



FUTURE
STARTED
HERE

บทนำ

- 004 1.1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
- 006 1.2 สรุปการเปลี่ยนแปลงและสถานการณ์สำคัญของบริษัท
- 008 1.3 สารจากประธานคณะกรรมการ
- 010 1.4 สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 012 1.5 สิทธิประโยชน์ / สิทธิประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี

ข้อมูลภาพรวมบริษัท

- 016 2.1 คณะกรรมการบริษัท
- 018 2.2 คณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร
- 019 2.3 โครงสร้างองค์กร
- 020 2.4 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท
- 022 2.5 โครงสร้างธุรกิจ
- 048 2.6 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น
- 053 2.7 ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 055 2.8 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ภาพรวมธุรกิจ

- 057 3.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร
- 058 3.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ
และนโยบายการดำเนินงาน
- 077 3.3 ภาพรวมอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจ
- 080 3.4 การวิเคราะห์ตลาดทุน
- 084 3.5 แนวโน้มธุรกิจปี 2564
- 088 3.6 ปัจจัยความเสี่ยงของบริษัท
- 092 3.7 ข้อพิพาททางกฎหมาย

รายงานการกำกับดูแลกิจการ

- 094 4.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ
- 107 4.2 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย
และบริษัทร่วม
- 109 4.3 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
- 130 4.4 การสรรหา แต่งตั้ง และการกำหนดค่าตอบแทน
กรรมการและผู้บริหาร
- 136 4.5 การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
- 140 4.6 รายการระหว่างกัน
- 143 4.7 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี
- 144 4.8 นโยบายด้านบุคลากร
- 149 4.9 นโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

รายงานงบการเงิน

- 155 5.1 รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท
ต่อรายงานทางการเงิน
- 157 5.2 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
- 159 5.3 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 164 5.4 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงิน
และผลการดำเนินการ
- 175 5.5 งบการเงิน
- 185 5.6 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ภาคผนวก

- 293 • รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร
และเลขานุการ
- 313 • การดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหาร
ในบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
- 331 • ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ



1. บทนำ

004

1.1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

006

1.2 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงและเหตุการณ์สำคัญของบริษัท

008

1.3 ลารจากประธานคณะกรรมการ

010

1.4 ลารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

012

1.5 สินทรัพย์ใหม่ / สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี



เราเป็นผู้จัดการการลงทุนในทุกภูมิภาค
ลงทุนในสินทรัพย์ที่หลากหลาย



* รายได้จากการดำเนินงาน ประจำปี 2563

9

ประเทศ ในยุโรป

ประกอบด้วย โรงแรม
ธุรกิจบริหารจัดการโรงแรม
และอาคารสำนักงาน

1. ออสเตรีย
2. สาธารณรัฐเช็ก
3. เยอรมนี
4. โรมาเนีย
5. สโลวาเกีย

6. สหราชอาณาจักร
7. โปแลนด์
8. รัสเซีย
9. สวิตเซอร์แลนด์

62.8
พันล้านบาท

สินทรัพย์ ของบริษัท

(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

7

ประเทศ ในเอเชีย

ประกอบด้วย โรงแรม
ธุรกิจบริหารจัดการโรงแรม
อาคารสำนักงาน
และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

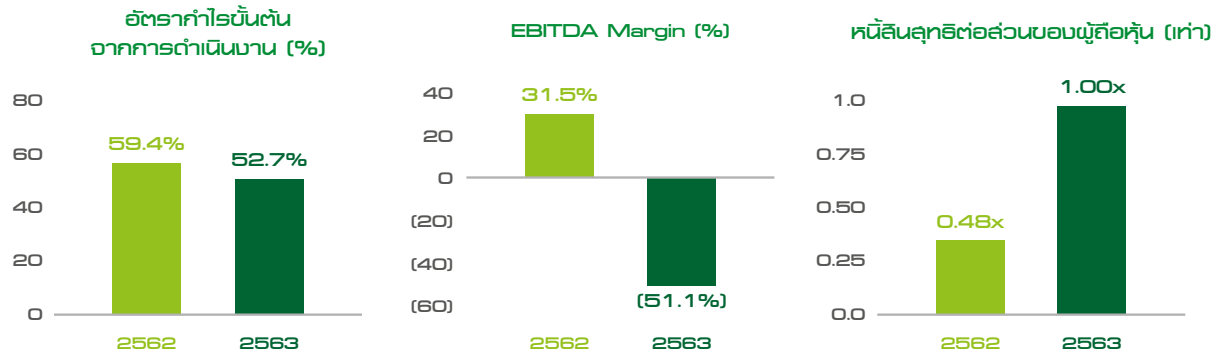
10. ไทย
11. เวียดนาม
12. อินโดนีเซีย
13. อินเดีย

14. โอมาน
15. ออังก
16. ลาว

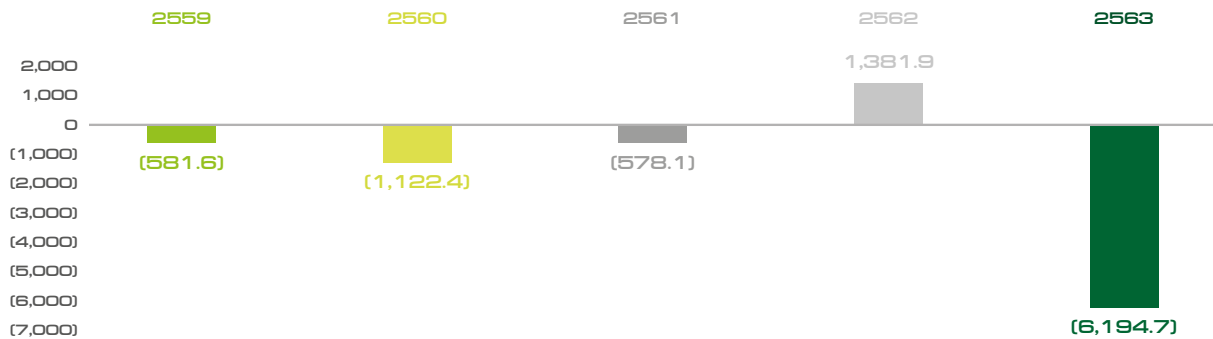


1.1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

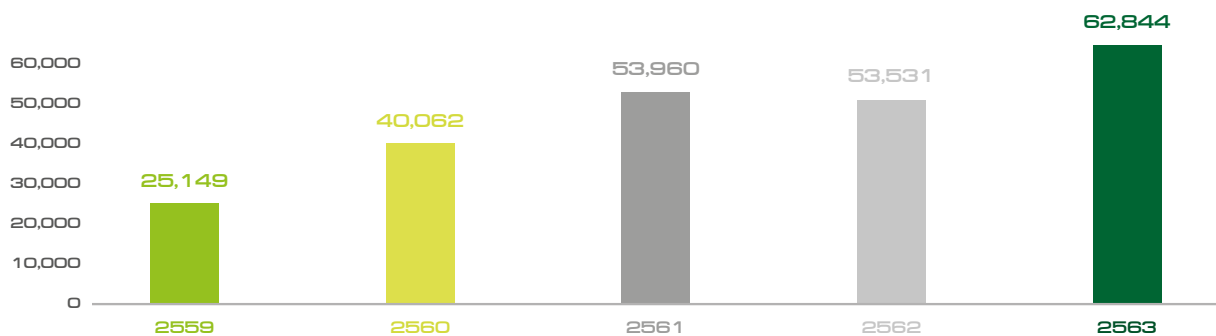
อัตราส่วนที่สำคัญ



กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ล้านบาท)



สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ล้านบาท)	2559	2560	2561	2562	2563
รายได้จากการดำเนินงาน	1,089.9	4,029.7	6,396.2	8,128.2	3,574.9
รายได้รวม	1,164.8	4,454.0	6,976.2	10,493.4	5,651.2
กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน	723.3	2,563.4	3,965.1	4,828.6	1,885.0
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	54.3	209.1	976.5	3,303.2	(2,888.4)
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	(150.6)	(244.6)	319.7	2,864.4	(5,725.2)
กำไรสุทธิจากรายการที่เกิดขึ้นเป็นประจำ	(321.6)	(62.1)	(254.6)	443.5	(3,345.9)
กำไรสุทธิ	(321.6)	(983.2)	(633.1)	1,866.9	(6,614.0)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(581.6)	(1,122.4)	(578.1)	1,381.9	(6,194.7)

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)					
สินทรัพย์รวม	25,148.6	40,062.3	53,959.9	53,531.2	62,844.5
หนี้สินสุทธิ	4,104.6	16,539.5	16,004.6	14,726.1	23,959.0
ส่วนของผู้ถือหุ้น	18,855.7	17,858.4	29,147.5	30,542.7	24,017.4

กระแสเงินสด (ล้านบาท)					
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,393.2)	110.1	(501.8)	203.9	(336.6)
รายจ่ายฝ่ายทุน	1,511.2	824.6	1,480.6	1,783.6	2,464.2

ข้อมูลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)					
กำไรต่อหุ้น	(0.00057)	(0.17365)	(0.25954)	0.18605	(1.32420)
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	0.03359	0.03181	3.11594	3.26511	2.56753

อัตราส่วนสำคัญ					
อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน (%)	66.4%	63.6%	62.0%	59.4%	52.7%
อัตรากำไร EBITDA (%)	4.7%	4.7%	14.0%	31.5%	(51.1%)
อัตรากำไร EBIT (%)	(12.9%)	(5.5%)	4.6%	27.3%	(101.3%)
หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.22	0.93	0.55	0.48	1.00
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (%)	(0.6%)	(0.8%)	0.7%	5.3%	(9.8%)
อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (%)	(1.7%)	(5.3%)	(2.7%)	6.3%	(24.3%)

ข้อมูลหุ้น					
ราคาพาร์ (บาท/หุ้น)	1.00	1.00	3.20	3.20	3.20
ราคาหุ้น (บาท)	0.03	0.03	2.56	1.71	1.42
จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	561,362.3	561,362.3	5,613.7	5,613.7	5,613.7
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	16,840.9	16,840.9	14,371.1	9,599.5	7,971.5

1.2 สรุปการเปลี่ยนแปลง และเหตุการณ์สำคัญของบริษัท

ธุรกิจโรงแรมและบริการ

ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส โคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19)

การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงส่งผลกระทบอย่างมากต่อเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ในการแพร่ระบาดช่วงต้นปี 2563 โรงแรมเกือบทั้งหมดของกลุ่มบริษัทได้ทยอยปิดให้บริการชั่วคราวตั้งแต่ครั้งหลังของเดือนมีนาคม 2563 และได้กลับมาเปิดให้บริการอีกครั้งในช่วงปลายเดือนมิถุนายน 2563 อย่างไรก็ตามในเดือนพฤศจิกายน 2563 เป็นต้นมา เกิดการแพร่ระบาดรอบใหม่หลายประเทศในทวีปยุโรปได้ดำเนินมาตรการควบคุมโรคระบาดอย่างจริงจังอีกครั้ง ธุรกิจโรงแรมจึงได้รับผลกระทบในทางลบทั้งอุตสาหกรรม โรงแรมของกลุ่มบริษัทเกือบทั้งหมดจำเป็นต้องปิดให้บริการชั่วคราวอีกครั้ง ส่งผลให้อัตราการเข้าพักรายได้ กำไร และกระแสเงินสดจากธุรกิจโรงแรมลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

อนึ่ง เพื่อเป็นการลดผลกระทบในทางลบที่มีต่อธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ฝ่ายบริหารได้ปรับกลยุทธ์ในการดำเนินงาน นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยบางส่วน รวมทั้งติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด เพื่อหาแนวทางและดำเนินมาตรการที่เหมาะสมต่อไป

ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

การเข้าซื้อห้องชุดเพื่อการพาณิชย์

ในไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อห้องชุดเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานครเพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue) โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 875 ล้านบาท ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์นี้มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 8,995 ตารางเมตร และปัจจุบันมีอัตราการเข้าพื้นที่รวมอยู่ที่ร้อยละ 100

การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

VI Europäische Franchise GmbH

10 มีนาคม 2563 Vienna House Hotelmanagement GmbH (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในประเทศออสเตรีย ที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ผ่าน Vienna House Capital GmbH และ Lombard Estate Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) ได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดใน VI Europäische Franchise GmbH (ร้อยละ 33.3) ให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันในราคารวม 27,000 ยูโร

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ

31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำธุรกรรมซื้อและขายหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ”) ดังนี้

- การเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด (“BSH 15”) ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพร์ม แอเรีย 12 จำกัด (“PA12”) ในสัดส่วนร้อยละ 50 จากแสนสิริ ในราคา 1 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน PA12
- การจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด, บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไลฟ์ จำกัด และบริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด ให้แก่แสนสิริในราคารวม 167 ล้านบาท

30 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำธุรกรรมซื้อและขายหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ”) ดังนี้

- การเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนรวมจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง แอร์ทีน จำกัด (“BSH 13”) ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด (“PA38”) และบริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด (“BSH 21”) ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพร์ม แอเรีย 9 จำกัด (“PA9”) ในสัดส่วนร้อยละ 50 จากแสนสิริ ในราคารวม 1 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน PA38 และ PA9

- การจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัทร่วมทุนจำนวน 9 บริษัท ให้แก่แสนสิริ ประกอบด้วย บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟว์ จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวล์ฟ จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เทนที ทรี จำกัด

การจำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“NMG”)

22 ตุลาคม 2563 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อขายเพื่อขายหุ้น NMG ทั้งหมดที่บริษัทฯ ถือครองให้แก่ผู้ซื้อซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมูลค่าซื้อขายจำนวน 69,086,300 บาท หรือคิดเป็นราคาซื้อขายหุ้นละ 0.17 บาท (ซึ่งเป็นราคาซื้อขายสุดท้ายก่อนขึ้นเครื่องหมายห้ามซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนเป็นการชั่วคราว (SP) ของหุ้น NMG)

การจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

14 ธันวาคม 2563 จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของบริษัทฯ ซึ่งไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงเมื่อใดและอย่างไร ดังนั้น เพื่อให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและอนาคต ตลอดจนลดภาระค่าใช้จ่ายและต้นทุนทางการเงิน รวมถึงเตรียมความพร้อมในการลงทุนในโครงการและทรัพย์สินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสมต่อไปในอนาคต คณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำนวน 39 รายการ และเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 ได้มีมติเปลี่ยนแปลงและเพิ่มเติมรายละเอียดของการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ (รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 022/2563 และ U.SET 001/2564)

