,783,784

กลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดจากมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ โดยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับอ้างอิงจากประมาณการทางการเงินซึ่งได้รับอนุมัติจากฝ่ายบริหาร ประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวครอบคลุมระยะเวลา 5 ปี ทั้งนี้ จากการประเมินในปัจจุบันพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีสุทธิ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเชื่อว่าค่าความนิยมไม่เกิดการด้อยค่า

## 24. เงินเบิกเกินบัญชี

วงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งค้ำประกันโดยบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (Vienna House Hotelmanagement GmbH (เดิมชื่อ “Vienna International Hotelmanagement AG”))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.35 ต่อปี (2561: ระหว่างร้อยละ 2.13 ถึง 2.70 ต่อปี)

## 25. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	15,072	1,790	1,476	699
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	338,340	306,331	16,829	7,873
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	30,774	33,335	-	-
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	791,043	465,956	9,554	7,091
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	9,193	4,324	-	1,070
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	47,496	194,548	3,503	23,721
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,231,918	1,006,284	31,362	40,454

## 26. หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2562	2561
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	1,136,091
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(34,024)
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,102,067

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,136,091
หัก: ชำระคืน	(29,028)
หัก: จัดประเภทเป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 14.1.2)	(1,107,063)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-

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 หลังจากนั้นจ่ายดอกเบี้ยในอัตรา SPRL ต่อปี (อัตรากำไรและส่วนลดสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทสินเชื่อแบบมีกำหนดระยะเวลา)
3. ดอกเบี้ยคงค้างเดิมจำนวน 142 ล้านบาท ชำระภายในเดือนกันยายน 2557 จำนวน 90 ล้านบาท ที่เหลือ 52 ล้านบาท สถาบันการเงินตกลงยกดอกเบี้ยให้ทั้งจำนวนเมื่อปฏิบัติตามสัญญา

หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ค้ำประกันโดยการจำนำหุ้นสามัญของบริษัทย่อยสามบริษัทในสัดส่วนแต่ละบริษัทไม่น้อยกว่าร้อยละ 76 ของหุ้นทั้งหมด จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทย่อย ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.1.2 และข้อ 20 และให้บริษัทย่อยสองบริษัทเป็นผู้ค้ำประกัน โดยตกลงยินยอมรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมต่อสถาบันการเงิน

ภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้บริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างเคร่งครัด เช่น ไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือเข้าควบกับนิติบุคคลอื่น หรือจ่ายเงินปันผล เป็นต้น



## 27. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2562	2561	2562	2561
1	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง อัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบ กำหนดชำระคืนภายในเดือน พฤษภาคม 2565	3,056,495	4,224,069	3,056,495	4,224,069
2	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง อัตราดอกเบี้ยลูกค้า รายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมี ระยะเวลา (Minimum Loan Rate) หักด้วยส่วน ต่างที่กำหนดใน สัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบ กำหนดชำระคืนภายในเดือน พฤศจิกายน 2565	2,833,526	3,359,904	2,833,526	3,359,904
3	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง อัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบ กำหนดชำระคืนภายในเดือน มีนาคม 2569	424,614	-	424,614	-
4	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบ กำหนดชำระคืนภายในเดือน กรกฎาคม 2565	30,038	44,685	-	-
5	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบ กำหนดชำระคืนภายในเดือน ธันวาคม 2568	8,702	11,972	-	-
6	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบ กำหนดชำระคืนภายในเดือน กรกฎาคม 2571	178,273	215,277	-	-
7	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบ กำหนดชำระคืนภายในเดือน ธันวาคม 2568	281,016	328,357	-	-
8	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง อัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบ กำหนดชำระคืนภายในเดือน ธันวาคม 2568	150,565	177,093	-	-
9	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบ กำหนดชำระคืนภายในเดือน ธันวาคม 2572	106,140	127,524	-	-
10	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง อัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบ กำหนดชำระคืนภายในเดือน สิงหาคม 2566	23,598	32,789	-	-

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2562	2561	2562	2561
11	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมกราคม 2567	142,557	171,060	-	-
12	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนเมษายน 2568	62,393	73,485	-	-
13	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนกรกฎาคม 2572	127,869	152,707	-	-
14	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2566	50,522	61,880	-	-
15	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2567	180,040	213,919	-	-
16	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2568	31,315	39,592	-	-
17	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568	35,839	43,914	-	-
18	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568	93,934	118,432	-	-
19	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน 2567	9,027	11,801	-	-
20	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน 2567	50,774	66,420	-	-
21	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมกราคม 2574	107,095	126,765	-	-
22	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2565	851,770	864,335	-	-

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			<u>2562</u>	<u>2561</u>	<u>2562</u>	<u>2561</u>
23	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง อัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ ระบุไว้ในสัญญา โดย อัตราดอกเบี้ยต้อง ไม่ต่ำกว่าอัตรา ดอกเบี้ยที่ระบุไว้ใน สัญญา	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบ กำหนดชำระคืนภายในเดือน ธันวาคม 2578	146,276	169,281	-	-
24	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ตราสารอนุพันธ์ทาง การเงิน บวกด้วย ส่วนต่างที่ระบุไว้ใน สัญญา	ชำระคืนทุก 6 เดือน โดยครบ กำหนดชำระคืนภายในเดือน มิถุนายน 2571	290,851	263,021	-	-
25	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ตราสารอนุพันธ์ทาง การเงินบวกด้วย ส่วนต่างที่ระบุไว้ใน สัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบ กำหนดชำระคืนภายในเดือน ธันวาคม 2567	351,343	444,240	-	-
26	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง อัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบ กำหนดชำระคืนภายในเดือน ธันวาคม 2567	453,345	519,979	-	-
27	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบ กำหนดชำระคืนภายในเดือน ธันวาคม 2580	215,701	252,584	-	-
28	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง อัตรา LIBOR บวก ด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบ กำหนดชำระคืนภายในเดือน ธันวาคม 2567	152,158	164,267	-	-
29	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง อัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบ กำหนดชำระคืนภายในเดือน มิถุนายน 2569	383,594	-	-	-
รวม			10,829,370	12,279,352	6,314,635	7,583,973
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(1,144,419)	(870,378)	(739,209)	(512,011)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี			9,684,951	11,408,974	5,575,426	7,071,962

สัญญาเงินกู้ระบุเงื่อนไขที่กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติในเรื่องต่างๆหลายประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน การดำรงอัตราส่วนสินทรัพย์ค้ำประกันการดำรงอัตราส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย นอกจากนี้ยังมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการเพิ่มทุน การจ่ายปันผลและการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในสัญญาเป็นต้น สัญญากู้ยืมค้ำประกันโดยการจำนำสิทธิในการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกันและสิทธิในเงินฝากของบริษัทฯ และหุ้นสามัญของบริษัทย่อย ตามที่ระบุไว้ในสัญญา ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 และข้อ 14.1.4 จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 ข้อ 18 ข้อ 19 และข้อ 20 และโอนสิทธิเรียกร้องของกรรมธรรม์ประกันภัยของสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้

เงินกู้ยืมของบริษัทย่อยในต่างประเทศค้ำประกันโดยบริษัทฯ และ Vienna House Hotelmanagement GmbH (เดิมชื่อ “Vienna International Hotel Management AG”) และการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยดังกล่าว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 และข้อ 37.3 ข)

## 28. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,867,802	2,046,950	8,359	11,011
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(161,026)	(181,879)	(826)	(1,248)
รวม	1,706,776	1,865,071	7,533	9,763
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(74,017)	(77,660)	(2,320)	(2,233)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน – สุทธิ				
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,632,759	1,787,411	5,213	7,530

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าการเงินเพื่อเช่าที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และยานพาหนะ ใช้ในการดำเนินงานของกิจการโดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ถึง 5 ปี

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าการเงินดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	126	1,742	-	1,868
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอการตัดบัญชี	(52)	(109)	-	(161)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	74	1,633	-	1,707

(หน่วย: ล้านบาท)

ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า  
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอกการตัดบัญชี  
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้น  
ตามสัญญาเช่า

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

(หน่วย: ล้านบาท)

ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า  
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอกการตัดบัญชี  
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้น  
ตามสัญญาเช่า

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
3	6	-	9
-	(1)	-	(1)
3	5	-	8

(หน่วย: ล้านบาท)

ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า  
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอกการตัดบัญชี  
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้น  
ตามสัญญาเช่า

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
3	8	-	11
-	(1)	-	(1)
3	7	-	10

## 29. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ต้นปี</b>	115,927	64,828	24,921	23,153
เพิ่มขึ้นจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก UE (หมายเหตุ 14.1.1)	-	43,950	-	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	16,943	14,291	5,446	2,877
ต้นทุนดอกเบี้ย	3,013	2,355	748	435
ต้นทุนบริการในอดีต	4,498	-	-	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	(2,899)	(1,259)	4,871	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานทางการเงิน	14,422	2,130	5,352	(567)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(11,103)	(6,893)	(1,923)	(929)
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(5,472)	(2,370)	(1,211)	(48)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(1,841)	(1,105)	-	-
หัก : จัดประเภทเป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้				
เพื่อขาย (หมายเหตุ 14.1.2)	(7,541)	-	-	-
<b>สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี</b>	<b>125,947</b>	<b>115,927</b>	<b>38,204</b>	<b>24,921</b>

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 14 ล้านบาท (2561: 4 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัท: 2 ล้านบาท (2561: ไม่มี))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 6 ถึง 16 ปี (2561: 9 ถึง 19 ปี) (เฉพาะบริษัท: 10 ปี (2561: 14 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
อัตราคิดลด	0.9 - 1.9	1.8 - 3.2	1.6	3.0
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ขึ้นกับช่วงอายุ)	1.4 - 9.0	1.4 - 9.0	6.0	6.0
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0.0 - 50.0	0.0 - 34.4	0.0 - 30.0	2.9 - 34.4

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(11,050)	12,818	(3,887)	4,540
อัตราการขึ้นเงินเดือน	12,185	(10,763)	4,293	(3,770)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(8,469)	10,698	(2,144)	2,503

### 30. หุ้นบุริมสิทธิ

สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

1. ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเป็นดังนี้

- ก) ในกรณีที่บริษัทจ่ายเงินปันผล ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลในแต่ละรอบปีปฏิทินก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตรา 0.22 บาท ต่อหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน โดยในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราวหากมูลค่าของเงินปันผลรวมที่ผู้ถือหุ้นรายใดจะได้รับมีเศษน้อยกว่า 1 สตางค์ ให้ปัดเศษดังกล่าวขึ้นทั้ง
- 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) นี้ยังคงอยู่จนกว่าจะมีการจ่ายเงินปันผลสะสมให้แก่ ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนแล้ว แม้ว่าการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ดังกล่าวจะเกิดขึ้นหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ก็ตาม
- ค) ในรอบปีปฏิทินใดก็ตาม หากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนเกินกว่าจำนวนเงินปันผลตามข้อ ก) และเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ ข) (ถ้ามี) ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญมีสิทธิได้รับเงินปันผลส่วนเกินดังกล่าว 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 ยังจ่ายเงินปันผลสะสมตามข้อ 1 ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1 ข) จนครบถ้วนก่อน



- ข) ในกรณีที่บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1 ข) ไม่ครบถ้วน ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- ค) เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1 ข) ครบถ้วนแล้ว ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มิใช่ของหุ้นให้พิเศษดังกล่าวทั้ง
- ง) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2570 แม้บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1 ข) ไม่ครบถ้วนก็ตาม ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มิใช่ของหุ้นให้พิเศษดังกล่าวทั้ง
3. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้โดยการรวมหุ้นหรือแบ่งแยกหุ้นให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิปรับเปลี่ยนไปตามอัตราการรวมหุ้น หรือแบ่งแยกหุ้น (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

### 31. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ

ใบสำคัญแสดงสิทธิมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	U-W1	U-W2	U-W3	U-W4
	จำนวน (หน่วย)	จำนวน (หน่วย)	จำนวน (หน่วย)	จำนวน (หน่วย)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่				
1 มกราคม 2562	180,628,313,882	100,043,438,606	45,133,272,059	141,895,485,954
ใช้สิทธิในระหว่างปี	(60,400)	-	-	-
ครบอายุในระหว่างปี	(180,628,253,482)	(100,043,438,606)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่				
31 ธันวาคม 2562	-	-	45,133,272,059	141,895,485,954
ราคาใช้สิทธิต่อ				
1 หุ้นสามัญ	6.00 บาท	4.70 บาท	5.00 บาท	6.00 บาท
อัตราการใช้สิทธิต่อ				
1 หน่วยใบสำคัญ				
แสดงสิทธิ	1:0.01 หุ้น	1:0.01 หุ้น	1:0.01 หุ้น	1:0.01 หุ้น
วันที่ครบอายุของใบสำคัญ				
แสดงสิทธิ	6 พฤศจิกายน 2562	6 พฤศจิกายน 2562	15 พฤศจิกายน 2566	15 พฤศจิกายน 2566

เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2562 มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญรุ่นที่ 1 จำนวน 60,400 หน่วย ส่งผลให้หุ้นที่ออกชำระแล้วของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,933 บาท (หุ้นสามัญ 604 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท) และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 1,691 บาท

ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W1 และ ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W2 ได้ครบอายุแล้วเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2562

## 32. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	2,868,925	1,962,968	178,003	148,251
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	730,854	683,754	17,759	6,181
ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการทางวิชาชีพ	440,403	211,159	61,797	83,434
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	330	12,001
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	355,004	965	368,505
ค่านายหน้าและค่าดำเนินงาน	373,143	265,438	-	-
ค่าบริหารจัดการ	94,717	88,601	-	-
ค่าสาธารณูปโภค	412,052	297,460	3,133	1,844
ค่าเช่า	135,767	520,418	9,394	9,168
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	659,725	498,430	-	-
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	148,623	81,917	-	-
ค่าบริการตามสัญญาและต้นทุนค่าชักรีด	186,304	144,450	-	-
ค่าบำรุงรักษาสินทรัพย์	162,580	108,514	-	-
วัสดุสิ้นเปลืองและค่าทำความสะอาดห้องพัก	92,885	67,290	-	-

## 33. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	127,381	87,284	-	-
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(1,106)	(44,675)	-	-
<b>ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>126,275</b>	<b>42,609</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร (ขาดทุน)				
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	1,517	(2,038)	1,871	(1,754)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร (ขาดทุน)				
จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(608)	878	-	-
	909	(1,160)	1,871	(1,754)

รายการกระหนยอดระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	1,967,551	(596,303)	2,500,097	(117,732)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้จากการดำเนินงานที่ยกเลิก	25,715	6,191	324	(11,734)
	1,993,226	(590,112)	2,500,421	(129,466)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 0 - 25	ร้อยละ 0 - 25	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคุณอัตราภาษี	409,780	(103,694)	500,084	(25,893)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27,898	362,044	13,455	327,938
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีแต่นำมาใช้ประโยชน์	(1,094)	(6,996)	(242)	(6,996)
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	404,743	91,308	32,836	22,489
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีแต่นำมาใช้ประโยชน์	(302,624)	(205,944)	(29,158)	(217,842)
รายการปรับปรุงสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	12,911	-	-	-
รายการที่ถือเป็นรายได้ทางภาษี	567	-	-	-
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	125,268	49,332	285	1,228
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(747,189)	(159,000)	(516,694)	(100,791)
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(14,133)	(11,836)	(566)	(133)
ผลกระทบจากการตัดรายการระหว่างกัน	248,912	33,302	-	-
อื่น ๆ	(38,713)	(5,508)	-	-
รวม	(283,454)	146,702	(500,084)	25,893
ภาษีเงินได้	126,326	43,008	-	-
ภาษีเงินได้จากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(51)	(399)	-	-
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	126,275	42,609	-	-