โครงสร้างการจัดการ

การลาออกของกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร การแต่งตั้งรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และการแต่งตั้งกรรมการ

30 เมษายน 2563 นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ เนื่องจากมีความจำเป็นต้องปฏิบัติภารกิจ

บางประการ จึงทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่ง กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ต่อไปได้

15 พฤษภาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2563 ได้มีมติแต่งตั้งนางสาวสรุยา เสฐียรโกเศศ ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน เข้าดำรงตำแหน่งรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าจะสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ได้

14 ธันวาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 9/2563 ได้มีมติอนุมัติการแต่งตั้งนางสาวสรุยา เสฐียรโกเศศ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ (แทนนางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์ ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการ) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2563

การลาออกจากตำแหน่งเลขาธิการบริษัท และการแต่งตั้งเลขาธิการบริษัท

14 ธันวาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 9/2563 รับทราบการลาออกจากตำแหน่งเลขาธิการบริษัทของนายสยาม สิวราภรณ์สกุล โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2563 เป็นต้นไป และได้มีมติอนุมัติการแต่งตั้งนางสาวหทัย นุ่นแจ้ง เข้าดำรงตำแหน่งเลขาธิการบริษัท (แทนนายสยาม สิวราภรณ์สกุล) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2563

อื่นๆ

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563

31 กรกฎาคม 2563 บริษัทฯ ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 โดยทุกมติการประชุมได้รับการอนุมัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน (TFRS9) และฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (TFRS16) มาถือปฏิบัติ โดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มีความสอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ อนึ่ง การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติส่งผลให้งบการเงินรวมของบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 10,978 ล้านบาท และหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 11,309 ล้านบาท



1.3 สารจากประธานกรรมการ

ปี 2563 เป็นปีที่ท้าทายสำหรับประชาคมโลกในทุกด้าน โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ส่งผลกระทบทางลบต่อเศรษฐกิจและสังคมอย่างที่ไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อน โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคธุรกิจ การท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ ยู ซีดี

ตั้งแต่ที่ผมเข้ามารับตำแหน่งประธานคณะกรรมการบริษัทเมื่อปี 2560 ผม คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน มีความตั้งใจที่จะพัฒนาบริษัทฯ ให้เติบโต เราได้ขยายการลงทุนไปต่างประเทศเพื่อสร้างรายได้ มีการปรับโครงสร้างทางธุรกิจเพื่อลดต้นทุน เพิ่มประสิทธิภาพ ซึ่งที่ผ่านมา ก็มีความคืบหน้าอย่างเป็นรูปธรรม และได้สะท้อนไปยังผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ ได้กลับมามีผลกำไรในปี 2562 อนึ่ง หากไม่มี COVID-19 สิ่งที่เราหวังก็คงจะสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้

แต่อย่างไรก็ดี COVID-19 แม้เป็นสิ่งใหม่ไม่มีใครคาดคิดว่าจะเกิด แต่ก็ยังเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ และไม่ใช่อุปสรรคในการต้องทำงานให้มากขึ้น ซึ่งในปี 2564 นี้ บริษัทฯ ยังคงดำเนินการปรับโครงสร้างการลงทุนตามแผนที่วางไว้ พร้อมกับการให้ความสำคัญกับการบริหารสภาพคล่อง เพื่อให้บริษัทฯ สามารถผ่านพ้นวิกฤติและมีความพร้อมที่จะเติบโตในอนาคตได้อย่างยั่งยืน

ผมยังคงเชื่อมั่นว่าบริษัทฯ มีศักยภาพและในทุกวิกฤติมีโอกาส แม้เราจะยังไม่เห็นว่าวิกฤตินี้จะจบลงเมื่อไหร่ แต่ผมเชื่อว่า ยู ซีดี จะกลับฟื้นขึ้นมาได้อย่างแข็งแกร่ง จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านโปรดมั่นใจ และให้การสนับสนุนบริษัทฯ คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต่อไป



นายคีรี กาญจนพาน์

ประธานคณะกรรมการ

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)



1.4 ล่าจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ธุรกิจโรงแรมและการบริการซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ ยู ซีที ได้รับผลกระทบโดยตรงและรุนแรงเนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ต้องปิดให้บริการโรงแรมส่วนใหญ่เป็นบางช่วงเนื่องจากการลดลงของการเดินทางทั้งในรูปแบบการท่องเที่ยวและการเดินทางเชิงธุรกิจสืบเนื่องจากมาตรการปิดประเทศและมาตรการรักษาระยะห่างทางสังคม ส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานนั้นได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจาก COVID-19 เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าระยะยาว สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา บริษัทฯ ยังคงดำเนินการตามปกติและได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจาก COVID-19 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการ เดอะ ยูนิคอร์น ก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 27 โครงการพัฒนาที่ราชพฤกษ์แปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม การก่อสร้างคืบหน้าไปตามแผน ส่วนโครงการโรงเรียนนานาชาติเวอร์โซนั้น การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ภายในกำหนดและได้เปิดภาคการศึกษาแรกแล้วตั้งแต่วันที่ 17 สิงหาคม 2563

เพื่อให้สามารถเชื่อมั่นได้ว่าธุรกิจจะยังคงดำเนินต่อไปได้อย่างไม่หยุดชะงัก นับตั้งแต่การแพร่ระบาดของ COVID-19 ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2563 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้ดำเนินมาตรการหลากหลายเพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงาน มีการบริหารค่าใช้จ่ายเพื่อลดต้นทุนอย่างจริงจัง มีการปรับโครงสร้างการลงทุนเพื่อเพิ่มรายได้ประจำให้มากขึ้น โดยหลายมาตรการได้ถูกกำหนดเป็นมาตรฐานใหม่ในการดำเนินธุรกิจ

อนึ่ง จากสถานการณ์ของ COVID-19 ที่ยังไม่รู้ทิศทางที่ชัดเจน ความไม่แน่นอนของการฟื้นตัวของภาคธุรกิจและความจำเป็นที่จะต้องบริหารให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและอนาคต บริษัทฯ จึงเห็นถึงความจำเป็นในการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยบางส่วนที่มีใช้ทรัพย์สินหลักและไม่สร้างกระแสเงินสดในปัจจุบันการปรับโครงสร้างการลงทุนที่ดำเนินการมาจนถึงปัจจุบันและตามแผนที่วางไว้ จะช่วยให้บริษัทฯ มีความพร้อมในการลงทุนในโครงการและทรัพย์สินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสมต่อไปในอนาคตภายหลังวิกฤต COVID-19

ในฐานะตัวแทนของผู้บริหารและพนักงาน ดิฉันขอให้ความเชื่อมั่นต่อทุกท่านว่า เราจะทำงานเต็มความสามารถเพื่อให้บริษัทฯ สามารถผ่านพ้นวิกฤติและมีความพร้อมที่จะเติบโตในอนาคตได้อย่างยั่งยืน และขอขอบคุณ ผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัท พันธมิตรทางการค้า และลูกค้าของยู ซีทีที่ให้ความไว้วางใจ เชื่อมั่น และให้การสนับสนุนบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องเสมอมา

นางสาวสรณา เลื้อยชัยกุล

กรรมการ กรรมการบริหาร

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

1.5 สินทรัพย์ใหม่ / สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี

ห้องชุดในคอนโดมิเนียม



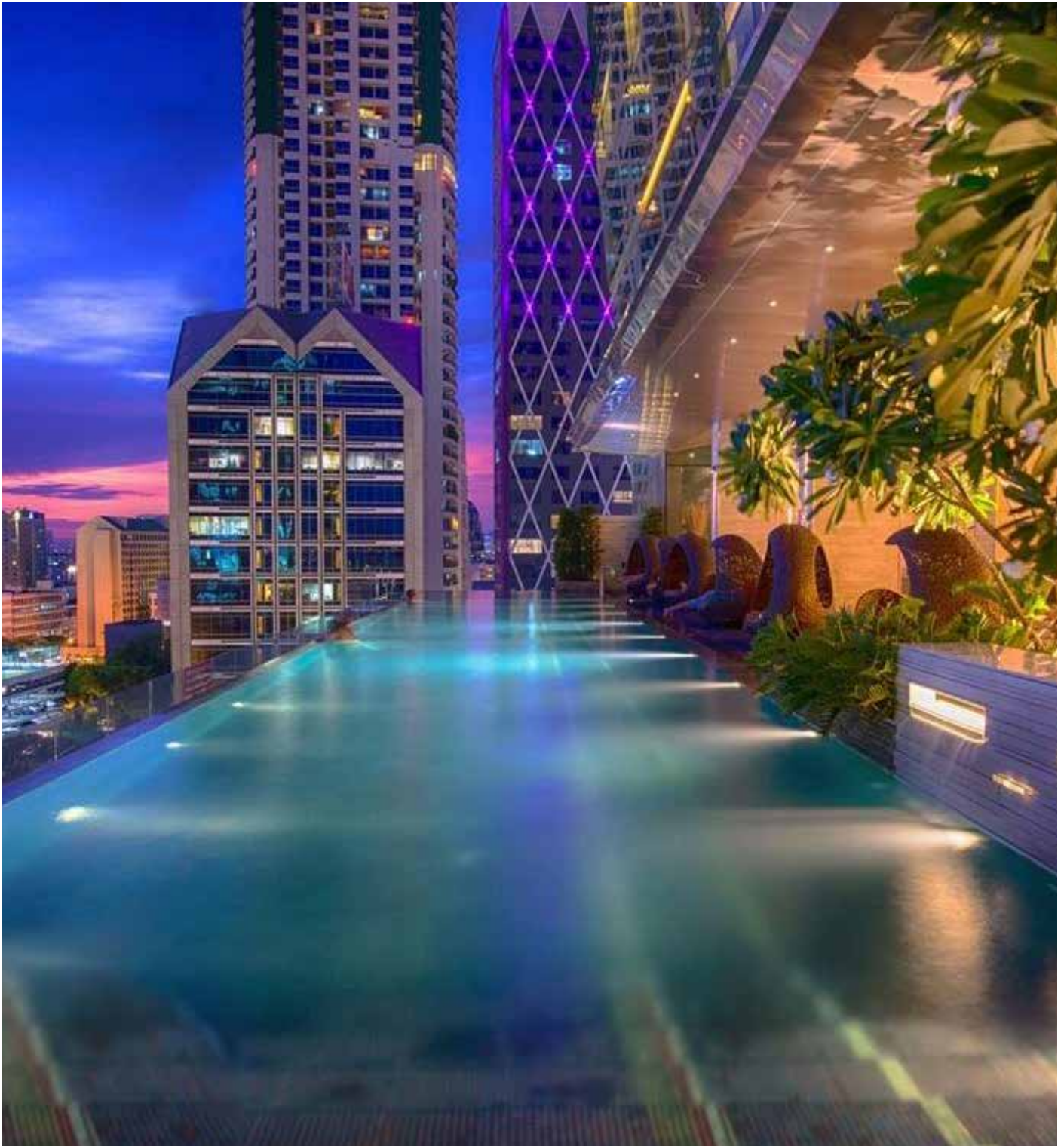
COMMERCIAL UNIT BUILDINGS อาคารพาณิชย์ให้เช่า





2. ข้อมูลภาพรวมบริษัท

016	2.1 คณะกรรมการบริษัท
018	2.2 คณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร
019	2.3 โครงสร้างองค์กร
020	2.4 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท
022	2.5 โครงสร้างธุรกิจ
048	2.6 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น
053	2.7 ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
055	2.8 นโยบายการจ่ายเงินปันผล



2.1 คณะกรรมการบริษัท



1 นายศิริ กาญจนพานิช

ประธานคณะกรรมการ

2 นายธีรยุทธ ตรีวรกาลตร์

กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ
และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

3 นายชัยวัฒน์ อัศวินทราบกูร

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

4 นายพลากร หวังหลี

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน



5 นายสุรจิตร ก้องวัฒนา
กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร

6 นายกวิน กาญจนपालน์
กรรมการ

7 นายคณ ธี เคื่อง
กรรมการ

8 นางสาวสรญา เลอชัยโกเศศ
กรรมการ กรรมการบริหาร
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

9 นายสยาม สิวรากรณ์สกุล
กรรมการ กรรมการบริหาร
และประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย