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)			
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ส่วนปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันรวมธุรกิจ	735	957	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	10,590	24,067	-	-
ค่าความนิยมจากการรวมธุรกิจที่ตัดจำหน่ายทางภาษีได้	20,470	21,667	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	8,453	10,829	-	-
อื่น ๆ	43,273	43,628	-	-
รวม	83,521	101,148	-	-
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	354	2,323	-	1,872
ส่วนปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันรวมธุรกิจ	1,801,473	2,247,311	-	-
อื่น ๆ	118,505	131,203	-	-
รวม	1,920,332	2,380,837	-	1,872
สุทธิ	(1,836,811)	(2,279,689)	-	(1,872)
โดยแสดงเป็น				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	64,184	81,207	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(1,900,995)	(2,360,896)	-	(1,872)
สุทธิ	(1,836,811)	(2,279,689)	-	(1,872)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 2,152 ล้านบาท (2561: 2,938 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัท 217 ล้านบาท (2561: 2,957 ล้านบาท)) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวนเงิน 2,024 ล้านบาท (2561: 1,629 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัท 164 ล้านบาท (2561: 8 ล้านบาท)) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2565

### 34. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

	งบการเงินรวม					
	กำไร (ขาดทุน)		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)	(พันบาท) (ปรับปรุงใหม่)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท) (ปรับปรุงใหม่)
<b>กำไรต่อหุ้น</b>						
<b>กำไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน</b>						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,867,354	(634,082)	5,613,717	5,613,717		
หัก: เงินปันผลสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ	(822,927)	(822,927)	-	-		
กำไร (ขาดทุน) ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน	1,044,427	(1,457,009)	5,613,717	5,613,717	0.186049	(0.259544)
<b>กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง</b>						
<b>กำไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน</b>						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,841,690	(639,875)	5,613,717	5,613,717		
หัก: เงินปันผลสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ	(822,927)	(822,927)	-	-		
กำไร (ขาดทุน) ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน	1,018,763	(1,462,802)	5,613,717	5,613,717	0.181477	(0.260576)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย					
	กำไร (ขาดทุน)		ถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2562 (พันบาท)	2561 (พันบาท)	2562 (พันหุ้น)	2561 (พันหุ้น)	2562 (บาท)	2561 (บาท)
<b>กำไรต่อหุ้น</b>						
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,500,421	(129,466)	5,613,717	5,613,717		
หัก: เงินปันผลสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ	(822,927)	(822,927)	-	-		
กำไร (ขาดทุน) ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	1,677,494	(952,393)	5,613,717	5,613,717	0.298821	(0.169655)
<b>กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง</b>						
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,500,097	(117,732)	5,613,717	5,613,717		
หัก: เงินปันผลสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ	(822,927)	(822,927)	-	-		
กำไร (ขาดทุน) ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	1,677,170	(940,659)	5,613,717	5,613,717	0.298763	(0.167564)

เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W2 ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 มีราคาใช้สิทธิสูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่นำผลของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อหากำไรต่อหุ้นปรับลด

ไม่มีการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับหุ้นบุริมสิทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เนื่องจากทำให้กำไรต่อหุ้นเพิ่มขึ้น

## 35. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและ ประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจโรงแรม
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าและบริหารจัดการ
- ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้ และต้นทุนจากส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปี

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าและบริหารจัดการ		รายการตัดบัญชี		งบการเงินรวม	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
								(ปรับปรุงใหม่)
รายได้จากภายนอก	7,264	5,646	517	387	-	-	7,781	6,033
รายได้ระหว่างส่วนงาน	2	1	342	170	(344)	(171)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	7,266	5,647	859	557	(344)	(171)	7,781	6,033
กำไรจากการดำเนินงาน								
ตามส่วนงาน	4,289	3,505	298	204	-	-	4,587	3,709
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน:								
ดอกเบี้ยรับ							358	299
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน							52	(166)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์							25	54
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า							1,559	-
กำไรจากการซื้อกิจการในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม							-	30
รายได้อื่น							371	197
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ							(485)	(421)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(3,272)	(2,489)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย							(727)	(646)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์							-	(355)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม							(3)	4
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า							295	23
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน							(793)	(835)
ภาษีเงินได้							(126)	(43)
กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก							26	6
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี							1,867	(633)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย							-	(1)
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ							1,867	(634)

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

รายได้จากลูกค้าภายนอกกำหนดขึ้นตามสถานที่ตั้งของลูกค้า

(หน่วย: ล้านบาท)

	2562	2561
รายได้จากลูกค้าภายนอก		
ประเทศไทย	1,542	1,610
ต่างประเทศ	6,239	4,786
รวม	7,781	6,396



ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

### 36. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นี้บริหารโดยกองทุนสำรองเลี้ยงชีพลินสตาพร ซึ่งจดทะเบียนแล้ว และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากราชการตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัทในระหว่างปี 2562 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 13 ล้านบาท (2561: 12 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 4 ล้านบาท (2561: 5 ล้านบาท))

### 37. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

#### 37.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันค่าออกแบบอาคารและค่าที่ปรึกษาโครงการที่ยังไม่แล้วเสร็จคงเหลือตามสัญญาจำนวน 2,696 ล้านบาท และ 1 ล้านยูโร (2561: 1,768 ล้านบาท 1 ล้านยูโร) (เฉพาะบริษัทฯ: 36 ล้านบาท (2561: 6 ล้านบาท))

#### 37.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	827	523	77	28
1 ปี ถึง 5 ปี	2,827	1,957	2	4
มากกว่า 5 ปี	6,987	5,665	-	-

- ข) ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าบริการเกี่ยวกับการใช้สิทธิและบริหารจัดการโรงแรมและสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬาตามที่ระบุไว้ในสัญญาการบริหารจัดการโรงแรมและสัญญาบริหารจัดการสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา เป็นจำนวนเงินประมาณ 91 ล้านบาท (2561: 81 ล้านบาท)

	ประเภทสัญญา	คู่สัญญา	อัตราค่าบริการ
1)	สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด และบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
2)	สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัท แปซิฟิก โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด และบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
3)	สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัท อีจี เอส แอสเสทส์ จำกัด และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
4)	สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
5)	สัญญาการบริหารจัดการสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา	บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

- ค) บริษัทย่อย (กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสেসส์ ลิมิเต็ด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเต็ด (เดิมชื่อ “บริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด”) มีภาระผูกพันดังนี้

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง โดยบริษัทย่อยจะลงทุนพัฒนาที่ดิน เพื่อก่อสร้างโรงแรมและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ แล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่หน่วยงานราชการ ทั้งนี้บริษัทย่อยจะได้สิทธิบริหารจัดการโรงแรมที่ก่อสร้างโดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา โดยชำระค่าตอบแทนแก่กรมธนารักษ์เป็นเงินค่าธรรมเนียมการจัดการหาประโยชน์ จำนวน 125 ล้านบาท ในวันทำสัญญาและมีค่าเช่ารายปีที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาจำนวน 1,346 ล้านบาท

บริษัทย่อยได้ปฏิบัติตามข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง มาเป็นลำดับ อย่างไรก็ตาม กรมธนารักษ์ยังไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ทั้งหมดตามสัญญาให้กับบริษัทย่อยได้ เนื่องจากหน่วยงานดับเพลิงบางรักยังไม่ออกจากพื้นที่โครงการ (อันไม่ใช่ความผิดของบริษัทย่อย) ส่งผลให้บริษัทย่อยไม่สามารถเข้าพัฒนาโครงการได้ตามกำหนดเวลา รวมถึงส่งผลให้เกิดข้อพิพาท/ข้อโต้แย้งทางสัญญาหลายประการ ดังนั้น เพื่อบรรเทาความเสียหายและเพื่อความเป็นธรรมแก่บริษัทย่อย บริษัทย่อยจึงได้แจ้งข้อเรียกร้องต่อกรมธนารักษ์หลายประการซึ่งรวมถึง 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 และระยะเวลาในการดำเนินโครงการให้บริษัทย่อยใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี หลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ และให้กรมธนารักษ์ใช้อำนาจหน้าที่ตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.2535 ข้อ 34 วรรคหนึ่ง (7) และวรรคสี่ของกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2545 และมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2556 โดยให้กรุงเทพมหานครส่งคืนที่ราชพัสดุและโยกย้ายสถานดับเพลิงบางรัก และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงออกจากที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสามและปิดแนวเขตให้บริษัทย่อยดำเนินการก่อสร้างตามโครงการได้ทั้งหมด ทั้งนี้ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด

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

ต่อมาทั้งสองฝ่ายได้เจรจาเพื่อแก้ไขข้อพิพาทโดยเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามร่วมกันในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและบันทึกเพิ่มเติมสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 โดยตกลงไม่ติดใจเอาความหรือเรียกร้องใด ๆ ในทางคดีอีก บริษัทย่อยได้ดำเนินการยื่นคำร้องขอถอนอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุดในคดีดังกล่าว และได้รับอนุญาตให้ถอนอุทธรณ์แล้วเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2562 กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบจากผลของการแก้ไขข้อพิพาทดังกล่าวในงบการเงินแล้ว

ตามที่กล่าวไว้ในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว บริษัทย่อยมีภาระในการก่อสร้างอาคารโรงแรม และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ แล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่หน่วยงานราชการภายในเวลา 6 ปี โดยจะได้สิทธิบริหารจัดการโรงแรมที่ก่อสร้างดังกล่าวภายในกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่ยกกรรมสิทธิ์ นอกจากนี้บริษัทย่อยยังมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาเป็นค่าตอบแทนพิเศษจำนวน 400 ล้านบาท ระบุให้แบ่งจ่ายเป็น 8 ครั้ง ครั้งละ 50 ล้านบาท ในปี 1 และปีที่ 21 ถึง 27 และภาระในการชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินในระหว่างก่อสร้างโครงการและค่าเช่ารายปี รวมเป็นเงิน 1,259 ล้านบาท

### 37.3 การค้ำประกัน

ก) กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยสถาบันการเงิน 133 ล้านบาท และ 19 ล้านยูโร (2561: 133 ล้านบาท และ 12 ล้านยูโร) โดยกลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากสถาบันการเงินบางส่วนไปวางเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13

ข) บริษัทฯ และ Vienna House Hotelmanagement GmbH (“VHHM”) (เดิมชื่อ “Vienna International Hotelmanagement AG”) บริษัทย่อย ค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินและวงเงินกู้ให้แก่บริษัทย่อยในต่างประเทศหลายแห่ง เป็นจำนวน 27 ล้านยูโร (2561: 4 ล้านยูโร) (เฉพาะบริษัทฯ: 25 ล้านยูโร (2561: 4 ล้านยูโร)) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24 และ ข้อ 27 ตามลำดับ

ค) บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินกู้ให้แก่กิจการร่วมค้าสองแห่งเป็นจำนวน 2,590 ล้านบาท (2561: ไม่มี)

ง) บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (VHHM) ค้ำประกันสัญญาเช่าอาคารให้แก่กิจการร่วมค้าในต่างประเทศแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 4 ล้านยูโร (2561: 4 ล้านยูโร)

### 37.4 คดีฟ้องร้อง

ในระหว่างปี 2561 บริษัท บีทีเอส แอสเสรี โน้ตทิน จำกัด (“กิจการร่วมค้า”) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการเดอะไลน์ สาทร (โครงการฯ) ได้ถูกฟ้องร้องจากนิติบุคคลอาคารชุดข้างเคียงขอให้เพิกถอนรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และขอให้กิจการร่วมค้าดังกล่าวดำเนินการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียบริเวณรอบโครงการ โดยใช้หน่วยงานหรือองค์กรอิสระที่มีความเชี่ยวชาญตามที่ศาลเห็นสมควร ต่อมาเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2562 กิจการร่วมค้าในฐานะผู้ถูกฟ้องคดีลำดับที่ 3 ได้ยื่นคำให้การต่อศาลปกครอง และเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2562 ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งเกี่ยวกับวิธีการชั่วคราวก่อนการพิพากษาคดีปกครองให้หยุดการดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ เป็นการชั่วคราว โดยเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2562 กิจการร่วมค้าได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น พร้อมเสนอคำร้องขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งระงับคำสั่งดังกล่าว เพื่อเป็นการทุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครองไว้เป็นการชั่วคราวก่อนการวินิจฉัยอุทธรณ์

ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายและฝ่ายบริหารของกิจการร่วมค้าให้ความเห็นบนพื้นฐานของข้อมูลและความคืบหน้าของคดีจนถึงปัจจุบันว่า ศาลปกครองสูงสุดจะไม่มีคำพิพากษาหรือสั่งให้เพิกถอนความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และใบรับแจ้งให้ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนอาคารที่ออกให้แก่บริษัท บีทีเอส แอสเสรี โน้ตทิน จำกัด และยกเลิกการก่อสร้างโครงการเดอะไลน์ สาทร ตามที่โจทก์ร้องขอ

### 38. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	81,034	101,770	-	182,804
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
- ที่ดิน	-	-	5,311,688	5,311,688
- อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร (รวมสิทธิการเช่า)	-	-	5,395,915	5,395,915

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	81,034	-	-	81,034
<b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
- ที่ดิน	-	-	253,800	253,800
- อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	-	-	1,511,678	1,511,678

## 39. เครื่องมือทางการเงิน

### 39.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

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

#### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัว เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยและสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม	อัตราดอกเบี้ยคงที่						ไม่มี						รวม	อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี		1 ถึง 5 ปี		มากกว่า 5 ปี		ตามราคาตลาด		อัตราดอกเบี้ย					
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	
สินทรัพย์ทางการเงิน														
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	-	2,756	2,784	11	13	2,767	2,797	หมายเหตุ 8	
เงินลงทุนชั่วคราว	-	1	-	-	-	-	-	-	102	1,542	102	1,543	หมายเหตุ 9	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	761	831	761	831	หมายเหตุ 10	
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	264	194	-	-	-	-	-	-	-	-	264	194	หมายเหตุ 13	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	6,524	5,906	-	-	-	-	-	-	6,524	5,906	หมายเหตุ 7	
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,078	-	1,812	111	-	-	-	-	-	-	2,890	111	หมายเหตุ 11	
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	81	155	81	155	หมายเหตุ 17	
เงินมัดจำ	-	-	-	-	-	-	-	-	50	-	50	-	-	
	1,342	195	8,336	6,017	-	-	2,756	2,784	1,005	2,541	13,439	11,537		
หนี้สินทางการเงิน														
เงินเบิกเกินบัญชี	34	37	-	-	-	-	-	-	-	-	34	37	หมายเหตุ 24	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	1,232	1,006	1,232	1,006	หมายเหตุ 25	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5,025	5,027	-	-	-	-	-	-	5,025	5,027	หมายเหตุ 7	
และดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	หมายเหตุ 26	
หนี้สินภายใต้สัญญาประกันโครงสร้างหนี้	-	-	-	-	-	-	-	1,136	-	-	-	1,136		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	174	170	793	706	891	1,122	8,971	10,281	-	-	10,829	12,279	หมายเหตุ 27	
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	74	78	1,633	1,787	-	-	-	-	-	-	1,707	1,865	หมายเหตุ 28	
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-	-	-	259	181	259	181	-	
	282	285	7,451	7,520	891	1,122	8,971	11,417	1,491	1,187	19,086	21,531		

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ	อัตราดอกเบี้ยคงที่						อัตราดอกเบี้ย				รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	ปรับขึ้นลง						ไม่มี						
	ภายใน 1 ปี		1 ถึง 5 ปี		มากกว่า 5 ปี		ตามราคาตลาด		อัตราดอกเบี้ย				
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>													
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	-	1,442	1,155	-	-	1,442	1,155	หมายเหตุ 8
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,429	-	1,429	หมายเหตุ 9
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	57	281	57	281	หมายเหตุ 10
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	105	27	-	-	-	-	-	-	-	-	105	27	หมายเหตุ 13
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ	-	-	20,572	19,221	-	-	-	-	-	-	20,572	19,221	หมายเหตุ 7
ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ													
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนใน	1,078	-	1,812	111	-	-	-	-	-	-	2,890	111	หมายเหตุ 11
บริษัทย่อย													
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	81	155	81	155	หมายเหตุ 17
เงินมัดจำ	-	-	-	-	-	-	-	-	50	-	50	-	-
	1,183	27	22,384	19,332	-	-	1,442	1,155	188	1,865	25,197	22,379	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>													
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	31	40	31	40	หมายเหตุ 25
เงินกู้ยืมระยะยาวจากการที่	2,255	-	5,025	5,027	-	-	-	-	-	-	7,280	5,027	หมายเหตุ 7
เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย													
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	6,315	7,584	-	-	6,315	7,584	หมายเหตุ 27
หนี้สินตามสัญญาชำระเงิน	3	2	5	8	-	-	-	-	-	-	8	10	หมายเหตุ 28
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-	-	-	71	5	71	5	-
	2,258	2	5,030	5,035	-	-	6,315	7,584	102	45	13,705	12,666	



### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการซื้อหรือขายสินค้าและบริการและการกู้ยืมหรือให้กู้ยืมเงินเป็นเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

งบการเงินรวม						
สกุลเงิน	สินทรัพย์ทางการเงิน		หนี้สินทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
ยูโร	7,312	3,961	217,339	226,348	33.7311	37.1252
ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา	4	1	88	98	30.1540	32.4498
ดอลลาร์สิงคโปร์	-	-	97	97	22.3245	23.6943
ดอลลาร์ฮ่องกง	347	-	27	86	3.8732	4.1416
บาท	-	-	643	-	1.0000	1.0000

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
สกุลเงิน	สินทรัพย์ทางการเงิน		หนี้สินทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
ยูโร	171,981	153,804	171,465	115,551	33.7311	37.1252
ปอนด์สเตอร์ลิง	3,630	3,469	-	-	39.5217	41.0667

### 39.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

## 40. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.753:1 (2561: 0.851:1) และเฉพาะบริษัทที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.432:1 (2561: 0.421:1)

#### 41. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

กลุ่มบริษัทได้จัดประเภทรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการดำเนินงานต่อเนื่องสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบัน โดยไม่มีผลกระทบต่อกำไร (ขาดทุน) หรือ ส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่เคยรายงานไว้ ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามการจัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้	ตามการจัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
จากการดำเนินงานต่อเนื่อง				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,489,376	2,654,963	319,965	353,245
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	165,587	-	33,280	-
รวม	2,654,963	2,654,963	353,245	353,245

#### 42. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563

# ภาคผนวก



## Future Started Here

- 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการผู้บริหาร  
และเลขานุการ
- 2 การดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหาร  
ในบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
- 3 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

## รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและเลขานุการบริษัท

### 1. นายศิริ กาญจนपालณ์ 70 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 31/12/2562

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

2555 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริหาร บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)  
 2555 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท วีจีไอ 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 เซอร์วิส 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 เซอร์วิส จำกัด  
 2558 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการบริหาร บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีเอสเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด  
 2553 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)  
 2553 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แรบบิท รีเวอร์ไซด์ จำกัด  
 2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บางกอก สมาร์ทการ์ดซิสเต็ม จำกัด  
 2539 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)  
 2552 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด  
 2537 - 2561 กรรมการ บริษัท ธนายง อินเตอร์เนชั่นแนล ลิมิเต็ด  
 2536 - 2561 กรรมการ บริษัท ปราณศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด  
 2535 - 2561 กรรมการ บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด  
 2534 - 2561 กรรมการ บริษัท ธนาซีดี 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  
 2553 - 2558 กรรมการ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด  
 2552 - 2558 กรรมการ บริษัท นูโว โลว์ เอเจนซี จำกัด  
 2539 - 2558 กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

### 2. นายธีรยุทธ ธีรธรรมาศ 65 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- กรรมการอิสระ 19 ธันวาคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ปี 2537
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาการบัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปี 2521
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ปี 2535
- ปริญญาบัตรหลักสูตรป้องกันราชอาณาจักรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ปี 2549
- ประกาศนียบัตรธรรมมาภิบาลทางการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 7 (ปทพ.7) ปี 2561
- วุฒิปัตริย์บริหารระดับสูงด้านการพัฒนาอุตสาหกรรมและการลงทุน (วธอ.1) ปี 2558

- ประกาศนียบัตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน รุ่นที่ 7 (วพน.7) ปี 2558
- วุฒิปัตรมหาลักษณ์แผ่นดินสำหรับผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 3 ปี 2557
- วุฒิปัตรมหาลักษณ์ผู้บริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ รุ่นที่ 6 (TEPCOT-6) ปี 2556
- ประกาศนียบัตรนักบริหารการยุติธรรมทางปกครองระดับสูง รุ่นที่ 2 (บยป.2) ปี 2554
- ประกาศนียบัตรหลักสูตรสร้างความเข้มแข็งผู้ตรวจราชการกระทรวง ปี 2553
- ประกาศนียบัตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท. 10) ปี 2553
- ประกาศนียบัตรชั้นสูงการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตย สำหรับนักบริหารระดับสูง (บปร.13) สถาบันพระปกเกล้า ปี 2553
- วุฒิปัตรมหาลักษณ์การยุติธรรมระดับสูง วิทยาลัยการยุติธรรม ปี 2549
- ประกาศนียบัตรนักบริหารระดับสูง (นบส.1 รุ่น 42) สำนักงาน ก.พ. ปี 2547
- International Financial Fraud Training Program (IFFT) Internal Revenue Service (IRS) GEORGIA, ประเทศสหรัฐอเมริกา
- 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 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- 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 31/12/2562

-

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

### ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ,  
ประธานกรรมการตรวจสอบ  
และกรรมการสรรหา  
และกำหนดค่าตอบแทน  
บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

### บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

2561 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ  
บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

2561 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการสรรหาและกำหนด  
ค่าตอบแทน บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด  
(มหาชน)

2560 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ  
บริษัท ดับบลิวพี เอ็นเนอร์ยี จำกัด (มหาชน)

2559 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ  
บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)

2559 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ  
บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)

2559 - ปัจจุบัน กรรมการกำกับดูแลกิจการ  
บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)

2558 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ  
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)

### หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2560 - ปัจจุบัน กรรมการสภามหาวิทยาลัยผู้ทรงคุณวุฒิ  
มหาวิทยาลัยนอร์ท-เชียงใหม่

2560 - ปัจจุบัน ประธานที่ปรึกษา สมาคมกีฬาวัยน้ำแห่งประเทศไทย

2558 - ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบภายใน เนติบัณฑิตยสภา

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนา  
องค์กรภาครัฐ

2558 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษา มูลนิธิพัฒนาเครื่องมือแพทย์ไทย  
ในพระบรมราชูปถัมภ์

2557 - ปัจจุบัน กรรมการสภามหาวิทยาลัยผู้ทรงคุณวุฒิ  
มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์

2559 - 2562 กรรมการ พัฒนามหาวิทยาลัยสู่ความเป็น  
มหาวิทยาลัย

2558 - 2562 ที่ปรึกษานายกรัฐมนตรี  
สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี

2556 - 2561 ประธานกรรมการ ธนาคารทหารไทย จำกัด  
(มหาชน)

2558 - 2560	สมาชิกสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ (สปท.)
	สภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ (สปท.)
2557 - 2558	กรรมการ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)
2557 - 2558	ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน
	บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)
2557- 2558	กรรมการ บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)
2557- 2558	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
	บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)
2556 - 2558	ปลัดกระทรวงการคลัง กระทรวงการคลัง
2556 - 2558	ประธานกรรมการ กองทุนบำเหน็จบำนาญ
	ข้าราชการ (กบข.)
2556 - 2558	ประธานกรรมการ กองทุนเงินให้กู้ยืมเพื่อ
	การศึกษา (กยศ.)
2556 - 2558	ประธานกรรมการ สำนักงานกำกับและ
	ส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.)
2556 -2558	ประธานกรรมการ กองทุนประกันวินาศภัย
	และกองทุนประกันชีวิต
2556 - 2558	กรรมการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับ
	หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2556 - 2558	กรรมการ สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการ
	ศาลยุติธรรม (กศ.)
2556 - 2558	กรรมการร่วมภาครัฐและเอกชนเพื่อแก้ไข
	ปัญหาทางเศรษฐกิจ (กรอ.)
	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ
	และสังคมแห่งชาติ
2556 - 2558	กรรมการ ขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ชาติ
	ว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริตภาครัฐ
	กระทรวงยุติธรรม
2556 - 2558	ประธานกรรมการจัดทำบัญชีรายชื่อ
	กรรมการรัฐวิสาหกิจ
	สำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

### 3. นายชัยวัฒน์ อัครวินทรากูร 68 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 Languages and Cultural University
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

- เนติบัณฑิตไทย, สำนักอบรมศึกษากฎหมาย
- แห่งเนติบัณฑิตยสภา
- Bachelor of Arts in Chinese Languages (Trade & Economics), Beijing Languages and Cultural University
- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- หลักสูตร AC HOT UPDATE เตรียมรับ CG ยุคใหม่ก้าวไกล
- สู่ความยั่งยืน สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์
- หลักสูตร Audit Committee Seminar – Get Ready for the
- Year End สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)
- ปี 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2549
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Audit Committee and Continuing
- Development Program (ACP) ปี 2549
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Board Nomination and Compensation Program
- (BNCP) ปี 2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

#### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2562

-

#### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

#### ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ
	บริษัท ยู ซีตี้ จำกัด (มหาชน)
2557 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนด
	ค่าตอบแทน
	บริษัท ยู ซีตี้ จำกัด (มหาชน)
2548 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ บริษัท ยู ซีตี้ จำกัด (มหาชน)

#### บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

2556 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
	บริษัท อีสเทิร์นโพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด
	(มหาชน)
2548 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
	บริษัท โรงพิมพ์ตะวันออก จำกัด (มหาชน)
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
	บริษัท กรุงไทยคาร์เร็นท์ แอนด์ ลีส จำกัด (มหาชน)
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
	บริษัท ชินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

#### หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เมอร์เชน พาร์เทนเนอร์ จำกัด
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อมาทารา อะ เดสติเนชั่น สปา จำกัด
2550 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์เชน พาร์เทนเนอร์ จำกัด (มหาชน)
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท รีส์ออร์ท โฮลดิ้ง จำกัด
2548 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โพธิ์เก้าต้น จำกัด
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อันดามัน ล่องบีช รีสอร์ท จำกัด
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เชียงใหม่ ฮีทสปริง จำกัด
2540 - ปัจจุบัน	Executive Partner บริษัท พรอสเพค คอนซัลติ้ง จำกัด
2540 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พรอสเพค คอนซัลติ้ง จำกัด
2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไบรท์ ลิลลี่ (ประเทศไทย) จำกัด
2532 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอ็มเจแอล อินเตอร์ เทรด จำกัด
2560	ประธานคณะกรรมการบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2556 - 2559	ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2548 - 2560	ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

#### 4. นายพลากร หวังหลี่ 54 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
- หลักสูตรการกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของรัฐวิสาหกิจ และองค์กรมหาชน (PDI) รุ่นที่ 14 สถาบันพระปกเกล้า
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 10/2553
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 229 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

##### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2562

-

#### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

##### ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

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

##### บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

2559 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่ บริหารประจำประเทศไทยและสำนักงาน ตัวแทนเมียนมา ลาว กัมพูชา ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)
-----------------	--

#### หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2557 - 2559	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย
2555 - 2559	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานลูกค้า บริษัทและสถาบัน ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)
2550 - 2557	กรรมการสภาที่ปรึกษา สถาบันบัณฑิต บริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 5. นายสุรจิตร ก้อนวัฒนา 69 ปี

##### ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) 7 กรกฎาคม 2560
- ประธานกรรมการบริหาร 16 มิถุนายน 2561

##### คุณวุฒิทางการศึกษา

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

##### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2562

-

#### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

##### ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
-----------------	--

##### บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

-ไม่มี-



## หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2548 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท ไทยออยล์ จำกัด
2544 - ปัจจุบัน	ประธานสหพันธ์ สหพันธ์ตราไปรษณียากรแห่งเอเชีย
2529 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไทยแคปิแทลเทรดดิ้ง จำกัด
2528 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท โรงงานเกียรติไทยนิคม จำกัด
2512 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท ห่านฟ้า จำกัด
2560 - 2561	กรรมการอิสระ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)
2560 - 2561	กรรมการตรวจสอบ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)
2560 - 2561	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)
2551 - 2561	ประธานกรรมการ บริษัท เอ็มจี ดิสทริบิวชัน 2008 จำกัด
2553 - 2557	รองประธานสหพันธ์ สหพันธ์ตราไปรษณียากรระหว่างประเทศ

## 6. นายกวิน ภายจนพาลน์ 45 ปี

### ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) 7 กรกฎาคม 2560
- ประธานกรรมการบริหาร 16 มิถุนายน 2561

### คุณวุฒิทางการศึกษา

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

### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2562

-

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

### ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)
-----------------	---

### บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

2558 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้อำนวยการใหญ่ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2555 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริหาร บริษัท วีจีไอ จำกัด (มหาชน)
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
-----------------	--

2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท วีจีไอ จำกัด (มหาชน)
-----------------	-------------------------------------

## หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอสแอลวี รีเทล จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เคอรี่ เอ็กซ์เพรส (ประเทศไทย) จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ยู โกลบอล สอัสพิทอลลิตี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส อินฟราสตรัคเจอร์ เซอร์วิส จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เทอร์เทล เทเวนดี้ทรี จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แอปโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอก โมโนเรล 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 ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค วิลล์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ เรียวเอสเตท จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โปรเจกต์ กรีน จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อาร์บี เซอร์วิส จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท คีย์สโตน แมนเนจเม้นท์ 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 ทุ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท กิงแก้ว 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 ซิสเต็ม จำกัด
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ลิตเติ้ล คอร์นเนอร์ จำกัด
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท วิน วิน คิทเชน จำกัด

2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท มรรค๘ จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แมน คิทเซ็น จำกัด
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ ธนายง ส่องกง ลิ้มเต็ด
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส ส่องกง ลิ้มเต็ด
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แรบบิท รีเวอร์ดส์ 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 จำกัด
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท วีจีไอ แอดเวอร์ไทซิง มีเดีย จำกัด
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ปราณศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอม มิวนิเคชัน จำกัด
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด
2560 - 2562	กรรมการ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด
2560 - 2561	กรรมการอิสระ บริษัท บีอีซี เวิลด์ จำกัด (มหาชน)
2558 - 2561	กรรมการ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
2553 - 2558	กรรมการ วี จี ไอ แอดเวอร์ไทซิง โซนน่า คอมพานี ลิ้มเต็ด
2553 - 2558	กรรมการ บริษัท 888 มีเดีย จำกัด
2553 - 2558	กรรมการ บริษัท 999 มีเดีย จำกัด
2553 - 2558	ประธานกรรมการบริหาร บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด
2553 - 2558	กรรมการ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด
2553 - 2558	กรรมการ บริษัท กำมั่ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2552 - 2558	กรรมการผู้จัดการ บริษัท บางกอก สมาร์ทการ์ด ซิสเทม จำกัด
2552 - 2558	กรรมการ บริษัท นูโว โลว์ เอเจนซี จำกัด

## 7. นายคบ ธี เกือบ 45 ปี

### ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)  
7 กรกฎาคม 2560

### คุณวุฒิทางการศึกษา

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

### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2562

-

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

### ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ  
บริษัท ยู ซีดี 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 วีจีไอ จำกัด (มหาชน)

### หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2562 - ปัจจุบัน กรรมการ ยู โกลบอล สอส์พิทอลลิตี้  
(ส่องกง) ลิ้มเต็ด

2562 - ปัจจุบัน กรรมการ ยู สอส์พิทอลลิตี้ โฮลดิ้ง  
(ส่องกง) ลิ้มเต็ด

2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด

2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยู โกลบอล สอส์พิทอลลิตี้ จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เทอร์เทล เทเวนดี้ทรี จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์  
สปอร์ต คลับ จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ปรานศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด	2560 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	2560 - 2561	ทเวนตี ฟู จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท มรรค๘ จำกัด	2560 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด	2560 - 2561	ทเวนตี วัน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	2560 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โนนทิน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	2559 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอก โมโนเรล จำกัด	2559 - 2561	กรรมการ บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อีสเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด	2559 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทิน จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	2559 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทิน จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนเชอรัล พาร์ค วิลล์ จำกัด	2559 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนเชอรัล เรียวเอสเตท จำกัด	2559 - 2561	กรรมการ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปรา จำกัด	2559 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟร์ทิน จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	2559 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด	2559 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โปรเจก กรีน จำกัด	2558 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แรบบิท อินชัวร์นซ์ โบรคเกอร์ จำกัด	2558 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แรบบิท-ไลน์ เพย์ จำกัด	2558 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	2558 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เดอะ คอมมูนิตี้ ฟู จำกัด	2558 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เดอะ คอมมูนิตี้ วัน จำกัด	2558 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท กังแก้ว แอสเซ็ทส์ จำกัด	2558 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	2558 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ฟู จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอเอสเค โดเร็ค กรุ๊ป จำกัด	2558 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แรบบิท อินเทอร์เน็ต จำกัด	2558 - 2561	กรรมการ บริษัท นูโว โน้ เอเจนซี่ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	สมาชิกคณะกรรมการบริหาร บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	2559 - 2560	กรรมการ บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอทีเอส แรบบิท นิติบุคคลเฉพาะกิจ จำกัด	2553 - 2558	กรรมการ วี จี ไอ แอดเวอร์ไทซิง ไซน์่า คอมพานี ลิมิเต็ด
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บางกอก เพย์เมนต์ โซลูชันส์ จำกัด	2553 - 2558	กรรมการ บริษัท หมอชิต แลนด์ จำกัด
2555 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการใหญ่สายการเงิน บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ ธนายง ส่องกง ลิมิเต็ด		
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แอ็บโซลูท โซเต็ล เซอร์วิส จำกัด		
2560 - 2562	กรรมการ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด		
2560 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เออร์ทิน จำกัด		

## 8. นายลาวปียพร พรรณเชษฐ์ 53 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 (RCP) ปี 2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร E3: Engage Empower and Execute ปี 2562 สถาบัน SAEC

### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2562

-

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

### ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

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

### บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

-ไม่มี-

### หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ ยู สอสปิทอลลิตี โฮลดิ้ง (มอริเชียส)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ เวียนนา อินเตอร์เนชั่นแนล แอสเสทส์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ เวียนนา เฮาส์ ดีโพลแมต ปราก อาร์ อี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ยู โกลบอล สอสปิทอลลิตี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ปราณคีรี แอสเซทส์ 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 ธนาซีดี 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 แอสสิริโฮลดิ้ง วัน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ทุ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ทรี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ซิกส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง เซเวน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง เอท จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท นูโว โลว์ เอเจนซี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง เฮอร์ทีน จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการกำกับดูแลรีคูป ทัวร์ เอ เอส
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค วิลล์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ลเรียลเอสเตท จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โปรเจก กรีน จำกัด
2551 - ปัจจุบัน	รองประธานคณะกรรมการ CPMG สมาคมการจัดการธุรกิจแห่งประเทศไทย
2560 - 2562	ประธานคณะกรรมการกำกับดูแลเวียนนา แฮาส์ โฮเทลแมนเนจเม้นท์ จำกัด
2560 - 2562	กรรมการ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด
2553 - 2560	กรรมการผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรฮิวแมน รีซอร์ส (เดิมบริษัท Six Senses Resort and Spa) ที่ปรึกษา สำนักงานจัดการทรัพยากรฮิวแมน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 9. นายสยาม สิวรากรณ์สกุล 43 ปี

### ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย 11 มกราคม 2559
- เลขานุการบริษัท 21 กันยายน 2559
- กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) 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 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Boardroom Success though Financing & Investment ปี 2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2562

-

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

### ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหารบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2559 - ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัทบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2559 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมายบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

### บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

-ไม่มี-

### หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ยู โกลบอล สอสปิทอลลิตี้ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ปราณคีรี แอสเซทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์คอมมิวนิเคชั่น จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนาียง ฟู้ดแอนด์ เบเวอเรจ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โนน สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท มรรค๘ จำกัด

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนาียง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนาซิติ์ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค วิลล์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด	2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ล เรียลเอสเตท จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปรา จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทุ จำกัด	2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เออร์ทีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โปรเจก กรีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	2560 - 2562	คณะกรรมการกำกับดูแล เวียนนา เฮาส์ โฮเทลแมเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด	2560	กรรมการ เวียนนา เฮาส์ แคปปิตอล จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	2560 - 2562	กรรมการ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	2554 - 2558	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท นูโว โลว์ เอเจนซี จำกัด		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทุ จำกัด		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทรี จำกัด		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด		

## 10. นายวีระพงศ์ โรจนโรดม 47 ปี

### ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ 1 กรกฎาคม 2559
- กรรมการบริหาร 16 มิถุนายน 2561

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (MBA) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
- หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) ปี 2561 และปี 2562 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- อบรมหลักสูตร กลยุทธ์ สัญญา การเจรจาในการซื้อขาย ควรรวมกิจการ ปี 2562 OMEGAWORLDCLASS Innovation Institute
- อบรมหลักสูตร Techsauce Global Summit ปี 2562 Techsauce Tech& Biz Ecosystem Leader
- หลักสูตร E3: Engage Empower and Execute ปี 2562
- สถาบัน SAEC

### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2562

-

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

### ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท ยู ซีตี้ จำกัด (มหาชน)
- 2559 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ บริษัท ยู ซีตี้ 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 แอสเซทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท มรรค ๘ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2561 - 2562	กรรมการ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด
2549 - 2559	ผู้อำนวยการ บริษัท ที ซี ซี แลนด์ จำกัด

## 11. นายลาวลรรยา เลอชัยโรกค 44 ปี

### ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน 1 มีนาคม 2561
- กรรมการบริหาร 16 มิถุนายน 2561

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (MBA) จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) ปี 2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Chief Financial Officer Certification Program รุ่น 21/2562
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2562 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- อบรมหลักสูตร CFO in Capital Markets รุ่นที่ 9 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- อบรมหลักสูตร Deloitte Tax and Legal Symposium บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ไซยัค ที่ปรึกษา จำกัด
- อบรมหลักสูตร Berkeley Eci Coaching Practicum Session สมาคมการจัดการธุรกิจแห่งประเทศไทย
- อบรมหลักสูตร ภาษีจากการจ่ายเงินไปต่างประเทศทั้งระบบและอนุสัญญาภาษีซ้อน บริษัท เอ็น วาย ซี แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- หลักสูตร E3: Engage Empower and Execute ปี 2562 สถาบัน SAEC

### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2562

-

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

### ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

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

## บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

-ไม่มี-

### หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ ยู สอสมิทอลลิตี โฮลดิ้ง (มอริเชียส)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ เวียนนา เฮาส์ อีซี คาเคา อาร์ อี จำกัด
2560 - 2561	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการเงิน บริษัท ฟาบริเนท จำกัด
2548 - 2560	นักวิเคราะห์อาวุโส กลุ่มงานกลยุทธ์และพัฒนาธุรกิจ ผู้จัดการบริหารเงินสดและสภาพคล่อง กลุ่มงานการเงินและการบัญชี ผู้จัดการหนี้และตลาดทุน กลุ่มงานการเงิน และการบัญชีบริษัท ปตท.สำรวจและผลิตปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)

## 12. นายลาวณัฐพรรณ จิระเมธากุล 55 ปี

### ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี 1 มกราคม 2559

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- อบรมหลักสูตร ความเหมือนและความต่างหลักบัญชีกับหลักภาษีสรรพากรของ TFRS ใหม่ที่ต้องรู้ บริษัท เอ็น วาย ซี แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- อบรมหลักสูตร TFRS ปี 2563 บริษัท เอ็น วาย ซี แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- หลักสูตร E3: Engage Empower and Execute ปี 2562 สถาบัน SAEC

### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2562

หุ้นสามัญ (U) 20 หุ้น 0.000%

### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

### ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2559 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)
-----------------	--

## บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

-ไม่มี-

### หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2544 - 2558	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)
-------------	---



### 13. นานาลักษณ์ คคะนาวัน 42 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 ภาควิชาอังกฤษ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
- อบรมหลักสูตร The International Investment Forum Taylor Bennett Partner ประเทศสหราชอาณาจักร
- หลักสูตร E3: Engage Empower and Execute ปี 2562 สถาบัน SAEC

#### สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

-

#### ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

#### ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน      ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สายงานการลงทุน  
บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน)

#### บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

-ไม่มี-

#### หน่วยงาน/บริษัทอื่น

-ไม่มี-

ข้อมูลการดำเนินงานแบบกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

รายชื่อบริษัท	บริษัท	บริษัทย่อย																	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
รายชื่อผู้บริหาร	นายศิริ กาญจนพาสน์	XXXX																	
	นายรังสรรค์ ศีรวิศาตร์	XXX																	
	นายชัยวัฒน์ อัศวินทรากร	XX																	
	นายพลกร หวังหลี่	///																	
	นายสุจิตร์ ก้องวัฒนา	/, //																	
	นายกวิน กาญจนพาสน์	/																	
	นายคง ชี เคียง	/																	
	นางสาวปิยพร พรณเชษฐ์	/, //																	
	นายสยาม สิวสารณกุล	//																	
	นายวีระพงศ์ ใจนวลโรดม	/, //																	
	นางสาวสรญา เสือโรโกเศศ	//																	
	นางสาวณัฐพรณ จิระเมธากุล																		
	นางลลิกา ศตะนาวิน																		

ข้อมูลการดำเนินงานแบบกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

รายชื่อผู้บริหาร	บริษัทย่อย																			
	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
รายชื่อผู้บริหาร		บจ.สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น	บจ.เนเชอรัล ไฮเต็ล พันวา	บจ.เนเชอรัล ไฮเต็ล สุขุมวิท	บจ.เนเชอรัล พาร์ค วิลล์	บจ.เนเชอรัล เรียลเอสเตท	บจ.พาร์ค โอเปร่า	บจ.ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บจ.พาร์ค กูร์เมต์	Lombard Estate Holdings Limited	U Hospitality Holding (Hong Kong) Limited	U Global Hospitality Holding (Hong Kong) Limited	U Hospitality Holding (Mauritius)	Thirty Three Gracechurch 1 Limited	Underwood Street Limited	Vienna House Capital GmbH	Vienna House Real Estate GmbH	Vienna House Hotelmanagement GmbH <sup>(1)</sup>	Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH	VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH
	1 นายศิริ กาญจนพาสณ์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	2 นายรังสรรค์ ศิริศาสตร์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	3 นายชัยวัฒน์ อัศวินทรงกูร	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	4 นายพลากร หวังหลี่	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	5 นายสุรจิตร ก้องวัฒนา	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	6 นายกวิน กาญจนพาสณ์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	7 นายคง ชี เคื่อง	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	8 นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	9 นายสยาม สิวราภรณ์สกุล	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	10 นายวีระพงษ์ โรจนวโรดม	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	11 นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	12 นางสาวณัฐพรณ จิระเมธกุล	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	3 นางลลิกา ศตะนากรีน	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

ข้อมูลการดำเนินงานตามแผนของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

รายชื่อบริษัท	รายชื่อผู้บริหาร	บริษัทย่อย													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	นายศิริ	กาญจนาพาสน์													
	นายรังสรรค์	ศวีรศาสตร์													
	นายชัยวัฒน์	อัศวินทรงกูร													
	นายพลกร	หวังหลี่													
	นายสุรจิตร์	ก้องวัฒนา													
	นายกวิน	กาญจนาพาสน์													
	นายคง	ชี เคียง													
	นางสาวปิยพร	พรรณเชษฐ์													
	นายสยาม	สิวราภรณ์สกุล													
	นายธีระพงศ์	โรจนวโรดม													
	นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ													
	นางสาวณัฐพรณ	จิระเมธากุล													
	นางลลภา	ศตะนาวิน													
39		VH Dresden Hotelbetriebs GmbH													
40		VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH													
41		VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH													
42		VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH													
43		REVO München Hotelbetriebs GmbH								/					
44		Vienna International Asset GmbH													
45		Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG													
46		Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal													
47		Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG													
48		Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG													
49		Fiora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG													
50		Vienna House Germany II GmbH													
51		Vienna House Germany III GmbH <sup>(2)</sup>													
52		Vienna House Germany IV GmbH <sup>(3)</sup>													
53		Vienna House Easy München GmbH <sup>(4)</sup>													
54		Vienna House Easy Bremen GmbH <sup>(5)</sup>													
55		Vienna House Leipzig GmbH <sup>(6)</sup>													
56		Vienna House Baden-Baden GmbH <sup>(7)</sup>													
57		Vienna House Easy Potsdam GmbH <sup>(8)</sup>													
58		Vienna House Stralsund GmbH <sup>(9)</sup>													