2.2 คณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร



1 นายสุรจิตร ก้องวัฒนา

ประธานกรรมการบริหาร

2 นางสาวสรณา เลอชัยโกเศศ

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน และกรรมการบริหาร

3 นายวีระพงศ์ โรจนโรดม

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ และกรรมการบริหาร

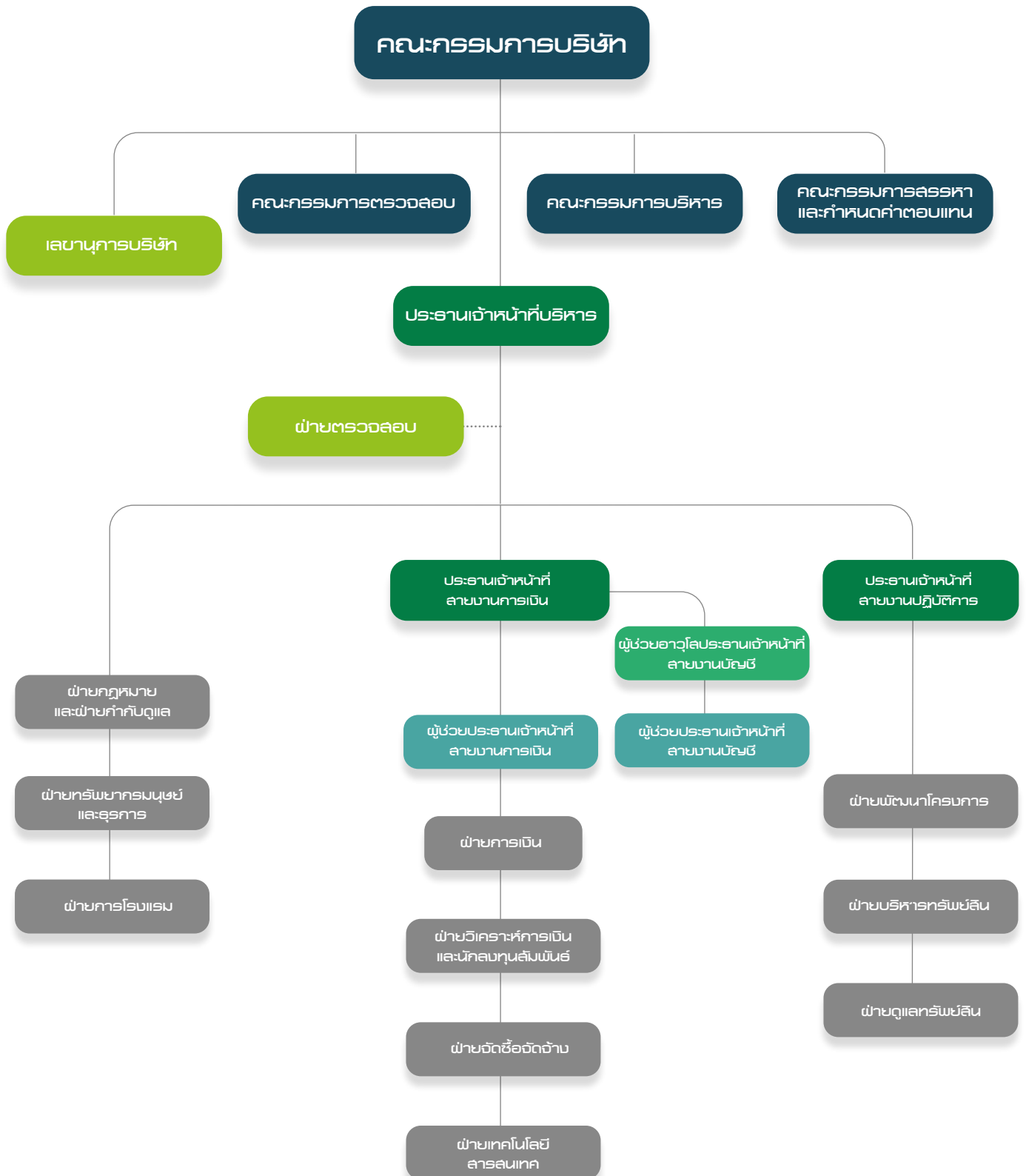
4 นายสยาม สิวรากรณ์สกุล

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย และกรรมการบริหาร

5 นางสาวณัฐพรรณ จิระเมธากุล

ผู้ช่วยอาวุโสประธานเจ้าหน้าที่ สายงานบัญชี

2.3 โครงสร้างองค์กร



2.4 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท

บริษัท	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
ทะเบียนเลขที่	0107537000459
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่า บริการ และเพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 21 อาคารทีเอสที ซอยเจียฟวง 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
หลักทรัพย์ในส่วนอื่น ๆ	ใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 3 (U-W3) จำนวนไม่เกิน 45,133,272,059 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 4 (U-W4) จำนวนไม่เกิน 141,895,485,954 หน่วย

ผู้สอบบัญชีของบริษัท บบการเงินปี 2563

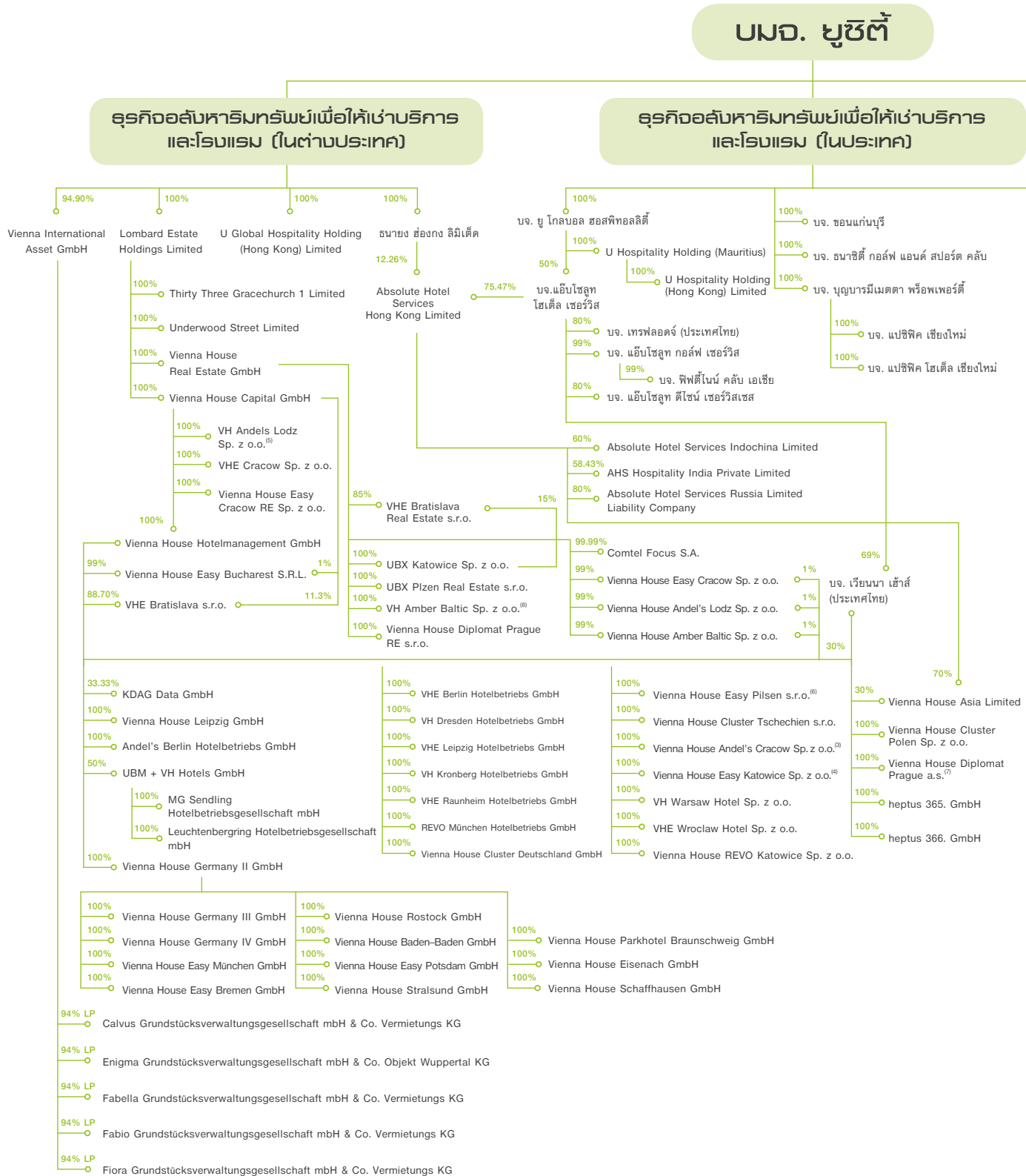
ชื่อผู้สอบบัญชี	นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 และ/หรือ นางชลรส สันติวิศวกรรม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4523 และ/หรือ นายฉัตรชัย เกษมศรีธนาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5813
ชื่อสำนักงาน ที่ตั้ง	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด อาคารเลครัชดา เลขที่ 193/136-137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

ที่ปรึกษาทางกฎหมายปี 2563

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



2.5 គម្រោងសាងសង់





หมายเหตุ

- (1) เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้งส์ เอททีเอ็น จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด
- (2) เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2563 บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้งส์ ฟิฟทีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพรม แอเรีย 12 จำกัด
- (3) เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2563 UBX Krakow Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o.
- (4) เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2563 Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o.
- (5) เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 Andel's Lodz Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น VH Andel's Lodz Sp. z o.o.
- (6) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2563 UBX Pizen s.r.o ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Pilsen s.r.o.
- (7) เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2563 Recoop Tour a.s. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Diplomat Prague a.s.
- (8) เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 Amber Baltic Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น VH Amber Baltic Sp. z o.o.
- (9) เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้งส์ ทเวนท์ วัน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพรม แอเรีย 9 จำกัด
- (10) เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้งส์ เออร์ทีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพรม แอเรีย 38 จำกัด

ข้อมูลบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมทุน ที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม

(ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ต่างประเทศ)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
1	Lombard Estate Holdings Limited ("LEH")	ลงทุนใน หลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น บริหารจัดการ ทรัพย์สิน และบริการให้ คำปรึกษา	8 th 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 ปอนด์และ 27,400,000 ยูโร	103,900,001	สามัญ
2	U Hospitality Holding (Hong Kong) Limited ("UHH HK")	ลงทุนใน หลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น บริหารจัดการ ทรัพย์สิน และบริการให้ คำปรึกษา	8 th Floor, Chung Nam House, 59 Des Voeux Road Central Hong Kong	100.00 (ถือหุ้นโดย UHH MAU)	100,000 ยูโร และ 1,864,997 ดอลลาร์ ฮ่องกง	100,000 ยูโร และ 1,864,997 ดอลลาร์ ฮ่องกง	1,964,997	สามัญ
3	U Global Hospitality Holding (Hong Kong) Limited ("UGH HK")	ลงทุนใน หลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	8 th 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")	ลงทุนใน หลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	c/o Ocorian Corporate Services (Mauritius) Limited, 6 th Floor, Tower A, 1 CyberCity, Ebene, Mauritius	100.00 (ถือหุ้น โดยบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด)	390,321 ยูโร	390,321 ยูโร	390,321	สามัญ
5	Thirty Three Gracechurch 1 Limited ("TTG1")	ถือครอง ทรัพย์สินและ ประกอบธุรกิจ อาคารสำนักงาน ให้เช่า	26 New Street, St. Helier, Jersey, JE2 3RA, Jersey โทร. +44 (0)1534 507000 โทรสาร +44 (0)1534 507001	100.00 (ถือหุ้น โดย LEH)	15,140,001 ปอนด์	15,150,000 ปอนด์	15,140,001	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
6	Underwood Street Limited ("Underwood") ⁷⁾	อาคาร สำนักงาน 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")	ลงทุนใน หลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1333 7373-0 โทรสาร +43 1333 7373-13	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	35,000 ยูโร	35,000 ยูโร	—	สามัญ
8	Vienna House Real Estate GmbH ("VHRE")	ลงทุนใน หลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1333 7373-0 โทรสาร +43 1333 7373-13	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	651,616 ยูโร	669,116 ยูโร	—	สามัญ
9	Vienna House Hotelmanagement GmbH ("VHHM")	บริหารจัดการ โรงแรม	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1333 7373-0 โทรสาร +43 1333 7373-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	4,398,750 ยูโร	4,398,750 ยูโร	-	สามัญ
10	Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH ⁷⁾	ประกอบธุรกิจ 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 ⁷⁾	ประกอบธุรกิจ 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

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
12	VH Dresden Hotelbetriebs GmbH	ประกอบธุรกิจ 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 ⁷⁾	ประกอบธุรกิจ 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 ⁷⁾	ประกอบธุรกิจ 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	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	c/o 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 ⁷⁾	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Hermann & Kollegen Rechtsanwälte 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 ⁷⁾	บริหารกิจการ โรงแรม	Albert- Rohhaupter 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

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
18	MG Sendling Hotelbetriebs- gesellschaft mbH	บริหารกิจการ โรงแรม	Albert- Roßhaupter- Str. 43, 81369 München, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย UBM+VH Hotels GmbH)	500,000	500,000 ยูโร	2	สามัญ
19	Leuchtenberggring Hotelbetriebs- gesellschaft mbH	บริหารกิจการ โรงแรม	Albert- Roßhaupter- Str. 43, 81369 München, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย UBM + VH Hotels GmbH)	25,000	25,000 ยูโร	2	สามัญ
20	Vienna International Asset GmbH ("VI Asset")	ลงทุนใน หลักทรัพย์ของ บริษัทอื่นถือครอง ทรัพย์สิน และประกอบ ธุรกิจโรงแรม	Leuchtenberggring 20 Angelo Designhotel München, 81677 Munich, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร +43 1 333 73 73-13	94.90 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 5.10 ถือหุ้นโดย Asia Hong Kong Engineering Limited)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
21	Calvus Grundstücksver- waltungsge- sellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครอง ทรัพย์สิน	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- waltungsge- sellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วน ไม่จำกัด ความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	—	สามัญ
22	Enigma Grundstücksver- waltungsge- sellschaft mbH & Co.Objekt Wuppertal KG	ถือครอง ทรัพย์สิน	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- waltungsge- sellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัด ความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	—	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
23	Fabella Grundstücksver- waltungsge- sellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครอง ทรัพย์สิน	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 ถือหุ้น โดย Fabella Grundstücksver- waltungsge- sellschaft mbH ใน ฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัด ความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	—	สามัญ
24	Fabio Grundstücksver- waltungsge- sellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครอง ทรัพย์สิน	Emy-Roeder- Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 7373-0 โทรสาร +43 1 333 7373-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วนจำกัด ความรับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้น โดย Fabio Grundstücksver- waltungsge- sellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัด ความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	—	สามัญ
25	Fiora Grundstücksver- waltungsge- sellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครอง ทรัพย์สิน	Emy-Roeder- Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 7373-0 โทรสาร +43 1 333 7373-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วนจำกัด ความรับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Fiora Grundstücksver- waltungsge- sellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัด ความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	—	สามัญ
26	Vienna House Germany II GmbH ("VHG II") ⁷⁾	ลงทุนใน หลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น ธุรกิจให้บริการ อันเกี่ยวเนื่องกับ การบริหารจัดการ โรงแรมและ ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
27	Vienna House Germany III GmbH ⁷⁾	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstrasse 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VH G II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
28	Vienna House Germany IV GmbH ⁷⁾	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstrasse 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VH G II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
29	Vienna House Easy München GmbH	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstrasse 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VH G II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
30	Vienna House Easy Bremen GmbH ⁷⁾	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstrasse 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VH G II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
31	Vienna House Leipzig GmbH ⁷⁾	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstrasse 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
32	Vienna House Baden-Baden GmbH ⁷⁾	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstrasse 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VH G II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	4	สามัญ
33	Vienna House Easy Potsdam GmbH ⁷⁾	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstrasse 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VH G II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
34	Vienna House Stralsund GmbH ⁷⁾	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstrasse 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VH G II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	2	สามัญ
35	Vienna House Rostock GmbH ⁷⁾	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstrasse 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VH G II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	3	สามัญ
36	Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH ⁷⁾	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstrasse 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VH G II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
37	Vienna House Eisenach GmbH ⁷⁾	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Steinstrasse 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VH G II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	2	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
38	Vienna House Cluster Deutschland GmbH	ธุรกิจให้บริการอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการโรงแรม	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 VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
39	Vienna House Easy Pilsen s.r.o. ⁴⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	U Prazdroje 2720/6, Východní Predmestí, 30100 Plzen, Czech Republic โทร. +420 378 016 111 โทรสาร +420 378 016 016	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	200,000 โครนาเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	—	สามัญ
40	Vienna House Diplomat Prague a.s. ⁵⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Evropská 370/15, Dejvice, 16000 Praha 6, Czech Republic โทร. +420 296 559 111 โทรสาร +420 296 559 207	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	2,000,000 โครนาเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	160	สามัญ
41	Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	Evropská 370/15, Dejvice, 16000 Praha 6, Czech Republic	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE)	200,000 โครนาเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	-	สามัญ
42	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