ข้อมูลการดำเนินงานด้านบริหารและปฏิบัติการในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

รายชื่อบริษัท	รายชื่อผู้บริหาร	บริษัทย่อย												
		59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
			Vienna House Rostock GmbH <sup>(10)</sup>		Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH <sup>(11)</sup>		Vienna House Eisenach GmbH <sup>(12)</sup>		Vienna House Cluster Deutschland GmbH		Recoop Tour a.s.		Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.	
					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.		Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.	
					Andels Lodz Sp. z o.o.		Vienna House Andel's 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.		Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o. <sup>(13)</sup>		Vienna House Easy Cracow Sp. z o.o.		VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.		VHE Wroclaw Hotel Sp. z o.o.	
					Vienna House REVO Katowice Sp. z o.o. <sup>(14)</sup>									
1	นายศิริ กาญจนพาสน์													
2	นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์													
3	นายชัยวัฒน์ อัศวินทรงกูร													
4	นายพลกร หวังหลี่													
5	นายสุรจิตร์ ก้องวัฒนา													
6	นายกวิณ กาญจนพาสน์													
7	นายคง ชี เคื่อง													
8	นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์					/	/							
9	นายสยาม สิวารกรณโสกุล													
10	นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม													
11	นางสาวสรญา เสือขจรโกเศศ													
12	นางสาวณัฐพรณ จิระเมธากุล													
13	นางลลิกา ศคะนาวิณ													

ข้อมูลการดำเนินงานแบบขอกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

รายชื่อบริษัท	รายชื่อผู้บริหาร	บริษัทย่อย	บริษัทร่วม													
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
รายชื่อผู้บริหาร	1 นายศิริ	กาญจนาพาน์														
	2 นายรังสรรค์	ศรีวรรคาสร์														
	3 นายชัยวัฒน์	อัศวินทรงกูร														
	4 นายพลการ	หวั่งหลี														
	5 นายสุริยจิตร	ก้องวัฒนา														
	6 นายกรีน	กาญจนาพาน์														
	7 นายคง	ชี เคื่อง														
	8 นางสาวปิยพร	พรรณเชษฐ์														
	9 นายสยาม	สิริภรณ์สกุล														
	10 นายวิระพงษ์	โรจนโรดม														
	11 นางสาวสรญา	เสี่ยโกเศศ														
	12 นางสาวณัฐพรณ	จิระเมธากุล														
	13 นางลลิกา	ศะมะวีน														
รายชื่อผู้บริหาร																
รายชื่อผู้บริหาร																

[illegible]



ข้อมูลการดำเนินงานแบบโครงการและผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการที่ควบคู่กัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)



รายชื่อบริษัท		บริษัทร่วม						
		34	35	36	37	38	39	40
รายชื่อผู้บริหาร		บจ. สิริพัฒน์ ทวี	บจ. ศิษฐ์ตัน แม่นจเมินทร์	KDAG Data GmbH	VI Europäische Franchise GmbH	UBM + VH Hotels GmbH	Absolute Hotel Services Hong Kong Limited	Vienna House Asia Limited
								Absolute Hotel Services Indochina Limited
1	นายศิริ กาญจนพาสณ์							
2	นายรังสรรค์ ศรีวงศ์สร							
3	นายชัยวัฒน์ อัศวินทรงกูร							
4	นายพลกร หวังหลี่							
5	นายสุจิตร์ ก้องวัฒนา							
6	นายกวิน กาญจนพาสณ์		/				/	
7	นายคง ชี เคื่อง							
8	นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์	/	/					
9	นายสยาม สิวาภรณ์สกุล	/	/					
10	นายธีระพงศ์ ใจนวนโรดม							
11	นางสาวสรุยา เสฐียรโกเศศ							
12	นางสาวณัฐพรณ จิระเมธากุล							
13	นางลลิกา ศตะนาวัน							

หมายเหตุ

XXXX = ประธานคณะกรรมการ, XXX = ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ, กรรมการอิสระ, XX = กรรมการตรวจสอบ, ประธานคณะกรรมการบริหารและกำหนดค่าตอบแทน, กรรมการอิสระ, / = กรรมการตรวจสอบ, กรรมการบริหารและกำหนดค่าตอบแทน, กรรมการอิสระ

■ = บริษัทย่อย ■ = บริษัทร่วม

หมายเหตุ

- (1) เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2562  
Vienna International Hotelmanagement AG ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Hotelmanagement GmbH
- (2) เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562  
arcona Hotel GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Germany III GmbH
- (3) เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2562  
arcona 22 Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Germany IV GmbH
- (4) เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2562  
arcona LIVING GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy München GmbH
- (5) เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562  
arcona 21. Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Bremen GmbH
- (6) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2562  
arcona Bach 14 GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Leipzig GmbH
- (7) เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2562 AH  
Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Baden–Baden GmbH
- (8) เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562  
arcona 12. Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Potsdam GmbH
- (9) เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562  
arcona Hotel Baltic GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Stralsund GmbH
- (10) เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562  
arcona Hotel Sonne GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Rostock GmbH
- (11) เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2562  
arcona 15. Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH
- (12) เมื่อวันที่ 3 มกราคม 2562  
arcona Hotel Thüringer Hof GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Eisenach GmbH
- (13) เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562  
VHE Cracow Sp. z o.o. SKA ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.
- (14) เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2562  
Trebren Investments Sp. z o.o ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House REVO Katowice Sp. z o.o.
- (15) เมื่อวันที่ 12 สิงหาคม 2562  
arcona Living Schaffhausen GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Schaffhausen GmbH
- (16) เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563  
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้งส์ เอททีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท รัชดา อัลโลแอนด์ จำกัด

ข้อมูลการดำเนินงานแผนกรรมการบอบบริษัทย่อย

รายชื่อผู้บริหาร			บริษัทย่อย															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			บจ.ขอนแก่นบุรี	บจ.บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้	บจ.แปซิฟิก เซี่ยงไห่	บจ.แปซิฟิก ไฮเต็ล เซี่ยงไห่	บจ.กัมกุง พร็อพเพอร์ตี้	บจ.ยูนิซัน วัน	บจ.ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บจ.ธนาฯ ดีที กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ	บจ.อีอีเอส แอสเสทส์	บจ.ยู โกลบอล ซอสฟวอลลิตี	บจ.เมืองทอง แอสเซทส์	บจ.มรรค๘	บจ.ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้	บจ.บีทีเอส แลนด์	บจ.โปรเจก กรีน	บจ.เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง
17	18		บจ.ธนาฯ ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ	บจ.ราชบุรีบุรณะ พร็อพเพอร์ตี้														
1	นายกวัน	กาญจนพาสณ์					/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
2	นายคง	ชี เคื่อง					/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
3	นางสาวปิยพร	พรรณเชษฐ์	/				/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
4	นายสยาม	สิวราภรณ์สกุล					/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
5	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม									/		/	/	/			
6	นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ																
7	นายดาเนี่ยล	รอสส์																
8	นางอังสนา	มันคงเจริญ																
9	นายบุรินทร์	ภูศิริ	/	/	/	/											/	
10	นายวีระวรรณ	วรรณัจฉริยา	/	/	/	/											/	
11	นายคม	พนมเริงศักดิ์																
12	Mr. Lai	Kwok Kwong																
13	Mr. Leung	Wing Shing Vincent																
14	Mr. Jimmy	How																
15	Mr. Kevin	Allagapen																
16	Mr. Lee	Colin Anderson																
17	Mr. Grant	James Barbour																
18	Ms. Vanessa	Claire Blanchet																
19	Mr. Philip	Andrew Bolton																
20	Mr. Gary	John Bowman																
21	Mr. Simon	Burgess																
22	Mr. Paul	Michel Butel																
23	Mr. Nicholas	Blair Cawley																
24	Mrs. Amy	Claire Collins																
25	Mr. John	Patrick Joseph Conway																
26	Mrs. Charlotte	Anne Cruickshank																
27	Mr. Lan	Christopher Coombs-Goodfellow																
28	Mr. Nicolas	John Cushion																
29	Mr. Richard	Charles Germain																
30	Mrs. Lisa	Josephine Grant																
31	Mr. Christian	Guy																
32	Mrs. Helen	Maria Hendy																
33	Mr. Shane	Michael Hollywood																

รายชื่อผู้บริหาร			บริษัทย่อย															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			บจ.ขอนแก่นบุรี	บจ.นุญการมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้	บจ.แปซิฟิค เชียงใหม่	บจ.แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่	บจ.กัมกึ่ง พร็อพเพอร์ตี้	บจ.ยูนิซัน วัน	บจ.ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บจ.ธนาฯ ซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ	บจ.อีเอส แอสเสทส์	บจ.ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้	บจ.เมืองทอง แอสเซ็ทส์	บจ.มรรค๘	บจ.ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้	บจ.บีทีเอส แลนด์	บจ.โปรเจค กรีน	บจ.เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง
17	18		บจ.ธนาฯ พู๊ด แอนด์ เบเวอเรจ	บจ.ราชภัฏบูรณะ พร็อพเพอร์ตี้														
34	Mr. Richard	Mark Joynt																
35	Mrs. Claire	Louise Le Brocq																
36	Mrs. Jacqueline	Noble																
37	Mrs. Prapa	Pearce																
38	Ms. Sandra	Powell																
39	Mrs. Catherine	Patricia Prendergast																
40	Mrs. Lauren	Michelle Salkeld																
41	Mrs. Samantha	Anne Symons																
42	Mr. Philip	Lewis Taylor																
43	Mr. Nicolas	James Terry																
44	Mr. Rupert	Simoner																
45	Mr. Martem	Ijkema																
46	Ms. Johanna	Weichselbaumer																
47	Ms. Angelika	Gaudman																
48	Mr. Ralf	Alsdorf																
49	Ms.Dorit	Von der Osten																
50	Mr. Rolf	Hubner																
51	Mr. Andreas	Mayr																
52	Mr. Manuel	Simon																
53	Mr. Birgit	Trapp																
54	Mr. Heinz	Gunter Hohne																
55	Mr. Ralf	Paul Noll																
56	Mr. Oliver	Rudnik																
57	Mr. Marek	Palenik																
58	Mr. Stepan	Sova																
59	Ms. Monika	Kowalska																
60	Ms. Anna	Olszynska																
61	Mr. Tomasz	Piorkowski																
62	Ms. Ewa	Nowakowska																
63	Ms. Nicoleta-Ramona	Stefan																
64	Mr. Ulf	Naumann																
65	Mr. Paul	Bruck																
66	Mr. John	Mark Westoby																

ข้อมูลการดำเนินงานแผนกรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อผู้บริหาร			บริษัทย่อย																	
			19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
			บจ.ปราณศิริ แอสเซทส์	บจ.สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น	บจ.แนนเชอร์ล ไฮเต็ล พันวา	บจ.แนนเชอร์ล ไฮเต็ล สุขุมวิท	บจ.แนนเชอร์ล พาร์ค วิลล์	บจ.แนนเชอร์ล เรย์เลสเตอร์	บจ.พาร์ค โอเปร่า	บจ.ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บจ.พาร์ค ภูเก็ต	Lombard Estate Holdings Limited	U Hospitality Holding (Hong Kong) Limited	U Global Hospitality Holding (Hong Kong) Limited	U Hospitality Holding (Mauritius)	Thirty Three Gracechurch 1 Limited	Underwood Street Limited	Vienna House Capital GmbH	Vienna House Real Estate GmbH	Vienna House Hotelmanagement GmbH <sup>(9)</sup>
1	นายกวัน	กาญจนพาสน์	/	/			/	/	/	/	/									
2	นายคง	ชี เคื่อง	/	/			/	/	/	/	/		/	/						
3	นางสาวปิยพร	พรหมเชษฐ์	/	/			/	/	/	/	/				/					
4	นายสยาม	สิ่วราภรณ์สกุล	/	/			/	/	/	/	/									
5	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม																		
6	นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ													/					
7	นายดาเนียล	รอสส์													/	/	/	/	/	/
8	นางอังสนา	มันคงเจริญ				/														
9	นายบุรินทร์	ภูศิริ			/	/														
10	นายวีระวรรณ	วรรณนัจฉริยา			/	/														
11	นายคม	พนมเริงศักดิ์																		
12	Mr. Lai	Kwok Kwong										/								
13	Mr. Leung	Wing Shing Vincent										/	/	/						
14	Mr. Jimmy	How													/					
15	Mr. Kevin	Allagapen													/					
16	Mr. Lee	Colin Anderson														/	/			
17	Mr. Grant	James Barbour														/	/			
18	Ms. Vanessa	Claire Blanchet														/	/			
19	Mr. Philip	Andrew Bolton														/	/			
20	Mr. Gary	John Bowman														/	/			
21	Mr. Simon	Burgess														/	/			
22	Mr. Paul	Michel Butel														/	/			
23	Mr. Nicholas	Blair Cawley														/	/			
24	Mrs. Amy	Claire Collins														/	/			
25	Mr. John	Patrick Joseph Conway														/	/			
26	Mrs. Charlotte	Anne Cruickshank														/	/			
27	Mr. Lan	Christopher Coombs-Goodfellow														/	/			
28	Mr. Nicolas	John Cushion														/	/			
29	Mr. Richard	Charles Germain														/	/			
30	Mrs. Lisa	Josephine Grant														/	/			
31	Mr. Christian	Guy														/	/			
32	Mrs. Helen	Maria Hendy														/	/			
33	Mr. Shane	Michael Hollywood														/	/			