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
43	Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.	ธุรกิจให้บริการ อันเกี่ยวเนื่อง กับการบริหาร จัดการโรงแรม	Praha 6 - D ejvice, Evropská 370/15, PSC 16041, Czech Republic โทร. +420 2963530 โทรสาร +420 296353488	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	200,000 โครนาเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	-	สามัญ
44	Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o. ^{1/7)}	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	ul. Pawia, nr 3, 31-154, Krakow, Poland โทร. +48 12 6600100 โทรสาร +48 12 6600001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	50,000 ซลอตตี โปแลนด์	50,000 ซลอตตี โปแลนด์	50	สามัญ
45	Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o. ²⁾	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	ul. Sokolska, nr 24, 40-086, Katowice, Poland โทร. +48 3278 38100 โทรสาร +48 3278 38103	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	202,400 ซลอตตี โปแลนด์	202,400 ซลอตตี โปแลนด์	4,048	สามัญ
46	VH Andel's Lodz Sp. z o.o. ³⁾	ถือครอง ทรัพย์สิน และ ประกอบธุรกิจ 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
47	VH Amber Baltic Sp. z o.o. ⁶⁾	ถือครอง ทรัพย์สิน และ ประกอบธุรกิจ โรงแรม	ul. Promenada Gwiazd, nr 1, 72-500, Miedzzydroje, 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

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
48	UBX Katowice Sp. z o.o. ("UBX Katowice")	ถือครองทรัพย์สิน	ul. Sokolska, nr 24, 40-086, Katowice, Poland โทร. +48 3278 38100 โทรสาร +48 3278 38103	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE)	7,550,000 ชลอตีโปแลนด์	7,550,000 ชลอตีโปแลนด์	7,550	สามัญ
49	Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Przy Rondzie, nr 2, 31-547, Krakow, Poland โทร. +48 1229 90000 โทรสาร. +48 1229 90001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	11,224,300 ชลอตีโปแลนด์	11,224,300 ชลอตีโปแลนด์	224,486	สามัญ
50	VH Warsaw Hotel Sp. z o.o. ⁷⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Postepu 4, 02-676 Warsaw, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	5,000 ชลอตีโปแลนด์	5,000 ชลอตีโปแลนด์	100	สามัญ
51	VHE Wroclaw Hotel Sp. z o.o.	ประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Grabarska, nr 1, 50-079 Wroclaw, Kod, Warsaw, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	5,000 ชลอตีโปแลนด์	5,000 ชลอตีโปแลนด์	100	สามัญ
52	Vienna House REVO Katowice Sp. z o.o. ⁷⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Sokolska, nr 24, Katowice, kod 40-086, Katowice, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	5,000 ชลอตีโปแลนด์	5,000 ชลอตีโปแลนด์	100	สามัญ
53	Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o.	ธุรกิจให้บริการอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการโรงแรม	ul. Aleje jerozolimskie, nr 65/79, lok., 00-697 Warsaw, Poland โทร. +43 1333 7373-0 โทรสาร +43 1333 7373-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	40,000 ชลอตีโปแลนด์	40,000 ชลอตีโปแลนด์	400	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
54	Comtel Focus S.A.	ถือครอง ทรัพย์สินและ ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Calea BUCURESTILOR, nr. 283, 075100 Otopeni City, Ilfov County, Romania โทร. +40 21 2036500 โทรสาร +40 212036510	99.99 (ถือหุ้นโดย VHRE) (ที่เหลือร้อยละ 0.0025 ถือหุ้นโดย SC. Nur Focus Adventing Products Ltd. และ ร้อยละ 0.000814 ถือหุ้นโดย SC.Com Euro Tel Holding B.V และร้อยละ 0.000058 ถือหุ้นโดย Mr. Beniamin Kirstain)	42,703,016 ลิโว มาเนีย	42,703,016 ลิโว มาเนีย	111,788,000	สามัญ
55	VHE Bratislava s.r.o.	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Galvaniho 28 821 04, Bratislava, Slovakia โทร. +421 232299100 โทรสาร +421 232299530	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 88.70 และถือหุ้นโดย VHC ร้อยละ 11.30)	6,638.78 ยูโร	6,638.78 ยูโร	—	สามัญ
56	VHE Bratislava Real Estate s.r.o.	ถือครอง ทรัพย์สิน	Galvaniho 28 821 04, Bratislava, Slovakia โทร. +421 232299100 โทรสาร +421 232299530	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE ร้อยละ 85.00 และถือหุ้นโดย UBX Katowice ร้อยละ 15.00)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	2	สามัญ
57	Vienna House Schaffhausen GmbH ⁷⁾	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Bleicheplatz 1, 8200 Schaffhausen, Switzerland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	50,000 ฟรังก์สวิส	50,000 ฟรังก์สวิส	50	สามัญ
58	heptus 365. GmbH	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Hotel Townhouse Stadt Hamburg Wismar, Am Markt 24, 23966 Wismar Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
59	heptus 366. GmbH	ประกอบธุรกิจ โรงแรม	Hotel Townhouse Berlin, Goethestraße 8 7, 10623 Berlin Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
60	ธนาถ ส่องกง ลิมิเตด	ลงทุนใน หลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	11 th Floor, Malahon Centre, 10-12 Stanley Street Central, Hong Kong	100.00	10,000 ดอลลาร์ ฮ่องกง	10,000 ดอลลาร์ ฮ่องกง	10,000	สามัญ
61	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 และ ถือหุ้นโดย ธนาถ ส่องกง ลิมิเตด ร้อยละ 12.26) (ที่เหลืออีกร้อยละ 9.82 ถือหุ้นโดยนาย โจนาธาน แม็กซ์เวล วิกส์ และร้อยละ 2.45 ถือหุ้นโดยนาย จอห์น มาร์ค เวสโตบี้)	6,930,687 ดอลลาร์ ฮ่องกง	6,930,687 ดอลลาร์ ฮ่องกง	6,930,687	สามัญ
62	Vienna House Asia Limited	บริหารจัดการ โรงแรม	Suite D, 16/F., On Hing Bldg., 1-9 On Hing Terrace, Central, Hong Kong	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 30.00 และ ถือหุ้นโดย Absolute Hotel Services Hong Kong Limited) ร้อยละ 70.00)	156,000 ดอลลาร์ ฮ่องกง	156,000 ดอลลาร์ ฮ่องกง	156,000	สามัญ
63	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 Services Hong Kong Limited) (ที่เหลืออีกร้อยละ 40.00 ถือหุ้นโดย Phany Hotel & Restaurants Service Co., Ltd.)	780,000 ดอลลาร์ ฮ่องกง	780,000 ดอลลาร์ ฮ่องกง	780,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
64	AHS Hospitality India Private Limited	บริหารจัดการโรงแรม	309, Atlanta Estate, Dr. Ambedkar Chowk, Off. W.E. Highway, Goregaon (East), Mumbai 400 063 India	58.43 (ถือหุ้นโดย Absolute Hotel Services Hong Kong Limited) (ที่เหลืออีกร้อยละ 20.00 ถือหุ้นโดย Mr. Sameer Dharkar & Family และร้อยละ 20.00 ถือหุ้นโดย Mr. Subodh Dharkar และร้อยละ 1.57 ถือหุ้นโดย นายโจนาธาน แม็กซ์เวล วิกัลย)	43,052,400 รูปีอินเดีย	45,000,000 รูปีอินเดีย	4,305,240	สามัญ
65	Absolute Hotel Services Russia Limited Liability Company	ที่ปรึกษาบริหารจัดการโรงแรม	44/1 Building 4, Room 1, Myasnitskaya Street, Moscow, Russian Federation	80.00 (ถือหุ้นโดย Absolute Hotel Services Hong Kong Limited) (ที่เหลืออีกร้อยละ 10 ถือหุ้นโดย AHP Limited และร้อยละ 10 ถือหุ้นโดย นายสรยุทธ พรหมพจน์)	100,000 รูเบิลรัสเซีย	100,000 รูเบิลรัสเซีย	1,000	สามัญ
66	บริษัท แอ็บโซลูท ดีไซน์ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการออกแบบตกแต่งภายในสำหรับธุรกิจโรงแรม รีสอร์ท และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร. 0-2255-9248	80.00 (ถือหุ้นโดย บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 10.00 ถือหุ้นโดย นายคาร์ล คอลัว และ 10% ถือหุ้นโดย นายเจอร์เก็น เอ็ดการ์ด ไฮเดล)	100,000 บาท	400,000 บาท	1,000	สามัญ

หมายเหตุ

- เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2563 UBX Krakow Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o.
- เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2563 Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o.
- เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 Andel's Lodz Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น VH Andel's Lodz Sp. z o.o.
- เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2563 UBX Plzeň s.r.o ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Pilsen s.r.o.
- เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2563 Recoop Tour a.s. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Diplomat Prague a.s.
- เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 Amber Baltic Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น VH Amber Baltic Sp. z o.o.
- Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o. เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o.
- ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2563 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 ได้มีเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(ข) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศ)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของ บริษัท	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
1	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด ¹⁾	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	999 หมู่ที่ 4 ถนนประชาสโมสร ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น โทร. 043-209-888 โทรสาร 043-209-889	100.00	960,000,000	960,000,000	9,600,000	สามัญ
2	บริษัท บุญบารมี เมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ²⁾	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง 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 ²⁾	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)	200,000,000	200,000,000	2,000,000	สามัญ
4	บริษัท แปซิฟิก โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด ²⁾	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)	600,000,000	600,000,000	6,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของ บริษัท	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
5	บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 49 ถือหุ้นโดย โกลด์ โดมอนด์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด และ อีกร้อยละ 1 ถือหุ้นโดย นายประเสริฐ อารยะการกุล)	1,874,000,000	1,874,000,000	18,740,000	สามัญ
6	บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง 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
7	บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด ²⁾	อาคาร สำนักงานให้เช่า	21 ซอยเฉยพ่วง 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 ธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหาร อสังหาริมทรัพย์	100-100/1 หมู่ที่ 4 ถนนบางนา- ตราด กม. 14 ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ โทร. 0-2273-8833 โทรสาร 0-2273-8832	100.00	1,000,000	1,000,000	10,000	สามัญ
9	บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	บริหารและ ดำเนินการกิจการ สนามกอล์ฟ และศูนย์กีฬา	100-100/1 หมู่ที่ 4 ถนนบางนา-ตราด กม. 14 ตำบล บางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ โทร. 0-2273-8833 โทรสาร 0-2273-8832	100.00	20,000,000	20,000,000	200,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของ บริษัท	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
10	บริษัท แอ็บโซลูท ไฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด	บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงแรม	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	50.00 (ถือหุ้นโดย บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 35.00 ถือหุ้นโดย นายोजनाาน แม็กซ์เวล วิกส์ลีย์ และร้อยละ 5.00 ถือหุ้นโดย นายจอห์น มาร์ค เวสต์ไต้บี้ และร้อยละ 5.00 ถือหุ้นโดย นางทีติยา เวสต์ไต้บี้ และร้อยละ 5.00 ถือหุ้นโดย นางสาวนพรัตน์ พงศ์วัฒนกุลศิริ)	8,000,000	25,000,000	2,500,000	สามัญ
11	บริษัท เทรฟลอดจ์ (ประเทศไทย) จำกัด	พัฒนาและ บริหารโรงแรม	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	80.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท ไฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 20.00 ถือหุ้นโดย บริษัท เทรฟลอดจ์ ไฮเต็ล (เอเชีย) จำกัด)	500,000	2,000,000	400,000	สามัญ
12	บริษัท แอ็บโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส จำกัด	บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ประเภท สนามกอล์ฟ และ สปอร์ตคลับ	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9925 โทรสาร 0-2255-9929	99.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท ไฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 0.9995 ถือหุ้นโดย นายोजनाาน แม็กซ์เวล วิกส์ลีย์ และร้อยละ 0.0005 ถือหุ้นโดย นางสาวนพรัตน์ พงศ์วัฒนกุลศิริ)	4,000,000	4,000,000	200,000	สามัญ จำนวน 98,800 หุ้น บุริมสิทธิ จำนวน 102,000 หุ้น
13	บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง 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

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของ บริษัท	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
14	บริษัท ยูโกลบอล ฮอสพิทอลลิตี จำกัด	ลงทุนใน หลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	300,000,000	300,000,000	3,000,000	สามัญ
15	บริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด	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) (ที่เหลืออีกร้อยละ 69 ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด และ อีกร้อยละ 1 ถือโดย นายโจนาธาน แม็กซีเวล วิกัลย์)	500,000	2,000,000	10,000	สามัญ
16	บริษัท ฟิฟตี้ไนน์ คลับ เอเชีย จำกัด	บริหาร สปอร์ตคลับ	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9925 โทรสาร 0-2255-9929	99.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส จำกัด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 0.5 ถือหุ้นโดย นายโจนาธาน แม็กซีเวล วิกัลย์ และร้อยละ 0.5 ถือหุ้นโดย นายโรเบิร์ต เจมส์ ชิฟฟี)	2,000,000	2,000,000	20,000	สามัญ
17	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง 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 มรรค๘ จำกัด	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	151,000,000	151,000,000	1,510,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของ บริษัท	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
19	บริษัท โนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
20	บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจ โรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	110,000,000	110,000,000	1,100,000	สามัญ
21	บริษัท ไพร่ม แอเรีย รีเทล จำกัด	ดำเนิน ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ

กิจการร่วมค้า

1	กิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) บริษัท อามัน รีสอร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเต็ด และ บริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเต็ด	ลงทุนและ พัฒนาที่ดินเพื่อ ก่อสร้างโรงแรม และสิ่งปลูกสร้าง อื่น	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	-	-	-	-	-
---	---	--	---	---	---	---	---	---

หมายเหตุ

- 1) ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ
ทั้งนี้ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ
- 2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2563 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 ได้มีเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(ค) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของ บริษัท	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
1	บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด ³⁾	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง 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
2	บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด ¹⁾	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง 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 จังหวัด สมุทรปราการ โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	201,000,000	201,000,000	2,010,000	สามัญ
4	บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ³⁾	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00 (ถือหุ้นโดย บริษัท ปรานศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด)	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
5	บริษัท ปรานศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง 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

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของ บริษัท	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
6	บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง 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 ³⁾	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	88 อาคารเดอะปาร์ค ชั้นที่ 12 ถนน รัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท หัวหิน รีซอร์ท จำกัด)	100,000,000	100,000,000	10,000,000	สามัญ
8	บริษัท ไพร้ม แอเรีย 9 จำกัด ³⁾	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง 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
9	บริษัท ไพร้ม แอเรีย 12 จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง 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
10	บริษัท ไพร้ม แอเรีย 38 จำกัด ³⁾	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
11	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลอง พระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของ บริษัท	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
12	บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ไฟร์ จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลอง พระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
13	บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลอง พระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
14	บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลอง พระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
15	บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลอง พระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
16	บริษัท นูโว โลว์ เอเจนซี จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลอง พระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้น โดยบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของ บริษัท	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
17	บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลอง พระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
18	บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด ²⁾	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2251-9955 โทรสาร 0-2251-9977	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
19	บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลอง พระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
20	บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง ทเวนตี ทู จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลอง พระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
21	บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	ถือครองที่ดิน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	59 ซอยริมคลอง พระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ

หมายเหตุ

- 1) ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ทั้งนี้ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ
- 2) เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้งส์ เอททีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด
- 3) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2563 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(ง) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของ บริษัท	ทุน ชำระแล้ว (บาท)	ทุน จดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
1	บริษัท คีย์สโตน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารและ ดำเนินธุรกิจ โรงเรียน นานาชาติ	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 49 ถือหุ้นโดย ฟอร์จูน แชนด์ 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	สัดส่วน การถือหุ้นของ บริษัท	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
1	KDAG Data GmbH	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	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	Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	ul. Promenada Gwiazd, nr 1, 72-500, Miedzyszdroje, Poland โทร. +48 91 3228 760 โทรสาร +48 91 328 1022	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE ร้อยละ 99.00 และ ถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 1.00)	5,000 ซลอตตี โปแลนด์	5,000 ซลอตตี โปแลนด์	100	สามัญ
3	Vienna House Andel's Lodz Sp. z o.o.	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	ul. Ogrodowa, nr 17, 91-065, Lodz, Poland โทร. +48 4227 91000 โทรสาร +48 4227 91001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE ร้อยละ 99.00 และ ถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 1.00)	5,000 ซลอตตี โปแลนด์	5,000 ซลอตตี โปแลนด์	100	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของ บริษัท	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
4	VHE Cracow Sp. z o.o. ("VHE Cracow")	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	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
5	Vienna House Easy Cracow Sp. z o.o.	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	ul. Przy rondzie, nr 2, Krakow, kod 31-547, Krakow, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE ร้อยละ 99.00 และ ถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 1.00)	5,000 ชลอตตี โปแลนด์	5,000 ชลอตตี โปแลนด์	100	สามัญ
6	Vienna House Easy Bucharest S.R.L.	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	Calea BUCURESTILOR nr.283, camera P-A06 075100 Otopeni Ilfov, Romania	100 (ถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 99.00 และ ถือหุ้นโดย VHC ร้อยละ 1.00)	45,000 ลิวโรมาเนีย	45,000 ลิวโรมาเนีย	4,500	สามัญ
7	บริษัท แนนเซอร์ล ไฮเต็ล พันวา จำกัด	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	5/3 หมู่ที่ 8 ถนนอ่าวยน- เขาขาด ตำบลวิชัย อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต โทร. 0-22738838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	143,000,000 บาท	143,000,000 บาท	1,430,000	สามัญ
8	บริษัท แนนเซอร์ล 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
9	บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค วิลล์จำกัด	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง 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

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วน การถือหุ้นของ บริษัท	ทุน ชำระแล้ว	ทุน จดทะเบียน	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภท หุ้น
10	บริษัท แนนเซอร์ เรียลเอสเตท จำกัด	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง 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
11	บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง 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
12	บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง 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
13	บริษัท พาร์ค กูร์ เมต์ จำกัด	ไม่ได้ประกอบ กิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง 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 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

หลักทรัพย์ของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 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 2563 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ที่ถือ	ร้อยละเมื่อเทียบกับ 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	135,238,023	2.41
4. SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	102,714,612	1.83
5. นางสุกัลยา ทองพันธ์	92,805,057	1.65
6. นายโกมล จึ้งรุ่งเรืองกิจ	92,013,627	1.64
7. นายไชยยันต์ ชากรกุล	49,004,896	0.87
8. นายชัชชัย กิรติวรกุล	43,087,800	0.77
9. นายณเศรษฐีรัช พงษ์นฤสรณ์	38,000,000	0.67
10.นางทองเปลว ศิริพรพิทักษ์	31,540,642	0.56

รายชื่อผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิรายใหญ่ 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น ที่ถือ	ร้อยละเมื่อเทียบกับ 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 สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	176,000,000	4.70
5. UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED—Client Account	97,267,059	2.60
6. นายโกมล จรุงเรืองกิจ	63,986,341	1.71
7. นายสำเริง มนูญผล	51,761,300	1.38
8. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	40,003,405	1.07
9. นายไชยยันต์ ชากรกุล	39,203,917	1.05
10. นายประกิจ เล้าหวีศิษฐ์	32,530,046	0.87

การออกหลักทรัพ์อื่น

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (U-W3)

ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	: ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (U-W3)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ระบุนิติบุคคลและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ภายใต้ข้อจำกัดการโอน ใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยห้ามไม่ให้มีการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	: ไม่เกิน 45,133,272,059 หน่วย
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อ รองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ไม่เกิน 451,332,721 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท ซึ่งคิดเป็น ร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
วิธีการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ	: จัดสรรให้แก่ ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จำนวนไม่เกิน 13,192,095,588 หน่วย และบริษัท ยูนิคอร์น อินเตอร์ไพรส์ จำกัด จำนวนไม่เกิน 31,941,176,471 หน่วย เมื่อได้จองซื้อและได้รับจัดสรร หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในอัตราส่วนการจัดสรรที่ 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตรา การจัดสรรดังกล่าว 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. ของข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 3 (U-W3))
ราคาการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	: <p>หุ้นละ 5.00 บาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท (เว้นแต่จะมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิในข้อ 4. ของข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 3 (U-W3)) โดยราคาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามและได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด</p> <p>ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลัง 7 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เพื่อขออนุมัติให้เสนอขายหุ้นสามัญ คือระหว่าง วันที่ 17 ตุลาคม 2560 ถึง 27 ตุลาคม 2560 ซึ่งจะเท่ากับ 0.03 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ใน www.setsmart.com ของตลาดหลักทรัพย์)</p>
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 จะไม่ยื่นคำขอใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	: บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขายครั้งนี้ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ	: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

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

ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	: ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (U-W4)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ภายใต้ข้อกำหนดการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยห้ามไม่ให้มีการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิเว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	: ไม่เกิน 141,895,485,954 หน่วย
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ไม่เกิน 1,418,954,860 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
วิธีการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ	: จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าตอบแทน ในอัตราจัดสรร 2 หุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราจัดสรร ให้ปัดเศษนั้นทิ้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่มิใบสำคัญแสดงสิทธิเหลือจากการจัดสรรตามอัตราดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลือจากการจัดสรรดังกล่าวทั้งจำนวน
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	: วันที่ 16 มีนาคม 2561
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	: หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2561 ถึงวันที่ 15 มีนาคม 2566) ทั้งนี้ ภายหลังการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทฯ จะไม่ขยายอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิจะครบกำหนดในวันที่ 15 มีนาคม 2566 ทั้งนี้ ใบสำคัญแสดงสิทธิจะพ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในวันถัดไป
อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 0.01 หุ้น (เว้นแต่จะมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิในข้อ 5. ของข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 (U-W4))

ราคาการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	<p>: หุ้นละ 6.00 บาท (เว้นแต่จะมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิในข้อ 5. ของข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รุ่นที่ 4 (U-W4)) อนึ่ง ราคาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัท ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัท มีผลประกอบการขาดทุนสะสม บริษัท จึงสามารถกำหนดราคาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัท ได้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด</p> <p>ทั้งนี้ “ราคาตลาด” หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัท ฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 7 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เพื่อขออนุมัติให้เสนอขายหุ้นสามัญ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 17 ตุลาคม 2560 ถึง 27 ตุลาคม 2560 ซึ่งจะเท่ากับ 0.03 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ใน www.setsmart.com ของตลาดหลักทรัพย์ฯ)</p>
ระยะเวลาและกำหนดการใช้สิทธิ	<p>: ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุก ๆ ไตรมาสของแต่ละปีปฏิทิน (กล่าวคือ วันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม) ภายหลังจากวันครบกำหนด 1 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (“วันกำหนดการใช้สิทธิ”) โดยวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก คือ วันที่ 29 มีนาคม 2562 (“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก”) และวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ คือ วันที่ 15 มีนาคม 2566 (“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย”) โดยหากวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไป</p> <p>ทั้งนี้ บริษัท จะไม่เรียกให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิแปลงสภาพก่อนระยะเวลาที่กำหนด</p>
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ	: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

2.7 ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

BTSG เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ตั้งแต่เดือนเมษายน 2558 ซึ่ง BTSG เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัทฯ โดยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งโดยตรงและทางอ้อมผ่านบริษัทย่อยหลายบริษัท

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

อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด BTSG จะยังคงถือครองอสังหาริมทรัพย์บางส่วนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเองและผ่านบริษัทย่อยของ BTSG ดังนั้น BTSG จึงตกลงออกหนังสือข้อตกลง (Letter of Undertaking) ให้แก่บริษัทฯ ในวันที่โอนกิจการโดยตกลงว่าเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ 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 บริษัทย่อย

ของบริษัทฯ ซื้อหรือเช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง หรือซื้อหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ภายใต้เงื่อนไขและราคาที่ไม่ด้อยไปกว่าข้อเสนอที่ BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะเสนอให้แก่บุคคลภายนอก

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

ข. สิทธิในการซื้อหรือเช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างและสิทธิในการซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างในลักษณะ CALL OPTION “CALL OPTION”

ในกรณีที่บริษัทฯ 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 สิ่งปลูกสร้างหรือขายหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ในราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งอยู่ในรายชื่อที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ที่บริษัทฯ และ BTSG ร่วมกันแต่งตั้ง และในกรณีที่บริษัทฯ และ BTSG ไม่สามารถตกลงร่วมกันแต่งตั้งผู้ประเมินอิสระได้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้ใช้สิทธิ Call Option ให้บริษัทฯ และ BTSG แต่งตั้งผู้ประเมินอิสระซึ่งอยู่ในรายชื่อที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ฝ่ายละ 1 ราย เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินราคายุติธรรม โดยให้ราคายุติธรรมเท่ากับราคาเฉลี่ยของราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายดังกล่าว ทั้งนี้การใช้สิทธิ Call Option ของบริษัทฯ นั้นจะต้องเกิดขึ้นก่อนที่ BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะได้รับข้อเสนอซื้อหรือเช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างหรือข้อเสนอซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างจากบุคคลภายนอก เช่น หาก BTSG ได้รับข้อเสนอซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอกในราคาเสนอซื้อที่สูงกว่าราคาประเมิน และได้มีหนังสือเพื่อสอบถามบริษัทฯ ว่ามีความ

ประสงค์จะใช้ ROFR ตามข้อ ก. ข้างต้นหรือไม่ ในกรณีดังกล่าว บริษัทฯ 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 (แต่ไม่ได้จำหน่ายให้แก่บริษัทฯ ภายใต้อุทธรณการรับโอนกิจการทั้งหมด)

ค. สิทธิในการได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินภายใต้สัญญาจ้างบริหารทรัพย์สิน (Property Management Agreement) และสิทธิในการได้รับแต่งตั้งเป็นตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้สัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Agency Agreement)

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

(2) สำหรับที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ซึ่งถือครองอยู่ ณ ปัจจุบันหรือที่จะได้มาในอนาคต รวมทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (และไม่ได้จำหน่ายให้แก่บริษัทฯ ภายใต้อุทธรณการรับโอนกิจการทั้งหมด) ซึ่งมีไว้เพื่อขายหรือปล่อยเช่า BTSG ตกลงจะแต่งตั้งหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องแต่งตั้งให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของ บริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดย BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะเข้าทำสัญญาแต่งตั้งตัวแทนของอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของ บริษัทฯ โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (Arm's Length Basis)

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ (ก) บริษัทฯ ปฏิเสธการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น หรือ (ข) บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของ บริษัทฯ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาจ้างบริหารหรือสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) อันเป็นเหตุให้ BTSG เลิกสัญญาดังกล่าว BTSG มีสิทธิในการบริหาร และ/หรือ ขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตนเอง และ/หรือ แต่งตั้งให้บุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารทรัพย์สินหรือเป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของตนได้ (แล้วแต่กรณี)

นอกจากนี้ BTSG ยังได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของตน โดยตลอดระยะเวลาที่ BTSG ถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมรวมกันในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ บริษัทฯ BTSG และ/หรือ บริษัทย่อยของ BTSG จะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แข่งขันหรือทับซ้อน หรือน่าจะแข่งขันหรือทับซ้อนกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัทฯ ทั้งนี้ BTSG และ/หรือ บริษัทย่อยของ BTSG ยังคงสามารถประกอบธุรกิจดังต่อไปนี้ได้