รายชื่อผู้บริหาร			บริษัทย่อย																	
			19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
			บจ.ปรางค์ แอสเซ็ทส์	บจ.สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น	บจ.แนเชอรัล ไฮเดิล ฟันวา	บจ.แนเชอรัล ไฮเดิล สุขุมวิท	บจ.แนเชอรัล พาร์ค วิลล์	บจ.แนเชอรัล เรย์ลเอสเตท	บจ.พาร์ค โอเปร่า	บจ.ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บจ.พาร์ค กูร์เมต์	Lombard Estate Holdings Limited	U Hospitality Holding (Hong Kong) Limited	U Global Hospitality Holding (Hong Kong) Limited	U Hospitality Holding (Mauritius)	Thirty Three Gracechurch 1 Limited	Underwood Street Limited	Vienna House Capital GmbH	Vienna House Real Estate GmbH	Vienna House Hotelmanagement GmbH <sup>(1)</sup>
34	Mr. Richard	Mark Joynt													/	/				
35	Mrs. Claire	Louise Le Brocq													/	/				
36	Mrs. Jacqueline	Noble													/	/				
37	Mrs. Prapa	Pearce													/	/				
38	Ms. Sandra	Powell													/	/				
39	Mrs. Catherine	Patricia Prendergast													/	/				
40	Mrs. Lauren	Michelle Salkeld													/	/				
41	Mrs. Samantha	Anne Symons													/	/				
42	Mr. Philip	Lewis Taylor													/	/				
43	Mr. Nicolas	James Terry													/	/				
44	Mr. Rupert	Simoner														/	/	/		
45	Mr. Martem	Ijkema														/	/	/		
46	Ms. Johanna	Weichselbaumer														/	/	/		
47	Ms. Angelika	Gaudman																		
48	Mr. Ralf	Alsdorf																		
49	Ms.Dorit	Von der Osten																		
50	Mr. Rolf	Hubner																		
51	Mr. Andreas	Mayr																		
52	Mr. Manuel	Simon																		
53	Mr. Birgit	Trapp																		
54	Mr. Heinz	Gunter Hohne																		
55	Mr. Ralf	Paul Noll																		
56	Mr. Oliver	Rudnik																		
57	Mr. Marek	Palenik																		
58	Mr. Stepan	Sova																		
59	Ms. Monika	Kowalska																		
60	Ms. Anna	Olszynska																		
61	Mr. Tomasz	Piorkowski																		
62	Ms. Ewa	Nowakowska																		
63	Ms. Nicoleta-Ramona	Stefan																		
64	Mr. Ulf	Naumann																		
65	Mr. Paul	Bruck																		
66	Mr. John	Mark Westoby																		

## ข้อมูลการดำเนินงานแผนกรรมการบอบบริษัทย่อย

			บริษัทย่อย																				
			37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54			
รายชื่อผู้บริหาร			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	Vienna International Asset GmbH	Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft	Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft	Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft	Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft	Flora Grundstücksverwaltungsgesellschaft	Vienna House Germany II GmbH	Vienna House Germany III GmbH <sup>(2)</sup>	Vienna House Germany IV GmbH <sup>(3)</sup>	Vienna House Easy München GmbH <sup>(4)</sup>	Vienna House Easy Bremen GmbH <sup>(5)</sup>			
1	นายกวิน	กาญจนาพาสน์																					
2	นายคง	ชี เคื่อง																					
3	นางสาวปิยพร	พรรณเชษฐ์								/													
4	นายสยาม	สิวราภรณ์สกุล																					
5	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม																					
6	นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ																					
7	นายดาเนี่ยล	รอสส์	/	/	/	/	/	/	/	/													
8	นางอังสนา	มันคงเจริญ																					
9	นายบุรินทร์	ภูศิริ																					
10	นายวีระวรรณ	วรรณัจฉริยา																					
11	นายคม	พนมเริงศักดิ์																					
12	Mr. Lai	Kwok Kwong																					
13	Mr. Leung	Wing Shing Vincent																					
14	Mr. Jimmy	How																					
15	Mr. Kevin	Allagapen																					
16	Mr. Lee	Colin Anderson																					
17	Mr. Grant	James Barbour																					
18	Ms. Vanessa	Claire Blanchet																					
19	Mr. Philip	Andrew Bolton																					
20	Mr. Gary	John Bowman																					
21	Mr. Simon	Burgess																					
22	Mr. Paul	Michel Butel																					
23	Mr. Nicholas	Blair Cawley																					
24	Mrs. Amy	Claire Collins																					
25	Mr. John	Patrick Joseph Conway																					
26	Mrs. Charlotte	Anne Cruickshank																					
27	Mr. Lan	Christopher Coombs-Goodfellow																					
28	Mr. Nicolas	John Cushion																					
29	Mr. Richard	Charles Germain																					
30	Mrs. Lisa	Josephine Grant																					
31	Mr. Christian	Guy																					
32	Mrs. Helen	Maria Hendy																					
33	Mr. Shane	Michael Hollywood																					



			บริษัทย่อย																			
			37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54		
รายชื่อผู้บริหาร			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	Vienna International Asset GmbH	Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft	Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft	Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft	Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft	Flora Grundstücksverwaltungsgesellschaft	Vienna House Germany II GmbH	Vienna House Germany III GmbH <sup>(2)</sup>	Vienna House Germany IV GmbH <sup>(3)</sup>	Vienna House Easy München GmbH <sup>(4)</sup>	Vienna House Easy Bremen GmbH <sup>(5)</sup>		
34	Mr. Richard	Mark Joynt																				
35	Mrs. Claire	Louise Le Brocq																				
36	Mrs. Jacqueline	Noble																				
37	Mrs. Prapa	Pearce																				
38	Ms. Sandra	Powell																				
39	Mrs. Catherine	Patricia Prendergast																				
40	Mrs. Lauren	Michelle Salkeld																				
41	Mrs. Samantha	Anne Symons																				
42	Mr. Philip	Lewis Taylor																				
43	Mr. Nicolas	James Terry																				
44	Mr. Rupert	Simoner			/		/	/	/	/						/	/	/	/	/		
45	Mr. Martem	Ijkema	/	/		/				/												
46	Ms. Johanna	Weichselbaumer	/	/	/	/	/	/	/	/						/	/	/	/	/		
47	Ms. Angelika	Gaudman																				
48	Mr. Ralf	Alsdorf	/																			
49	Ms.Dorit	Von der Osten			/																	
50	Mr. Rolf	Hubner																				
51	Mr. Andreas	Mayr																				
52	Mr. Manuel	Simon								/												
53	Mr. Birgit	Trapp									/	/	/	/	/							
54	Mr. Heinz	Gunter Hohne									/	/	/	/	/							
55	Mr. Ralf	Paul Noll									/	/	/	/	/							
56	Mr. Oliver	Rudnik									/	/	/	/	/							
57	Mr. Marek	Palenik																				
58	Mr. Stepan	Sova																				
59	Ms. Monika	Kowalska																				
60	Ms. Anna	Olszynska																				
61	Mr. Tomasz	Piorkowski																				
62	Ms. Ewa	Nowakowska																				
63	Ms. Nicoleta-Ramona	Stefan																				
64	Mr. Ulf	Naumann																				
65	Mr. Paul	Bruck																				
66	Mr. John	Mark Westoby																				

ข้อมูลการดำเนินงานแผนกรรมการบอบบริษัทย่อย

รายชื่อผู้บริหาร			บริษัทย่อย																			
			55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72		
			Vienna House Leipzig GmbH <sup>(6)</sup>	Vienna House Baden-Baden GmbH <sup>(7)</sup>	Vienna House Easy Potsdam GmbH <sup>(8)</sup>	Vienna House Stralsund GmbH <sup>(9)</sup>	Vienna House Rostock GmbH <sup>(10)</sup>	Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH <sup>(11)</sup>	Vienna House Eisenach GmbH <sup>(12)</sup>	Vienna House Cluster Deutschland GmbH	Recoop Tour a.s.	Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.	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.	Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.	Andels Lodz Sp. z o.o.	Vienna House Andel's Lodz Sp. z o.o.	UBX Krakow Sp. z o.o.		
1	นายกวิน	กาญจนพาสน์																				
2	นายคง	ชี เคื่อง																				
3	นางสาวปิยพร	พรรณเชษฐ์									/	/										
4	นายสยาม	สิ่วราภรณ์สกุล																				
5	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม																				
6	นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ																				
7	นายดาเนียล	รอสส์								/	/	/	/	/		/		/		/		
8	นางอังสนา	มันคงเจริญ																				
9	นายบุรินทร์	ภูศิริ																				
10	นายวีระวรรณ	วรรณนัจฉริยา																				
11	นายคม	พนมเริงศักดิ์																				
12	Mr. Lai	Kwok Kwong																				
13	Mr. Leung	Wing Shing Vincent																				
14	Mr. Jimmy	How																				
15	Mr. Kevin	Allagapen																				
16	Mr. Lee	Colin Anderson																				
17	Mr. Grant	James Barbour																				
18	Ms. Vanessa	Claire Blanchet																				
19	Mr. Philip	Andrew Bolton																				
20	Mr. Gary	John Bowman																				
21	Mr. Simon	Burgess																				
22	Mr. Paul	Michel Butel																				
23	Mr. Nicholas	Blair Cawley																				
24	Mrs. Amy	Claire Collins																				
25	Mr. John	Patrick Joseph Conway																				
26	Mrs. Charlotte	Anne Cruickshank																				
27	Mr. Lan	Christopher Coombs-Goodfellow																				
28	Mr. Nicolas	John Cushion																				
29	Mr. Richard	Charles Germain																				
30	Mrs. Lisa	Josephine Grant																				
31	Mr. Christian	Guy																				
32	Mrs. Helen	Maria Hendy																				
33	Mr. Shane	Michael Hollywood																				

			บริษัทย่อย																		
			55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	
รายชื่อผู้บริหาร			Vienna House Leipzig GmbH <sup>(6)</sup>	Vienna House Baden-Baden GmbH <sup>(7)</sup>	Vienna House Easy Potsdam GmbH <sup>(8)</sup>	Vienna House Stralsund GmbH <sup>(9)</sup>	Vienna House Rostock GmbH <sup>(10)</sup>	Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH <sup>(11)</sup>	Vienna House Eisenach GmbH <sup>(12)</sup>	Vienna House Cluster Deutschland GmbH	Recoop Tour a.s.	Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.	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.	Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.	Andels Lodz Sp. z o.o.	Vienna House Andel's Lodz Sp. z o.o.	UBX Krakow Sp. z o.o.	
34	Mr. Richard	Mark Joynt																			
35	Mrs. Claire	Louise Le Brocq																			
36	Mrs. Jacqueline	Noble																			
37	Mrs. Prapa	Pearce																			
38	Ms. Sandra	Powell																			
39	Mrs. Catherine	Patricia Prendergast																			
40	Mrs. Lauren	Michelle Salkeld																			
41	Mrs. Samantha	Anne Symons																			
42	Mr. Philip	Lewis Taylor																			
43	Mr. Nicolas	James Terry																			
44	Mr. Rupert	Simoner	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/					/		/		
45	Mr. Martem	Ijkema								/		/			/						
46	Ms. Johanna	Weichselbaumer	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
47	Ms. Angelika	Gaudman																			
48	Mr. Ralf	Alsdorf																			
49	Ms.Dorit	Von der Osten																			
50	Mr. Rolf	Hubner																			
51	Mr. Andreas	Mayr																			
52	Mr. Manuel	Simon									/	/	/	/		/		/		/	
53	Mr. Birgit	Trapp																			
54	Mr. Heinz	Gunter Hohne																			
55	Mr. Ralf	Paul Noll																			
56	Mr. Oliver	Rudnik																			
57	Mr. Marek	Palenik									/										
58	Mr. Stepan	Sova											/								
59	Ms. Monika	Kowalska														/					
60	Ms. Anna	Olszynska																/			
61	Mr. Tomasz	Piorkowski																		/	
62	Ms. Ewa	Nowakowska																			
63	Ms. Nicoleta-Ramona	Stefan																			
64	Mr. Ulf	Naumann																			
65	Mr. Paul	Bruck																			
66	Mr. John	Mark Westoby									/										

ข้อมูลการดำเนินงานแผนกรรมการบอบบริษัทย่อย

รายชื่อผู้บริหาร			บริษัทย่อย																
			73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89
			UBX Katowice Sp. z o.o.	Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o.	VHE Cracow Sp. z o.o.	Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o. <sup>(13)</sup>	Vienna House Easy Cracow Sp. z o.o.	VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.	VHE Wroclaw Hotel Sp. z o.o.	Vienna House REVO Katowice Sp. z o.o. <sup>(14)</sup>	Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o.	Comtel Focus S.A.	Vienna House Easy Bucharest S.R.L.	VHE Bratislava s.r.o.	VHE Bratislava Real Estate s.r.o.	OOO Employ Management	Vienna House Riga SIA	Vienna House Schaffhausen GmbH <sup>(15)</sup>	ธนาฯ ช้องก่ง ลิมิเต็ด
1	นายกวิน	กาญจนพาสน์																	/
2	นายกคง	ชี เคื่อง																	/
3	นางสาวปิยพร	พรรณเชษฐ์																	
4	นายสยาม	สิวราภรณ์สกุล																	
5	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม																	
6	นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ				/													
7	นายดาเนียล	รอสส์	/	/	/	/		/				/	/	/	/				
8	นางอังสนา	มันคงเจริญ																	
9	นายบุรินทร์	ภูศิริ																	
10	นายวีระวรรณ	วรรณัจฉริยา																	
11	นายคม	พนมเริงศักดิ์																	
12	Mr. Lai	Kwok Kwong																	
13	Mr. Leung	Wing Shing Vincent																	
14	Mr. Jimmy	How																	
15	Mr. Kevin	Allagapen																	
16	Mr. Lee	Colin Anderson																	
17	Mr. Grant	James Barbour																	
18	Ms. Vanessa	Claire Blanchet																	
19	Mr. Philip	Andrew Bolton																	
20	Mr. Gary	John Bowman																	
21	Mr. Simon	Burgess																	
22	Mr. Paul	Michel Butel																	
23	Mr. Nicholas	Blair Cawley																	
24	Mrs. Amy	Claire Collins																	
25	Mr. John	Patrick Joseph Conway																	
26	Mrs. Charlotte	Anne Cruickshank																	
27	Mr. Lan	Christopher Coombs-Goodfellow																	
28	Mr. Nicolas	John Cushion																	
29	Mr. Richard	Charles Germain																	
30	Mrs. Lisa	Josephine Grant																	
31	Mr. Christian	Guy																	
32	Mrs. Helen	Maria Hendy																	
33	Mr. Shane	Michael Hollywood																	

รายชื่อผู้บริหาร			บริษัทย่อย																
			73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89
			UBX Katowice Sp. z o.o.	Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o.	VHE Cracow Sp. z o.o.	Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o. <sup>(13)</sup>	Vienna House Easy Cracow Sp. z o.o.	VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.	VHE Wroclaw Hotel Sp. z o.o.	Vienna House REVO Katowice Sp. z o.o. <sup>(14)</sup>	Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o.	Comtel Focus S.A.	Vienna House Easy Bucharest S.R.L.	VHE Bratislava s.r.o.	VHE Bratislava Real Estate s.r.o.	OOO Employ Management	Vienna House Riga SIA	Vienna House Schaffhausen GmbH <sup>(15)</sup>	ธนาคาร ช็องกิง ลิมิเต็ด
34	Mr. Richard	Mark Joynt																	
35	Mrs. Claire	Louise Le Brocq																	
36	Mrs. Jacqueline	Noble																	
37	Mrs. Prapa	Pearce																	
38	Ms. Sandra	Powell																	
39	Mrs. Catherine	Patricia Prendergast																	
40	Mrs. Lauren	Michelle Salkeld																	
41	Mrs. Samantha	Anne Symons																	
42	Mr. Philip	Lewis Taylor																	
43	Mr. Nicolas	James Terry																	
44	Mr. Rupert	Simoner				/	/	/	/	/			/				/	/	
45	Mr. Martem	Ijkema				/					/		/						
46	Ms. Johanna	Weichselbaumer	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	
47	Ms. Angelika	Gaudman																	
48	Mr. Ralf	Alsdorf																	
49	Ms.Dorit	Von der Osten																	
50	Mr. Rolf	Hubner																	
51	Mr. Andreas	Mayr																	
52	Mr. Manuel	Simon	/	/	/							/		/	/				
53	Mr. Birgit	Trapp																	
54	Mr. Heinz	Gunter Hohne																	
55	Mr. Ralf	Paul Noll																	
56	Mr. Oliver	Rudnik																	
57	Mr. Marek	Palenik																	
58	Mr. Stepan	Sova																	
59	Ms. Monika	Kowalska																	
60	Ms. Anna	Olszynska																	
61	Mr. Tomasz	Piorkowski		/															
62	Ms. Ewa	Nowakowska			/	/													
63	Ms. Nicoleta-Ramona	Stefan										/	/						
64	Mr. Ulf	Naumann																/	
65	Mr. Paul	Bruck														/			
66	Mr. John	Mark Westoby																	

หมายเหตุ / = กรรมการ

#### หมายเหตุ

- (1) เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2562  
Vienna International Hotelmanagement AG ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Hotelmanagement GmbH
- (2) เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562  
arcona Hotel GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Germany III GmbH
- (3) เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2562  
arcona 22 Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Germany IV GmbH
- (4) เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2562  
arcona LIVING GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy München GmbH
- (5) เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562  
arcona 21. Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Bremen GmbH
- (6) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2562  
arcona Bach 14 GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Leipzig GmbH
- (7) เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2562  
AH Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Baden–Baden GmbH
- (8) เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562  
arcona 12. Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Potsdam GmbH
- (9) เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 arcona Hotel Baltic GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Stralsund GmbH
- (10) เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 arcona Hotel Sonne GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Rostock GmbH
- (11) เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2562  
arcona 15. Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH
- (12) เมื่อวันที่ 3 มกราคม 2562  
arcona Hotel Thüringer Hof GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Eisenach GmbH
- (13) เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562  
VHE Cracow Sp. z o.o. SKA ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.
- (14) เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2562  
Trebren Investments Sp. z o.o ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House REVO Katowice Sp. z o.o.
- (15) เมื่อวันที่ 12 สิงหาคม 2562  
arcona Living Schaffhausen GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Schaffhausen GmbH

## ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### ทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

รายละเอียดทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย - สู่ติ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

### ทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

โครงการพาร์ค รามอินทรา <sup>(1)</sup>	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ต.ท่าแร้ง อ.บางเขน จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	2	1	14.2	302.60	-
--	-------------	------------------------------	-------------------------------------	------------	--------	---	---	------	--------	---

บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด

โครงการที่ดิน โคราช <sup>(1)</sup>	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.หนองกระทุ่ม, ต.หมื่นไวย ต.จอหอ (หมื่นไวย) อ.เมืองนครราชสีมา จ.นครราชสีมา	โฉนดที่ดิน	25 แปลง	137	1	73	689.08	จำนอง กับสถาบัน การเงิน <sup>(5,7)</sup>
---------------------------------------	-------------	-------------	--	------------	---------	-----	---	----	--------	--

### ทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

โครงการ สุขสวัสดิ์	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.ราษฎร์บูรณะ, ต.บางแจรงร้อนใน อ.ราษฎร์บูรณะ จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	7 แปลง	16	2	38.8	935.57	จำนอง กับสถาบัน การเงิน <sup>(5,7)</sup>
ที่ดินเขาใหญ่ (โครงการ ภานา)	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ต.หมูสี อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	น.ส 3 ก	2 แปลง	1	0	41	15.16	-
โครงการ ชลบุรี (ปัญญ รีสอร์ท) <sup>(1)</sup>	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.บ้านหมือ ต.บางพระ อ.ศรีราชา (บางพระ) จ.ชลบุรี	โฉนดที่ดิน	2 แปลง	2	0	18	2.51	-

บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด

โครงการคูคต	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.คูคต อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	51	2	97.7	1,111.58	จำนอง กับสถาบัน การเงิน <sup>(5,7)</sup>
-------------	-------------	-------------	--------------------------------	------------	--------	----	---	------	----------	--



รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		

บริษัท ปรานศิริ แอสเซทส์ จำกัด

ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.โป่งตาลอง อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	13 แปลง	427	3	34	412.09	-
-------------------------	-------------	-------------	------------------------------------	----------	---------	-----	---	----	--------	---

บริษัท ธนayang ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด

ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.โป่งตาลอง อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	1 แปลง	87	3	94	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 (บางแจรงร้อนนอก) อ.ราษฎร์บูรณะ จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	27	2	10	1,384.94	จำนองกับสถาบันการเงิน <sup>(5,7,8)</sup>
--------------------------	-------------	-------------	---	------------	--------	----	---	----	----------	--

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า (ในประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

โครงการบางกระเจ้า	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.บางน้ำผึ้ง อ.พระประแดง(เมือง) จ.สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	28 แปลง	25	1	51.7	157.65	-
อาคารชุดโนเบิลเพลนิจิต	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ลุมพินี อ.ปทุมวัน จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	12 ห้อง	เนื้อที่รวม 4,446.72 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 4,446.72 ส่วน			810.43	-

บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

โครงการเดอะยูนิคอร์นพญาไท	เป็นเจ้าของ	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	ต.ทุ่งพญาไท, ต.ทุ่งพญาไท (ประแจจีน) อ.ราชเทวี, อ.ดุสิต จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	6 แปลง	7	1	37.4	3,722.77	จำนองกับสถาบันการเงิน <sup>(5,6,7)</sup>
---------------------------	-------------	-----------------------	---	------------	--------	---	---	------	----------	--

## ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (ในประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่ ไร่	งาน	ตารางวา	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
---------------------	------------------	---------------------------	---------	-------------	-------	-----------------	-----	---------	---	------------

### บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด

อาคารทีเอสที	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ลาดยาว (บางซื่อฝั่งเหนือ), ต.จอมพล อ.บางเขน (บางซื่อ), อ.จตุจักร จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	3 แปลง	1	2	68	810.40	จำนวนกับสถาบันการเงิน <sup>(5,7)</sup>
--------------	-------------	--------------------------	---	------------	--------	---	---	----	--------	--

### บริษัท มรรค๘ จำกัด

ที่ดินเขาใหญ่	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.หมูสี อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	โฉนดที่ดิน	4 แปลง	16	1	56	150.13	-
---------------	-------------	--------------------------	--------------------------------	------------	--------	----	---	----	--------	---

## อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า (ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
------------	------------------	---------------------------	------------------	---------	--------------	----------------------	---	------------

### Thirty Three Gracechurch 1 Limited

อาคาร Lombard House 33 Gracechurch Street	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารสำนักงาน	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2705	33 Gracechurch Street, London, EC3V 0BT	ประเทศอังกฤษ	9,790	1,243.62	จำนวนกับสถาบันการเงิน <sup>(9)</sup>
---	--------------------	---------------	----------------------------	---	--------------	-------	----------	--------------------------------------

### Underwood Street Limited

อาคาร 6-14 (even) Underwood Street	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารสำนักงาน	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2598	6-14 (even) Underwood Street, London, N1 7JQ	ประเทศอังกฤษ	2,378	128.61	-
------------------------------------	--------------------	---------------	----------------------------	--	--------------	-------	--------	---

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
					ไร่	งาน	ตารางวา		

กิจการร่วมค้าบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีรีสอร์ท เซอร์วิสেস ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเตด

โครงการร้อยชักสามกรุงเทพ <sup>(2)</sup>	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.บางรัก อ.บางรัก จ.กรุงเทพฯ	3 แปลง	5	0	60	137.46	-
---	--------------	--------------------------	------------------------------	--------	---	---	----	--------	---

บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด

โรงแรมอวานีขอนแก่นไฮเทล แอนด์คอนเวนชันเซ็นเตอร์ <sup>(1)</sup>	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ในเมือง, ต.ในเมือง (พระลับ) อ.เมือง จ.ขอนแก่น	42 แปลง (195 ห้อง)	12	1	36.9	846.26	-
--	-------------	--------------------------	---	--------------------	----	---	------	--------	---

บริษัท แปซิฟิค ไฮเทล เชียงใหม่ จำกัด และ บริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด

โรงแรมอนันตราเชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา <sup>(1)</sup>	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	7 แปลง (84 ห้อง)	7	1	53.5	-	จำนวนกับการเงินจำนวน 4 แปลง <sup>(10)</sup>
---	-------------	--------------------------	---	------------------	---	---	------	---	---

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		

บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด

โรงแรมอีสตินแกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ยานนาวา (สาทร) อ.สาทร (บางรัก) จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (390 ห้อง)	2	1	57	3,605.12	จำนวนกับการเงิน <sup>(6,7)</sup>
----------------------------------	-------------	--------------------------	---	------------	-------------------	---	---	----	----------	----------------------------------

บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด

โรงแรมยู อินจันทรี กาญจนบุรี	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ท่ามะขาม อ.เมือง จ.กาญจนบุรี	น.ส. 3 ก และ น.ส. 3 ข	13 แปลง (50 ห้อง)	5	1	30	117.47	จำนวนกับการเงิน <sup>(5,6,7)</sup>
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.โป่งตาลอง อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	1 แปลง	20	0	0	19.39	-
โรงแรมยู สาทร <sup>(3)</sup>	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ทุ่งมหาเมฆ อ.สาทร จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (86 ห้อง)	16	0	81.1	122.45	-

## ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (ต่างประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
โรงแรม ยู เชียงใหม่ <sup>(4)</sup>	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ศรีภูมิ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (41 ห้อง)	1	1	38	56.12	-
บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด										
โรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.บางโจลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (39 ห้อง)	2	1	11.4	154.68	จำนวนกับสถาบันการเงิน <sup>(5,6,7)</sup>
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด										
โรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท 2	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.บางโจลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (77 ห้อง)	3	1	55.1	278.82	จำนวนกับสถาบันการเงิน <sup>(5,6,7)</sup>
บริษัท มรรค๘ จำกัด										
โรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท 3	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.บางโจลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (78 ห้อง)	2	1	51.5	258.27	จำนวนกับสถาบันการเงิน <sup>(5,6,7)</sup>

## ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	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	EUR 3,076	-
VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy Berlin	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2579	Storkower Str. 162. 10407 Berlin	ประเทศเยอรมนี	152	5,852	EUR 1,186	-
VH Dresden Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House QF Dresden	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2580	Neumarkt 1. 01067 Dresden	ประเทศเยอรมนี	95	6,073	EUR 345,532	-

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลา ตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
------------	----------------------	-----------------------------------	----------------------	---------	------------------	------------------	-------------------------	--	------------

VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH

โรงแรม Vienna House Easy Leipzig	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2581	Goethestr. 11, 04109 Leipzig	ประเทศ เยอรมนี	205	9,071	EUR 2,843	-
----------------------------------	------------------------	-----------------	-----------------------------------	---------------------------------	-------------------	-----	-------	--------------	---

VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH

โรงแรม Vienna House MQ Kronberg im Taunus	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2582	Bahnhofstrasse 38. 61476 Kronberg	ประเทศ เยอรมนี	96	4,832	EUR 123,298	-
---	------------------------	-----------------	-----------------------------------	---	-------------------	----	-------	----------------	---

VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH

โรงแรม Vienna House Easy Raunheim	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2583	อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง	ประเทศ เยอรมนี	200	6,362	EUR 0	-
-----------------------------------	------------------------	-----------------	-----------------------------------	----------------------------	-------------------	-----	-------	----------	---

Vienna International Asset GmbH

โรงแรม Vienna House Easy Amberg	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Schliesstaetteweg 10. 92224 Amberg	ประเทศ เยอรมนี	110	5,576	EUR 89,249,922	จำนวนกับ สถาบัน การเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Bad Oeynhausen	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Morsbachallee 1. 32545 Bad Oeynhausen	ประเทศ เยอรมนี	146	8,068		จำนวนกับ สถาบัน การเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Braunschweig	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Salzdahlumer Str. 137. 38126 Braunschweig	ประเทศ เยอรมนี	176	19,234		จำนวนกับ สถาบัน การเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Catrop-Rauxel	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Dortmunder Strasse 55. 44575 Castrop Rauxel	ประเทศ เยอรมนี	84	3,895		จำนวนกับ สถาบัน การเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Coburg	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Ketschendorfer Strasse 86. 96450 Coburg - Suedstadt	ประเทศ เยอรมนี	123	14,978		จำนวนกับ สถาบัน การเงิน

## ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (ต่างประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โรงแรม Vienna House Easy Gunzburg	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Jahnstrasse 4. 89312 Guenzburg	ประเทศเยอรมนี	100	4,122		จำนวนกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Landsberg	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Gaf Zeppelin Str 6. 86899 Landsberg am Lech	ประเทศเยอรมนี	-	-		-
โรงแรม Vienna House Easy Limburg	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Schiede 10. 65549 Limburg	ประเทศเยอรมนี	-	-		จำนวนกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Neckarsulm	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Heiner Fleischmann Str 8. 74172 Neckarsulm	ประเทศเยอรมนี	-	-		-
โรงแรม Vienna House Easy Trier	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Metzer Allee 6. 54295 Trier	ประเทศเยอรมนี	-	-		จำนวนกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Wuppertal	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Auf dem Johannisberg 1. 42103 Wuppertal	ประเทศเยอรมนี	-	-		จำนวนกับสถาบันการเงิน
REVO München Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม REVO Munich	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2584	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศเยอรมนี	607	6,833	EUR 0	-
Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG									
โรงแรม Vienna House Easy Neckarsulm	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2568	Heiner Fleischmann Str 8. 74172 Neckarsulm	ประเทศเยอรมนี	95	6,306	EUR 11,522,383	จำนวนกับสถาบันการเงิน
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	EUR 14,723,214	จำนวนกับสถาบันการเงิน

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
---------------------	------------------	---------------------------	------------------	---------	--------------	--------------	----------------------	---	------------

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	EUR 0	-
----------------------------------	------------------	-------------	----------------------------	---------------------------	---------------	----	-------	-------	---

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	EUR 6,909,759	จำนวนกับสถาบันการเงิน
------------------------------------	------------------	-------------	----------------------------	--	---------------	-----	-------	---------------	-----------------------

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	EUR 7,075,917	จำนวนกับสถาบันการเงิน
--------------------------------	------------------	-------------	----------------------------	-----------------------------	---------------	-----	-------	---------------	-----------------------

Vienna House Germany IV GmbH

โรงแรม Vienna House Easy Mo. Stuttgart	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2573	Hauptstraße 26. 70563 Stuttgart	ประเทศเยอรมนี	131	6,868	EUR 202,682	-
โรงแรม Vienna House Stadt Hamburg Wismar	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2572	Am Markt 24. 23966 Wismar	ประเทศเยอรมนี	103	5,789	EUR 533,124	-
โรงแรม Vienna House Ernst Leitz Wetzlar	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2581	Am Leitz-Park 8. 35578 Wetzlar	ประเทศเยอรมนี	129	5,547	EUR 64,515	-
โรงแรม Vienna House Easy Osnabrück	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2573	Neuer Graben 39. 49074 Osnabrück	ประเทศเยอรมนี	108	4,644	EUR 814,475	-

Vienna House Easy München GmbH

House Easy München	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2567	Nymphenburger Straße 136. 80636 Munich	ประเทศเยอรมนี	94	3,523	EUR 883,340	-
--------------------	--------------------	-------------	----------------------------	--	---------------	----	-------	-------------	---