(ก) ธุรกิจค้าที่ดินและเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตราบเท่าที่ การดำเนินการดังกล่าวมิใช่เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

อนึ่ง ในกรณีที่ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน BTSG และบริษัทฯ สนใจซื้อหรือลงทุนในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ตัวแทนของ BTSG ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จะไม่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในเรื่องดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยในการพิจารณาการซื้อหรือลงทุนในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ จะเป็นผู้พิจารณาในเบื้องต้นถึงความเหมาะสมของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ จะซื้อหรือลงทุนก่อนที่จะเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยในการเรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท เลขานุการบริษัทจะระบุนกรรมการที่มีส่วนได้เสียในแต่ละวาระในหนังสือเชิญประชุม โดยกรรมการรายดังกล่าวจะไม่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

2.8 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ หลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองอื่นๆ ตามที่กฎหมาย และข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนด ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลอาจเปลี่ยนแปลงได้ และต้องนำไปจ่ายต่าง ๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ สภาพคล่อง การขยายธุรกิจและปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ และการจ่ายเงินปันผลข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัท

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

- (ก) ในกรณีที่บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลในแต่ละรอบปีปฏิทินก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตรา 0.22 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิต่อรอบปีปฏิทิน โดยในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว หากมูลค่าของเงินปันผลรวมที่ผู้ถือหุ้นรายใดจะได้รับมีเศษน้อยกว่า 1 สตางค์ ให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง
- (ข) ในกรณีที่ในระหว่างรอบปีปฏิทินใดระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากบริษัทฯ ไม่มีการจ่ายเงินปันผล หรือมีการจ่ายเงินปันผล แต่จ่ายให้แก่หุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลในรอบปีปฏิทินใด ๆ นั้นในอัตราดังนี้

- (1) อัตรา 0.22 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทินในกรณีที่บริษัทฯ ไม่จ่ายเงินปันผลในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ หรือ
- (2) อัตราเท่ากับส่วนต่างของเงินปันผลที่ได้รับจริงต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ กับอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ในกรณีที่บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ (ก)

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

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

- (ง) ในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราว ให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนก่อนแล้ว จึงจ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) ให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ หากบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลตามข้อ (ก) จนครบถ้วนแล้ว ให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิและผู้ถือหุ้นสามัญตามข้อ (ค) ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากบริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลเท่ากับหุ้นสามัญทุกประการ เว้นแต่กรณีที่บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลสะสมตามข้อ (ข)(1) ไม่ครบถ้วนให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ (ข)(1) จนครบถ้วนก่อน



3. ภาพรวมธุรกิจ

057	3.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร
058	3.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจและนโยบายการดำเนินงาน
077	3.3 ภาพรวมอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจ
080	3.4 การวิเคราะห์ตลาดทุน
084	3.5 แนวโน้มธุรกิจปี 2564
088	3.6 ปัจจัยความเสี่ยงของบริษัท
092	3.7 ข้อพิพาททางกฎหมาย

3.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร

วิสัยทัศน์

“เป็นผู้ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงรุกอย่างสร้างสรรค์และยั่งยืน”

พันธกิจ

“สร้างสรรค์และมุ่งมั่นในการก้าวสู่การเป็นผู้นำในการลงทุน
และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน เพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัย
ที่เปลี่ยนแปลงไป และเติบโตไปพร้อมกับชุมชนและสิ่งแวดล้อม
พร้อมทั้งผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง”

ค่านิยมองค์กร



3.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ และนโยบายการดำเนินงาน

กลยุทธ์และเป้าหมาย

บริษัทฯ มุ่งหมายที่จะดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ถูกต้องและโปร่งใส โดยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องทุกรูปแบบ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้วางแนวทางการสร้างธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนไว้ 5 แนวทางคือ

1. การลงทุน

- ลงทุนในทรัพย์สินหรือธุรกิจที่สร้างรายได้แล้วและพัฒนาโครงการจากที่ดินเปล่า
- กระจ่ายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทต่างๆ ในทำเลที่หลากหลาย จับกลุ่มลูกค้าหลายระดับ เพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุน
- เพิ่มศักยภาพและมูลค่าของทรัพย์สิน/เงินลงทุนด้วยการปรับปรุง พัฒนา และหาวิธีบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และเพิ่มความสามารถในการแข่งขันจากการเกื้อหนุนกันของธุรกิจในกลุ่ม (Synergy)

2. การใช้เงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

- การหมุนเวียนเงินทุนโดยการระดมทุนจากกิจการ/ทรัพย์สิน เช่น การแปลงสภาพสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์เพื่อการลงทุน, นำกิจการเข้าตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น และนำเงินทุนที่ได้ไปใช้ในการลงทุนใหม่ต่อไปในรูปแบบที่หลากหลาย

3. การสร้างความยั่งยืนระยะยาว

- การปรับตัวเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตผู้บริโภค ที่ก้าวไปสู่สังคมยุคดิจิทัลและสังคมผู้สูงวัย ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และบริการจะต้องปรับเปลี่ยนอยู่เสมอเพื่อให้ตอบสนองต่อผู้บริโภคได้ในระยะยาว
- การตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมโดยมุ่งเน้นการดำเนินงานด้วยความใส่ใจและดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง
- การเติบโตไปพร้อมกับชุมชน ในรูปแบบของการเกื้อหนุนและพึ่งพาซึ่งกันและกัน
- การสร้างมูลค่าเพิ่มให้องค์กร และสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

4. การก้าวไปกับพันธมิตร

- การมีพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความเชี่ยวชาญจะเป็นโอกาสให้บริษัทฯ ได้เรียนรู้ ต่อยอด และเข้าถึงโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ ได้ ลดความเสี่ยงด้านการพัฒนาและการลงทุน ในระยะยาวธุรกิจที่เกี่ยวข้องเหล่านี้ จะเสริมสร้างให้ธุรกิจหลักมีความแข็งแกร่งและเป็นการเพิ่มมูลค่าทางธุรกิจในระยะยาว

5. การเชื่อมโยงสินทรัพย์ให้เติบโตไปกับเส้นทางระบบขนส่งมวลชน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นพัฒนानุเคราะห์และเตรียมความพร้อมอยู่ตลอดเวลา เพื่อรองรับกับกระแสการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงได้ในระยะยาว

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

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

1. ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในต่างประเทศ)

(ก) ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศผ่านบริษัทย่อยหลายบริษัท (ซึ่งได้แก่ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ Vienna House Capital GmbH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโรงแรมไปในหลายประเทศในทวีปยุโรป ได้แก่ ประเทศเยอรมนี สาธารณรัฐเช็ก ประเทศโรมาเนีย ประเทศโปแลนด์ สาธารณรัฐสโลวัก และประเทศสวิตเซอร์แลนด์ ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โรงแรมที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน และโรงแรมที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน โดยแบ่งออกเป็นโรงแรมที่เปิดทำการแล้ว 43 แห่ง จำนวน 6,274 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	Vienna House Diplomat Prague	Prague สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮาส์	400	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
2	Vienna House Easy Pilsen	Pilsen สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮาส์ อีซี	144	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
3	Vienna House Easy Katowice	Katowice ประเทศโปแลนด์	เวียนนา เฮาส์ อีซี	203	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
4	Vienna House Easy Cracow	Cracow ประเทศโปแลนด์	เวียนนา เฮาส์ อีซี	220	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
5	Vienna House Easy Airport Bucharest	Bucharest ประเทศโรมาเนีย	เวียนนา เฮาส์ อีซี	177	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
6	Vienna House Easy Amberg	Amberg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮาส์ อีซี	110	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
7	Vienna House Easy Bad Oeynhausen	Bad Oeynhausen ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮาส์ อีซี	146	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
8	Vienna House Easy Braunschweig	Braunschweig ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮาส์ อีซี	176	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
9	Vienna House Easy Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮาส์ อีซี	84	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
10	Vienna House Easy Coburg	Coburg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮาส์ อีซี	123	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
11	Vienna House Easy Günzburg	Günzburg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮาส์ อีซี	100	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
12	Vienna House Easy Bratislava	Bratislava สาธารณรัฐสโลวัก	เวียนนา เฮาส์ อีซี	170	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
13	Vienna House Amber Baltic Miedzyzdroje	Miedzyzdroje ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮาส์	192	สัญญาเช่าทางการเงิน
14	Vienna House Andel's Lodz	Lodz ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮาส์	277	สัญญาเช่าทางการเงิน
15	Vienna House Easy Landsberg	Landsberg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	103	สัญญาเช่าทางการเงิน
16	Vienna House Easy Limburg	Limburg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	99	สัญญาเช่าทางการเงิน
17	Vienna House Easy Neckarsulm	Neckarsulm ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	95	สัญญาเช่าทางการเงิน
18	Vienna House Easy Trier	Trier ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	105	สัญญาเช่าทางการเงิน
19	Vienna House Easy Wuppertal	Wuppertal ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	130	สัญญาเช่าทางการเงิน
20	Vienna House Andel's Cracow	Cracow ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮาส์	159	สัญญาเช่าดำเนินงาน
21	Vienna House Mokotow Warsaw	Warsaw ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮาส์	164	สัญญาเช่าดำเนินงาน
22	Vienna House Easy Leipzig	Leipzig ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	205	สัญญาเช่าดำเนินงาน
23	Vienna House Andel's Berlin	Berlin ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์	557	สัญญาเช่าดำเนินงาน
24	Vienna House Easy Berlin	Berlin ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	152	สัญญาเช่าดำเนินงาน
25	Vienna House QF Dresden	Dresden ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์	95	สัญญาเช่าดำเนินงาน
26	Vienna House Sonne Rostock	Rostock ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์	119	สัญญาเช่าดำเนินงาน
27	Vienna House Stadt Hamburg Wismar	Wismar ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์	103	สัญญาเช่าดำเนินงาน
28	Vienna House Remarque Osnabrück	Osnabrück ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์	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 อีซี	131	สัญญาเช่าดำเนินงาน
32	Vienna House Easy Potsdam	Potsdam ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี	123	สัญญาเช่าดำเนินงาน
33	Vienna House Baltic Stralsund	Stralsund ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์	132	สัญญาเช่าดำเนินงาน
34	Vienna House Easy Osnabrück	Osnabrück ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี	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 อีซี	94	สัญญาเช่าดำเนินงาน
40	Vienna House zur Bleiche Schaffhausen	Schaffhausen ประเทศสวิตเซอร์แลนด์	เวียนนา เฮ้าส์	130	สัญญาเช่าดำเนินงาน
41	Vienna House Easy Rostock	Rostock ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี	48	สัญญาเช่าดำเนินงาน
42	Vienna House Easy Bremen	Bremen ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี	44	สัญญาเช่าดำเนินงาน
43	Vienna House MQ Kronberg im Taunus	Kronberg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์	96	สัญญาเช่าดำเนินงาน

(ข) ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

การรับจ้างบริหารโรงแรมเป็นธุรกิจที่ช่วยให้บริษัทฯ สามารถขยายแบรนด์ของบริษัทฯ ได้โดยไม่ต้องลงทุนเอง ส่งผลให้บริษัทฯ มีความสามารถในการทำกำไรที่สูงขึ้น และเป็นการสร้างการเติบโตของแบรนด์ในตลาดต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมในต่างประเทศผ่านบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังนี้

- (1) รับจ้างบริหารโรงแรมในทวีปยุโรปภายใต้แบรนด์ เวียนนา แฮาส์ และไลเนอร์ ผ่าน Vienna House Hotel Management GmbH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และภายใต้แบรนด์ ฮอลิเดย์ อินน์ ผ่าน UBM + VH Hotels GmbH ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุน โดยมีโรงแรมที่รับจ้างบริหารทั้งหมด 6 แห่ง รวมจำนวน 1,237 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	Vienna House Martinspark Dornbirn	Dornbirn ประเทศออสเตรีย	เวียนนา แฮาส์	98	รับจ้างบริหาร
2	Vienna House Adel's Prague	Prague, สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา แฮาส์	290	รับจ้างบริหาร
3	Holiday Inn Munich Leuchtenbergring Hotel	Munich, ประเทศเยอรมนี	ฮอลิเดย์ อินน์	279	รับจ้างบริหารภายใต้ กิจการร่วมค้า
4	Holiday Inn Munich Westpark Hotel	Munich, ประเทศเยอรมนี	ฮอลิเดย์ อินน์	207	รับจ้างบริหารภายใต้ กิจการร่วมค้า
5	angelo by Vienna House Ekaterinburg	Ekaterinburg, สหพันธรัฐรัสเซีย	เวียนนา แฮาส์	211	รับจ้างบริหาร
6	Liner Airport hotel Ekaterinburg	Ekaterinburg, สหพันธรัฐรัสเซีย	ไลเนอร์ (white label)	152	รับจ้างบริหาร

- (2) รับจ้างบริหารโรงแรมในทวีปเอเชีย ภายใต้แบรนด์ ยู, อีสติน และเทรพลอดจ์ ผ่านบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส (“AHS”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีโรงแรมที่รับจ้างบริหารทั้งหมด 5 แห่ง รวมจำนวน 633 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	U Paasha Seminyak Bali	บาหลี่ ประเทศอินโดนีเซีย	ยู	101	รับจ้างบริหาร
2	Eastin Resort Canggu Bali	บาหลี่ ประเทศอินโดนีเซีย	อีสติน	130	รับจ้างบริหาร
3	Eastin Grand Hotel Saigon	โฮจิมิน ซิตี้ ประเทศเวียดนาม	อีสติน	268	รับจ้างบริหาร
4	Eastin Residences Vadodara	วโฑทรา ประเทศอินเดีย	อีสติน	44	รับจ้างบริหาร
5	Eastin Easy Aishwarya Talegaon	เทลกาออน ประเทศอินเดีย	อีสติน	90	รับจ้างบริหาร