Vienna House Easy Bremen GmbH

โรงแรม Vienna House Easy Bremen	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2581	Breitenweg 28. 28195 Bremen	ประเทศเยอรมนี	44	1,892	EUR 261,672	-
---------------------------------	--------------------	-------------	----------------------------	-----------------------------	---------------	----	-------	-------------	---



รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
---------------------	------------------	---------------------------	------------------	---------	--------------	--------------	----------------------	---	------------

Vienna House Leipzig GmbH

โรงแรม Vienna Townhouse Bach Leipzig	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2572	Thomaskirchhof 13/14. 04109 Leipzig	ประเทศเยอรมนี	52	2,752	EUR 185,127	-
--------------------------------------	--------------------	-------------	----------------------------	-------------------------------------	---------------	----	-------	-------------	---

Vienna House Baden-Baden GmbH

โรงแรม Vienna Townhouse Batschari Baden-Baden	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2565	Mozartstraße 8. 76530 Baden-Baden	ประเทศเยอรมนี	69	3,019	EUR 87,645	-
---	--------------------	-------------	----------------------------	-----------------------------------	---------------	----	-------	------------	---

Vienna House Easy Potsdam GmbH

โรงแรม Vienna House Easy Potsdam	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2572	Zeppelinstraße 136. 14471 Potsdam	ประเทศเยอรมนี	123	5,289	EUR 92,024	-
----------------------------------	--------------------	-------------	----------------------------	-----------------------------------	---------------	-----	-------	------------	---

Vienna House Germany III GmbH

โรงแรม Vienna House Remarque Osnabrück	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2576	Natrper-Tor-Wall 1. 49076 Osnabrück	ประเทศเยอรมนี	156	6,708	EUR 23,647	-
โรงแรม Vienna Townhouse Goethe Berlin	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2567	Goethestraße 87. 10623 Berlin	ประเทศเยอรมนี	47	2,021	EUR 56,751	-

Vienna House Stralsund GmbH

โรงแรม Vienna House Baltic Stralsund	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2570	Frankendamm 22. 18439 Stralsund	ประเทศเยอรมนี	132	5,504	EUR 28,910	-
--------------------------------------	--------------------	-------------	----------------------------	---------------------------------	---------------	-----	-------	------------	---

Vienna House Rostock GmbH

โรงแรม Vienna House Sonne Rostock	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2570	Neuer Markt 2. 18055 Rostock	ประเทศเยอรมนี	119	5,117	EUR 146,580	-
โรงแรม Vienna House Easy Rostock	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2570	Steinstraße 7. 18055 Rostock	ประเทศเยอรมนี	48	2,064	EUR 12,018	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH									
โรงแรม Vienna House Parkhotel Braunschweig	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2581	Nimes-Strabe 2, 38100 Braunschweig	ประเทศเยอรมนี	180	7,009	EUR 4,005	-
Vienna House Eisenach GmbH									
โรงแรม Vienna House Thüringer Hof Eisenach	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2570	Karlsplatz 11. 99817 Eisenach	ประเทศเยอรมนี	127	5,461	EUR 1,214,992	-
Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.									
โรงแรม Vienna House Diplomat Prague	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Evropska 15. 16041 Prague	สาธารณรัฐเช็ก	398	27,797	EUR 53,482,642	จำนองกับสถาบันการเงิน
UBX Plzen Real Estate s.r.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Pilsen	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	U Prazdroje 6 30100 Pilsen	สาธารณรัฐเช็ก	144	8,362	EUR 8,277,591	จำนองกับสถาบันการเงิน
Amber Baltic Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Amber Baltic Miedzzydroje	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2564	Promenada Gwiazd 1 PL - 72-500 Miedzzydroje	ประเทศโปแลนด์	192	13,659	EUR 16,019,726	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	EUR 48,076,877	จำนองกับสถาบันการเงิน
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	EUR 1,344,609	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
---------------------	------------------	---------------------------	------------------	---------	--------------	--------------	----------------------	---	------------

## UBX Katowice Sp. z o.o.

โรงแรม Vienna House Easy Katowice	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Ulica Sokolska 24. 40086 Katowice	ประเทศโปแลนด์	203	13,831	EUR 24,510,953	จำนวนกับสถาบันการเงิน
-----------------------------------	-------------	-------------	---	-----------------------------------	---------------	-----	--------	----------------	-----------------------

## Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.

โรงแรม Vienna House Easy Cracow	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Przy Rondzie 2 PL - 31547 Cracow	ประเทศโปแลนด์	220	7,668	EUR 22,160,012	จำนวนกับสถาบันการเงิน
---------------------------------	-------------	-------------	---	----------------------------------	---------------	-----	-------	----------------	-----------------------

## VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.

โรงแรม Vienna House Mokotow Warsaw	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2582	ul. Postepu 4, 02-676 Warsaw	ประเทศโปแลนด์	164	8,194	EUR 13,225	-
------------------------------------	--------------------	-------------	----------------------------	------------------------------	---------------	-----	-------	------------	---

## Vienna House Schaffhausen GmbH

โรงแรม Vienna House zur Bleiche Schaffhausen	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2577	Bleicheplatz 1, 8200 Schaffhausen, Switzerland	ประเทศสวิตเซอร์แลนด์	130	7,504	EUR 24,313	-
--	--------------------	-------------	----------------------------	--	----------------------	-----	-------	------------	---

## Comtel Focus S.A.

โรงแรม Vienna House Easy Airport Bucharest	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	283 Calea Bucurestilor 75100 Otopeni - Bucharest	ประเทศโรมาเนีย	176	10,234	EUR 14,772,367	จำนวนกับสถาบันการเงิน
--	-------------	-------------	---	--	----------------	-----	--------	----------------	-----------------------

## VHE Bratislava Real Estate s.r.o.

โรงแรม Vienna House Easy Bratislava	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Galvaniho ul. 28, 82104 Bratislava	ประเทศสโลวาเกีย	167	8,210	EUR 7,979,056	จำนวนกับสถาบันการเงิน
-------------------------------------	-------------	-------------	---	------------------------------------	-----------------	-----	-------	---------------	-----------------------

## UBX Plzen s.r.o.

โรงแรม Vienna House Easy Plzen	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2571	U Prazdroje 6 30100 Plzen	สาธารณรัฐเช็ก	144	8,362	EUR 161,653	-
--------------------------------	--------------------	-------------	----------------------------	---------------------------	---------------	-----	-------	-------------	---

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
---------------------	------------------	---------------------------	------------------	---------	--------------	--------------	----------------------	---	------------

Recoop Tour a.s.

โรงแรม Vienna House Diplomat Prague	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2582	Evropska 15. 16041 Prague	สาธารณรัฐเช็ก	398	27,797	EUR 50,050	-
-------------------------------------	--------------------	-------------	----------------------------	---------------------------	---------------	-----	--------	------------	---

Hotel Management Angelo Katowice Sp. Z o.o.

โรงแรม Vienna House Easy Katowice	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2567	Ulica Sokolska 24. 40086 Katowice	ประเทศโปแลนด์	203	13,831	EUR 236,681	-
-----------------------------------	--------------------	-------------	----------------------------	-----------------------------------	---------------	-----	--------	-------------	---

VHE Bratislava s.r.o.

โรงแรม Vienna House Easy Bratislava	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาไม่มีกำหนดระยะเวลา	Galvaniho ul. 28, 82104 Bratislava	ประเทศสโลวาเกีย	167	8,210	EUR 35,760	-
-------------------------------------	--------------------	-------------	-------------------------	------------------------------------	-----------------	-----	-------	------------	---

Vienna House Hotelmanagement GmbH

Management Platform	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria	ประเทศออสเตรีย	-	-	EUR 96,020	-
---------------------	----------------	---	---	--	----------------	---	---	------------	---

Vienna House Germany II GmbH

Cluster Companies in Germany	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	ประเทศเยอรมนี	-	-	EUR 32,956	-
------------------------------	----------------	---	---	---------------------------------------	---------------	---	---	------------	---

Vienna House Cluster Deutschland GmbH

Cluster Companies in Germany	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Leuchtenberggring 20, 81677 München, Germany	ประเทศเยอรมนี	-	-	EUR 0	-
------------------------------	----------------	---	---	--	---------------	---	---	-------	---

Vienna House Cluster Polen Sp. z.o.o.

Cluster Companies in Poland	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	ul. ALEJE JERO-ZOLIMSKIE, nr 65/79, lok., 00-697 Warsaw, Poland	ประเทศโปแลนด์	-	-	EUR 0	-
-----------------------------	----------------	---	---	---	---------------	---	---	-------	---

Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.

Cluster Companies in Czech	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Praha 6 - Dejvice, Evropská 370/15, PSC 16041, Czech Republic	สาธารณรัฐเช็ก	-	-	EUR 17,668	-
----------------------------	----------------	---	---	---	---------------	---	---	------------	---

หมายเหตุ

- 1) ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ด้วย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ
- 2) กลุ่มกิจการร่วมค้าระหว่างบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) บริษัท อามัน รีสอร์ท เซอร์วิสেসส์ ลิมิเตด และ บริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเตด ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงภาษีร้อยละสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
- 3) ทำสัญญาเช่าช่วงจากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
- 4) ทำสัญญาเช่าจากนางสาวจารุณี มณีกุล เป็นระยะเวลา 21 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2550 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571
- 5) ตัดภาระผูกพัน โดยการจำนองกับสถาบันการเงิน มูลค่าจำนองรวม 11,050 ล้านบาท
- 6) ตัดภาระผูกพัน โดยการจำนองกับสถาบันการเงิน มูลค่าจำนองรวม 4,000 ล้านบาท
- 7) ตัดภาระผูกพัน โดยการจำนองกับสถาบันการเงิน มูลค่าจำนองรวม มูลค่ารวม 600 ล้านบาท
- 8) ตัดภาระผูกพัน โดยการจำนองกับสถาบันการเงิน มูลค่าจำนองรวม มูลค่ารวม 897 ล้านบาท
- 9) ตัดภาระผูกพัน โดยการจำนองกับสถาบันการเงิน ตามสัญญาเงินกู้รวม 3,537,300,000 บาท
- 10) ตัดภาระผูกพัน โดยการจำนองกับสถาบันการเงิน มูลค่าจำนองรวม มูลค่ารวม 1,430 ล้านบาท

**สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ สิทธิการใช้อาคาร (Heritable Building Right) และซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิเท่ากับ 1,316 ล้านบาท

**สัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยละสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง**

กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) บริษัท อามัน รีสอร์ท เซอร์วิสেসส์ ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเตด (“กิจการร่วมค้า”) ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยละสามฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 กับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง โดยกิจการร่วมค้าจะลงทุนพัฒนาที่ดินเพื่อก่อสร้างโรงแรมและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ แล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่หน่วยงานราชการ และเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 กิจการร่วมค้าได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยละสามฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 (“สัญญาแก้ไข”) กับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ทั้งนี้ กิจการร่วมค้าจะได้สิทธิบริหารจัดการโรงแรมที่ก่อสร้างโดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่ก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถานแล้วเสร็จครบถ้วนและคณะกรรมการการตรวจรับงานได้ตรวจรับมอบงานแล้ว โดยกิจการร่วมค้าต้องก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถานที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1,040.57 ล้านบาทให้แล้วเสร็จภายใน 6 ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญาแก้ไข และกิจการร่วมค้า จะต้องชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินและค่าเช่าให้แก่กรมธนารักษ์ จำนวน 1,659.34 ล้านบาท โดยสรุปรายละเอียดที่สำคัญของสัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยละสามได้ดังนี้

ที่ตั้ง	ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท. 043314 (แปลงโรงภาษีร้อยละสาม) ที่ดินโฉนดเลขที่ 2317, 3618 และ 3257 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร		
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับจากวันที่ก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถานแล้วเสร็จ ครบถ้วนและคณะกรรมการการตรวจรับงานได้ตรวจรับมอบงานแล้ว		
ปีทำสัญญา	10 พฤษภาคม 2548		
ปีที่แก้ไขสัญญา	24 พฤษภาคม 2562		
เนื้อที่	5 ไร่ 60 ตารางวา		
อัตราค่าตอบแทนการ เริ่มชำระนับแต่วันที่ลงนามในเริ่มสัญญา (แก้ไขเพิ่มเติม)			
ใช้ที่ดิน	ปีที่ 1 - ปีที่ 3	ปีละ 20.84 ล้านบาท	
	ปีที่ 4 - ปีที่ 6	ปีละ 22.72 ล้านบาท	

อัตราค่าเช่า	เริ่มชำระนับจากวันที่ก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถานแล้วเสร็จ ครบถ้วนและคณะกรรมการตรวจรับงานได้ตรวจรับมอบงานแล้ว	
	ปีที่ 1 - ปีที่ 3	ปีละ 24.76 ล้านบาท
	ปีที่ 4 - ปีที่ 6	ปีละ 26.99 ล้านบาท
	ปีที่ 7 - ปีที่ 9	ปีละ 29.42 ล้านบาท
	ปีที่ 10 - ปีที่ 12	ปีละ 32.07 ล้านบาท
	ปีที่ 13 - ปีที่ 15	ปีละ 34.96 ล้านบาท
	ปีที่ 16 - ปีที่ 18	ปีละ 38.10 ล้านบาท
	ปีที่ 19 - ปีที่ 21	ปีละ 41.53 ล้านบาท
	ปีที่ 22 - ปีที่ 24	ปีละ 45.27 ล้านบาท
	ปีที่ 25 - ปีที่ 27	ปีละ 32.07 ล้านบาท
	ปีที่ 28 - ปีที่ 30	ปีละ 53.78 ล้านบาท
ค่าตอบแทนพิเศษ	ปีที่ 1	ชำระ 50 ล้านบาท
	ปีที่ 21	ชำระ 50 ล้านบาท
	ปีที่ 22	ชำระ 50 ล้านบาท
	ปีที่ 23	ชำระ 50 ล้านบาท
	ปีที่ 24	ชำระ 50 ล้านบาท
	ปีที่ 25	ชำระ 50 ล้านบาท
	ปีที่ 26	ชำระ 50 ล้านบาท
	ปีที่ 27	ชำระ 50 ล้านบาท
การใช้งาน	ก่อสร้างเป็นโรงแรม	
ภาระผูกพัน	ไม่มี	
ลิขสิทธิ์		
บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลิขสิทธิ์สำหรับแบบบ้านที่จะใช้ในการก่อสร้าง ดังมีสาระสำคัญดังนี้		
ชื่อผลงาน	บ้านหน้ากว้าง เนสเซอรัล โฮม	
ประเภทงาน	ศิลปกรรม	
ลักษณะงาน	สถาปัตยกรรม	
ลักษณะการสร้างสรรค์	สร้างสรรค์ขึ้นเองทั้งหมด	
ปีที่สร้างสรรค์	2539	
อายุแห่งการคุ้มครองลิขสิทธิ์	50 ปี นับจากปีที่สร้างสรรค์	



**บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)**

เลขที่ 21 อาคารทีเอสทีทาวเวอร์ ชั้น 20 ซอยเดย์พ่วง 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](http://www.ucity.co.th)