(ค) ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 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	อาคารสำนักงานให้เช่า ความสูง 6 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท Thirty Three Gracechurch 1 จำกัด ผ่านบริษัท Lombard Estate Holdings Limited
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
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท Underwood Street จำกัด ผ่านบริษัท Lombard Estate Holdings Limited
ระยะเวลาการเช่า	หมดอายุสัญญาเช่าดำเนินงาน วันที่ 25 ธันวาคม 2598

2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศ)

(ก) ธุรกิจโรงแรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ดำเนินธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยจำนวน 7 โรงแรม รวมจำนวน 1,040 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์¹

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
บริหารจัดการ	กลุ่มไมเนอร์ โฮเทลส์
จำนวนห้องพัก	195 ห้อง
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด

(2) โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ทแอนด์สปา¹

ที่ตั้ง	123 ถนนเจริญประเทศ ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50100
พื้นที่โครงการ	7-1-53.5 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมแบบรีสอร์ทแอนด์สปา โอบล้อมสวนหย่อมและสวน หันหน้าเข้าสู่แม่น้ำปิง
บริหารจัดการ	กลุ่มไมเนอร์ โฮเทลส์
จำนวนห้องพัก	84 ห้อง
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท แปซิฟิก โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด

(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
บริหารจัดการ	บริษัท แอ็บโซลูท ไฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด
จำนวนห้องพัก	390 ห้อง
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด

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

(4) โรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท กรุงเทพ

ที่ตั้ง	โครงการธนาซีดี ถนนบางนาตราด กม.14 เขตบางโหลง แขวงบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
พื้นที่โครงการ	8-0-18 ไร่
รูปแบบโรงแรม	รีสอร์ทระดับ 4 ดาว ตั้งอยู่ใกล้กับธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ตคลับ
บริหารจัดการ	บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด
จำนวนห้องพัก	194 ห้อง
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท มรรค๘ จำกัด บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด

(5) โรงแรมยู อินจันทรี่ กาญจนบุรี

ที่ตั้ง	443 ถนนแม่น้ำแคว ตำบลท่ามะขาม อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี 71000
พื้นที่โครงการ	5-1-30 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมระดับ 4 ดาว ริมน้ำแคว
เจ้าของโครงการ	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
บริหารจัดการ	บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด
จำนวนห้องพัก	50 ห้อง
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด

(6) โรงแรมยู เชียงใหม่

ที่ตั้ง	70 ถนนราชดำเนิน ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50200
พื้นที่โครงการ	1-1-38 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมบูติกระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่ใกล้กับเมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่
บริหารจัดการ	บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด
จำนวนห้องพัก	41 ห้อง
ลักษณะกรรมสิทธิ์	สัญญาเช่าดำเนินงาน
เจ้าของโครงการ	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด

(7) โรงแรมยู สาทร์ กรุงเทพฯ

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

(ข) ธุรกิจสำนักงานให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีอาคารสำนักงานในประเทศไทยจำนวน 1 อาคาร ซึ่งได้แก่ อาคารสำนักงาน ทีเอสที โดยมีรายละเอียดดังนี้

► อาคารสำนักงาน ทีเอสที

ที่ตั้ง	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
ขนาดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอยรวม 16,061 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	อาคารสำนักงาน ความสูง 24 ชั้น พร้อมที่จอดรถ
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด

(ค) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำหรับการพาณิชย์และร้านค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

► พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการโนเบิล เฟลินจิต (อาคารดี)

ที่ตั้ง	1035 ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 4,446.72 ตารางเมตร (รวมพื้นที่จอดรถ) โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 4,446.72 ส่วนใน 90,136.83 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุด ส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 12 ห้องชุด พร้อมพื้นที่จอดรถจำนวน 125 คัน
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

► พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ มอร์ฟ 38 คอนโดมิเนียม

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 88/1 และ 88/2 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ มอร์ฟ 38 คอนโดมิเนียม ซอยสุขุมวิท 38 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 76.40 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 76.40 ส่วนใน 19,334.01 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 2 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

► พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน (Ideo Q Chula-Samyan)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 660/1599, 660/1600, 660/1601, 660/1602, 660/1603 และ 660/1604 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอคิว จุฬา-สามย่าน ถนนพระรามที่ 4 แขวงมหาพฤฒาราม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 924.05 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 924.05 ส่วนใน 48,805.06 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 6 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

► พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการแอชตัน จุฬา-สีลม (Ashton Chula-Silom)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 800/1181, 800/1182, 800/1183, 800/1184 และ 800/1185 ภายในโครงการอาคารชุดแอชตัน จุฬา-สีลม ถนนพระรามที่ 4 แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 186.98 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 186.98 ส่วนใน 41,461.64 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 5 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

► พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท เอ (Ideo Mobi Sukhumvit A)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 2097/1, 2097/2 และ 2097/3 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท เอ ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 291.81 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 291.81 ส่วนใน 15,333.57 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 3 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท บี (Ideo Mobi Sukhumvit B)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 2099/1 และ 2099/2 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท บี ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 198.63 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 198.63 ส่วนใน 15,159.97 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 2 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ สุขุมวิท 93 (Ideo Sukhumvit 93)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 93/1 และ 93/2 ภายในโครงการอาคารชุด ไอดีโอ สุขุมวิท 93 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 442.90 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 442.90 ส่วนใน 50,250.31 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 2 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการเอลลิโอ เดล เรย์ (Elio Del Ray)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 95/1, 95/2, 95/3 และ 95/4 ภายในโครงการ อาคารชุด เอลลิโอ เดล เรย์ ซอยสุขุมวิท 64 แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 414.11 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 414.11 ส่วนใน 47,678.60 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 4 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103 (Ideo Mix Sukhumvit 103)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11, 9/12, 9/13, 9/14 และ 9/15 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103 ซอยอุดมสุข 3 แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 1,076.94 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 1,076.94 ส่วนใน 37,039.88 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 15 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท อีสท์เกต (Ideo Mobi Sukhumvit Eastgate)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 4371/1, 4371/2, 4371/3, 4371/4 และ 4371/5 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท อีสท์เกต ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 389.79 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 389.79 ส่วนใน 21,729.70 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 5 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ สุขุมวิท 115 (Ideo Sukhumvit 115)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 234/1, 234/2, 234/3, 234/4, 234/5, 234/6 และ 234/7 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ สุขุมวิท 115 หมู่ที่ 4 ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 368.28 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 368.28 ส่วนใน 36,045.29 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 7 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ คิว พญาไท (Ideo Q Phayathai)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 138/477 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ คิว พญาไท ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 141.89 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 141.89 ส่วนใน 23,818.25 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 1 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ คิว ราชเทวี (Ideo Q Ratchathewi)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 515/1 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ คิว ราชเทวี ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 140.62 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 140.62 ส่วนใน 13,074.83 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 1 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

► พื้นที่ให้เข้าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ โมบิ สาทร (Ideo Mobi Sathorn)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 134/1 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ โมบิ สาทร ถนนกรุงธนบุรี แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 194.67 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 194.67 ส่วนใน 17,270.31 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 1 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

► พื้นที่ให้เข้าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ สาทร ท่าพระ (Ideo Sathorn ThaPhra)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 221/1, 221/2, 221/3, 221/4 และ 221/5 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ สาทร ท่าพระ ถนนตากสิน-เพชรเกษม แขวงบวรคดี เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 543.53 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 543.53 ส่วนใน 36,441.07 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 5 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

► พื้นที่ให้เข้าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ด้านหน้าโครงการไอดีโอ วุฒากาศ (Ideo Wutthakat)

ที่ตั้ง	อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น 1 หลัง เนื้อที่ 460 ตารางเมตร เลขที่ 53 ตรอกกิ้งวู้ แขวงบางค้อ เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 20722 เลขที่ดิน 628 ตำบลบางค้อ อำเภोजอมทอง กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	0-1-26.5 ไร่ หรือคิดเป็นพื้นที่ 506 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเชิงพาณิชย์ จำนวน 1 โฉนด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

► พื้นที่ให้เข้าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ด้านหน้าโครงการไอดีโอ ท่าพระ อินเตอร์เชนจ์ (Ideo ThaPhra Interchange)

ที่ตั้ง	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 3 หลัง เนื้อที่ 324 ตารางเมตร เลขที่ 129/25, 129/26, 129/27 ถนนเพชรเกษมสายเก่า แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 32552, 32553, 32554 เลขที่ดิน 674, 675, 676 ตำบลวัดท่าพระ อำเภอบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	0-0-36.2 ไร่ หรือคิดเป็นพื้นที่ 144.8 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเชิงพาณิชย์ จำนวน 3 โฉนด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เข้าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ โมบิ วงศ์สว่าง อินเตอร์เชนจ์ (Ideo Mobi Wongsawang Interchange)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 789/560, 789/561, 789/562 และ 789/563 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ โมบิ วงศ์สว่าง อินเตอร์เชนจ์ ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 193.72 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 193.72 ส่วนใน 15,229.18 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 4 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เข้าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ โมบิ พญาไท (Ideo Mobi Phayathai)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 505/1 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ โมบิ พญาไท ถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 237.42 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 237.42 ส่วนใน 10,935.70 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 1 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เข้าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ (Ideo Verve Ratchaprarop)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 403/1, 403/2, 403/3 และ 403/4 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ ถนนราชปรารภ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 314.86 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 314.86 ส่วนใน 22,294.09 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 4 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เข้าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ โมบิ พระราม 9 (Ideo Mobi RAMA 9)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 90/1, 90/2, 90/3, 90/4 และ 90/5 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ โมบิ พระราม 9 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 466.51 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 466.51 ส่วนใน 24,099.67 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 5 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

► พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง (Ideo Ratchada-Huaykwang)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 62/1, 62/2, 62/3, 62/4 และ 62/5 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง ถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 249.35 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 249.35 ส่วนใน 14,761.11 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 5 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

► พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน (Ideo Mix Phaholyothin)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 698/1, 698/2, 698/3, 698/4, 698/5, 698/6, 698/7, 698/8, 698/9, 698/10 และ 698/11 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 647.47 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน 647.47 ส่วนใน 17,859.49 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 11 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

(ง) ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ รับจ้างบริหารโรงแรมในประเทศไทยผ่าน AHS ภายใต้แบรนด์ ยู, อีสติน และเทรพลอดจ์ โดยมีโรงแรมที่รับจ้างบริหารทั้งหมด 9 แห่ง รวมจำนวน 1,132 ห้อง

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	Mountain Lodge by U	เขาใหญ่ ประเทศไทย	ยู	7	รับจ้างบริหาร
2	U Pattaya	บางเสร่ ประเทศไทย	ยู	44	รับจ้างบริหาร
3	U Nimman Chiang Mai	เชียงใหม่ ประเทศไทย	ยู	150	รับจ้างบริหาร
4	U Khao Yai	เขาใหญ่ ประเทศไทย	ยู	63	รับจ้างบริหาร
5	U Jomtien	จอมเทียน ประเทศไทย	ยู	70	รับจ้างบริหาร
6	Eastin Hotel Makkasan	กรุงเทพฯ ประเทศไทย	อีสติน	280	รับจ้างบริหาร
7	Eastin Hotel Tan Chiang Mai	เชียงใหม่ ประเทศไทย	อีสติน	130	รับจ้างบริหาร
8	Travelodge Sukhumvit 11	กรุงเทพฯ ประเทศไทย	เทรพลอดจ์	224	รับจ้างบริหารภายใต้ กิจการร่วมค้า
9	Travelodge Pattaya Central	พัทยา ประเทศไทย	เทรพลอดจ์	164	รับจ้างบริหารภายใต้ กิจการร่วมค้า

(จ) ธุรกิจบริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ประกอบธุรกิจบริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ ผ่านบริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด ("TGC") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ 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 2563 บริษัทฯ ประกอบธุรกิจบริหารทรัพย์สินผ่านบริษัทธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("TPM") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ("UE") โดย TPM รับบริหารอาคารสำนักงานทีเอสที อาคารเดอะรอยัลเพลส 1 อาคารเดอะรอยัลเพลส 2 อาคารเดอะแกรนด์ และที่ดินเปล่ารวมถึงถนนและสาธารณูปโภคภายในโครงการธนาซีดี

(ซ) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาดังนี้

(1) โครงการเดอะ ยูนิคอร์น พญาไท

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ตั้งอยู่บนจุดตัดของเส้นทางระบบขนส่งมวลชน 3 สาย คือรถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีเขียว รถไฟฟ้าแอร์พอร์ต ลิงค์ และรถไฟฟ้าสายสีแดงบนถนนพญาไทในอนาคต โครงการนี้ตั้งอยู่บนพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร 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"> • พื้นที่ให้เช่าร้านค้า • พื้นที่ให้เช่าสำนักงานเกรดเอ • โรงแรมระดับ 5 ดาว • พื้นที่จอดรถ
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 120,000 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 9,300 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ (โครงสร้างถึงชั้น 25)
กำหนดการ	คาดว่าจะเปิดตัวโครงการในปี 2565
เจ้าของโครงการ	บริษัท กัมภักษ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

(2) โครงการรอยชักสาม

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

3. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

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

บริษัทฯ มุ่งเน้นไปที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ผ่านการร่วมทุนในสัดส่วน 50:50 กับ แสนสิริ ที่จะพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่ที่ติดกับระบบขนส่งมวลชน การร่วมทุนกับแสนสิริ จะเป็นการสร้างรายได้ในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนให้กับบริษัทฯ ปัจจุบันอยู่ในแผนทั้งหมด 10 โครงการ เป็นโครงการที่โอนเสร็จแล้ว 5 โครงการ อยู่ระหว่างการโอน 2 โครงการ อยู่ระหว่างก่อสร้าง 2 โครงการ และรอการพัฒนาอีก 1 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น	สถานะ
1	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
2	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
3	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
4	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
5	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
6	บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
7	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
8	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
9	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ทู จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
10	บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	50%	รอการพัฒนา

(ข) โครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุนกับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“โนเบิล”)

บริษัทฯ ได้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ผ่านการร่วมทุนในสัดส่วน 50:50 กับ โนเบิล ซึ่งจะเป็นการสร้างรายได้ในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนให้กับบริษัทฯ ปัจจุบันอยู่ในแผนทั้งหมด 1 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น	สถานะ
1	บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด*	50%	รอการพัฒนา

หมายเหตุ

*เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้งส์ เอททีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด

(ค) โครงการพาร์ค รามอินทรา¹

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 พื้นที่ใช้สอยโดยประมาณ 29.45-36.50 ตารางเมตรต่อห้อง

(ง) โครงการซอยสุขุมวิท 38

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 38 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	2-0-36 ไร่
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 37 ชั้น จำนวน 1 อาคารจำนวน 216 ห้อง ที่จอดรถ 216 คัน คิดเป็นร้อยละ 100 ของห้องทั้งหมด
รูปแบบของห้อง	1 ห้องนอน จำนวน 137 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 39.31-60.38 ตารางเมตรต่อห้อง 2 ห้องนอน จำนวน 78 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 70.69-172.35 ตารางเมตรต่อห้อง Penthouse จำนวน 1 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 345.37 ตารางเมตร

4. ธุรกิจสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ประกอบกิจการโรงเรียนนานาชาติภายใต้ชื่อ โรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ ผ่านบริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนในสัดส่วน 50:50 กับกลุ่มบริหารโรงเรียนนานาชาติอเมริกันในประเทศฮ่องกง โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาโรงเรียนนานาชาติแห่งใหม่ ที่มีการเรียนการสอน ตั้งแต่ระดับเตรียมอนุบาล จนถึงเกรด 12 ภายใต้หลักสูตรที่มีลักษณะเฉพาะ และส่งเสริมให้เด็กมีการพัฒนา เพื่อจะบรรลุเป้าหมายของตนเอง (Personal Mastery Learning)

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ตั้งอยู่ใกล้กับโครงการธนาซีดี สนามบินสุวรรณภูมิ โครงการ Central Village
พื้นที่โครงการ	79-1-66.35 ไร่
รายละเอียดโครงการ	โรงเรียนนานาชาติ ระดับเตรียมอนุบาลถึงเกรด 12
พื้นที่ก่อสร้าง	40,000 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	4,800 ล้านบาท
กำหนดการ	เปิดภาคเรียนแล้วในปี 2563

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

3.3 ภาพรวมอุตสาหกรรมและธุรกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ปี 2563

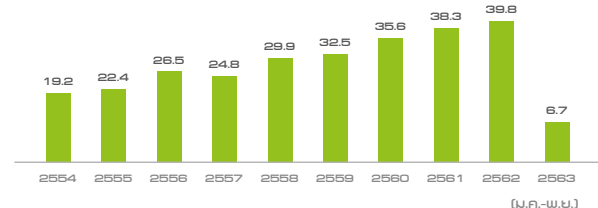
จากรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ระบุว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทย (GDP)¹ ลดลงร้อยละ 6.6 ในปี 2563 ซึ่งปรับตัวลดลงอย่างมากเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่เติบโตร้อยละ 2.4 ในและการคาดการณ์การเติบโตทางเศรษฐกิจของสถาบันวิจัยญี่ปุ่นในเอเชีย² รายงานว่าเศรษฐกิจมีการหดตัวสูงสุดเป็นอันดับที่ 2 ในอาเซียนรองจากประเทศฟิลิปปินส์ โดยธนาคารโลกในประเทศไทย (The World Bank in Thailand)³ ระบุว่าเกิดจาก 3 ปัจจัยหลักได้แก่ อุปสงค์จากต่างประเทศที่ลดลงซึ่งส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยว การหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทาน และการบริโภคภายในประเทศที่ลดลง โดยภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทย มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 15 ของ GDP ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) โดยวันที่ 3 เมษายน 2563 สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย⁴ ประกาศห้ามอากาศยานทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว การระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้พนักงานลดชั่วโมงการทำงานและว่างงานหลายตำแหน่ง ในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 มีผู้ว่างงานประมาณ 738,000 คน⁵ (คิดเป็นอัตราการว่างงานร้อยละ 1.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.98 จากไตรมาสที่ 3 ปี 2562) ซึ่งอาจนำไปสู่การเพิ่มขึ้นของหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ในปี 2563 เงินบาทอ่อนค่าที่สุดอยู่ที่ 33.07 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ⁶ ในวันที่ 2 เมษายน 2563 และค่อยๆ แข็งค่าขึ้นถึง 30.01 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ สิ้นปี 2563 ค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นนี้ สร้างความกังวลให้กับอุตสาหกรรมการส่งออกและการท่องเที่ยว เนื่องจากสินค้าและบริการจากประเทศไทยจะมีราคาค่อนข้างสูงขึ้นเมื่อเทียบกับสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ การปิดโรงงานทั่วโลกทำให้ห่วงโซ่อุปทานหยุดชะงักโดยเฉพาะในประเทศจีน ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาคส่งออกที่สำคัญของไทย เช่น ยานยนต์ ชิ้นส่วนรถยนต์ และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ อย่างไรก็ตาม บริษัทข้ามชาติหลายแห่งอาจพิจารณากระจายห่วงโซ่อุปทานไปยังประเทศไทยและเวียดนามเพื่อการลงทุน และการขยายธุรกิจ ไทยกำลังแข่งขันกับเวียดนามในด้านแรงงานที่อายุน้อยและถูกกว่า หากประเทศไทยประสบความสำเร็จ การจ้างงานที่เพิ่มขึ้นนี้จะกระตุ้น S-curve ใหม่สำหรับประเทศ ในทางกลับกัน การบริโภคภายในประเทศอ่อนตัวลง โดยเห็นได้จากอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานที่ต่ำ¹ ที่ร้อยละ 0.3 ซึ่งสอดคล้องกับความเชื่อมั่น

ของผู้บริโภคที่ยังอยู่ในระดับต่ำ จำนวนผู้ขอรับสวัสดิการว่างงานในระบบประกันสังคม ยังคงเพิ่มขึ้นส่งผลให้รายได้ครัวเรือนลดลง รัฐบาลมีการสนับสนุนการบริโภคภายในประเทศด้วยโครงการคนละครึ่ง โดยรัฐบาลสนับสนุนเงินครึ่งหนึ่งในการซื้อของผู้บริโภคในร้านค้าขนาดเล็ก นอกจากนี้ รัฐบาลยังเสนอมาตรการจูงใจทางภาษีให้กับกลุ่มผู้มีรายได้ระดับกลางและระดับบน เพื่อเพิ่มการใช้จ่ายภาคเอกชน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของมาตรการบรรเทาทุกข์ภายใต้ผลกระทบของ COVID-19 แม้ว่าจะมีความคืบหน้าในการพัฒนาวัคซีน แต่การแพร่ระบาดที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและจำนวนผู้ป่วยที่เพิ่มขึ้น ยังคงจุดรั้งกิจกรรมทางเศรษฐกิจจากการปิดเมืองใหญ่ทั่วโลกที่รุนแรงขึ้นเรื่อย ๆ

ภาพรวมธุรกิจโรงแรม ในประเทศไทย ปี 2563

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าประเทศไทย

(ล้านคน)



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ข้อมูลสถิติจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา⁷ ในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2563 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเพียง 6.7 ล้านคน (เทียบกับที่คาดการณ์ไว้ที่ 42 ล้านคนสำหรับทั้งปี) ซึ่งคิดเป็นการลดลงร้อยละ 80 จาก 39.8 ล้านคนในปี 2562 สัญชาติที่เดินทางเข้ามาประเทศไทยมากที่สุด (หน่วยล้านคน) ได้แก่ จีน (1.25) มาเลเซีย (0.62) รัสเซีย (0.59) ลาว (0.38) ญี่ปุ่น (0.32) อินเดีย (0.26) เกาหลี (0.26) ฝรั่งเศส (0.24) เยอรมนี (0.23) และสหราชอาณาจักร (0.22) รายได้จากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวรวม 0.3 ล้านล้านบาท ลดลงร้อยละ 86.4 จากปีก่อน (2.2 ล้านล้านบาท) โดยนักท่องเที่ยวที่ใช้จ่ายมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ จีน รัสเซีย อังกฤษ มาเลเซีย และญี่ปุ่น จากสถิติแสดงให้เห็นชัดเจนว่าตัวเลขการเดินทางเข้าประเทศไทยเกือบทั้งหมดอยู่ในช่วงสามเดือนแรกของปี ก่อนที่จะมีข้อจำกัดการเดินทาง

¹ ธนาคารแห่งประเทศไทย: รายงานนโยบายทางการเงิน ธันวาคม 2563; จาก https://www.bot.or.th/English/MonetaryPolicy/MonetaryPolicyCommittee/MPR/Monetary%20Policy%20Report/MPRPress_December2020_fi4kdz57.pdf

² สถาบันวิจัยญี่ปุ่นในเอเชีย: Asia Monthly December 2020; จาก <https://www.jri.co.jp/MediaLibrary/file/english/periodical/asia/2020/12/contents.pdf>

³ ธนาคารโลกในประเทศไทย: ธนาคารโลกในประเทศไทย ปรับปรุงข้อมูลล่าสุด เดือน กันยายน พ.ศ. 2563; จาก <https://www.worldbank.org/en/country/thailand/overview>

⁴ สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย (CAAT): ประกาศสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย เรื่องห้ามอากาศยานทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว; จาก <https://www.caat.or.th/en/archives/51825>

⁵ สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ: เรื่อง เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 3 ของปี 2563 และแนวโน้มปี 2563 - 2564; จาก https://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=10953

⁶ ธนาคารแห่งประเทศไทย: อัตราแลกเปลี่ยน; จาก https://www.bot.or.th/English/_layouts/application/exchangerate/exchangerate.aspx

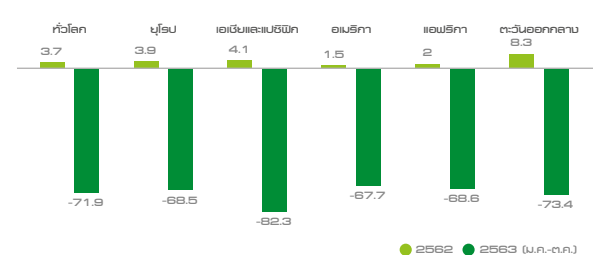
⁷ กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา: สถิตินักท่องเที่ยว ปี 2560-2563; จาก <https://www.mots.go.th/>

ระหว่างประเทศ ในขณะที่มีเพียงไม่กี่ร้อยคนที่เข้ามาในไตรมาสที่ 4 ของปี รัฐบาลมีการใช้มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ “โครงการเราเที่ยวด้วยกัน” โดยมุ่งหวังที่จะช่วยสนับสนุนค่าใช้จ่ายให้แก่โรงแรมเป็นจำนวน 6 ล้านคืน ด้วยการชำระค่าห้องพักในอัตราร้อยละ 40 ให้แก่เจ้าของโรงแรม ส่วนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เหลืออีกร้อยละ 60 จากการรายงานของรัฐบาลแห่งประเทศไทย⁸ การลงทะเบียนโครงการเริ่มต้นในวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 มีการใช้สิทธิไปแล้ว 5,106,470 สิทธิ (จากทั้งหมด 6 ล้านสิทธิ) หรือคิดเป็นเงิน 13.6 พันล้านบาท โครงการนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวและการใช้จ่ายในชุมชน โดยคาดว่าจะผลของโครงการนี้จะมีเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจกว่า 2 หมื่นล้านบาท อย่างไรก็ตาม ความเชื่อมั่นโดยรวมของนักท่องเที่ยวยังคงอยู่ในระดับต่ำเนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ในเดือนธันวาคม 2563 ทำให้หลายกิจกรรมทางเศรษฐกิจถูกยกเลิก

ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป ปี 2563

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าทั่วโลก

(% อัตราการเปลี่ยนแปลงรายเดือนกับปีก่อนปีก่อน)



ที่มา: องค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO)

องค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO)⁹ รายงานว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าทั่วโลกลดลง 900 ล้านคน หรือลดลงร้อยละ 72 ในเดือนมกราคม - ตุลาคม 2563 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในยุโรปลดลงร้อยละ 68.5 ซึ่งเป็นไปตามค่าเฉลี่ยทั่วโลก

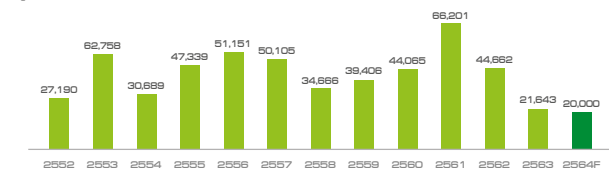
การระบาดใหญ่ของ COVID-19 ทำให้เกิดการปิดเมืองใหญ่ทั่วโลก ส่งผลให้การเดินทางถูกจำกัด และทำให้ความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวลดลง สะท้อนให้เห็นถึงอุปสงค์ที่อ่อนแอสำหรับการท่องเที่ยวในต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม การท่องเที่ยวภายในประเทศยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง ในหลายประเทศในยุโรป¹⁰ รายงานว่ามีนักท่องเที่ยวเดินทางไปเยือนประเทศในกลุ่มยุโรปมากขึ้น ในช่วงไตรมาสที่ 3 ดังเห็นได้จากจำนวนนักท่องเที่ยวแม้จะยังลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนแต่มีการปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ จากตัวเลขนักท่องเที่ยวในเดือนมิถุนายนที่ลดลงร้อยละ 73.1 แต่ในเดือนกรกฎาคม สิงหาคม และกันยายน

มีการปรับตัวลดลงเพียงร้อยละ 60.7, 68.9 และ 54.7 ตามลำดับ ท่าอากาศยานเบอร์ลินบรันเดินบวร์คได้เปิดให้บริการซึ่งอาจกระตุ้นให้มีการเดินทางออกนอกประเทศมากขึ้น เมื่อมีการใช้วัคซีนอย่างทั่วถึง อย่างไรก็ตาม UNWTO ประเมินว่าอาจต้องใช้เวลา 2.5 ถึง 4 ปี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจึงจะกลับสู่ระดับเดิมในปี 2562

ภาพรวมธุรกิจคอนโดมิเนียมในประเทศไทย ปี 2563

จำนวนยูนิตของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ที่เปิดใหม่

(ยูนิต)



ที่มา: คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ยูเอสเอ (Colliers International Thailand)

ตั้งแต่ปี 2547 คอนโดมิเนียมใหม่ในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องควบคู่ไปกับขยายตัวของรถไฟฟ้าบนดินและรถไฟฟ้าใต้ดิน ในปี 2561 มีการเปิดตัวคอนโดมิเนียมใหม่จำนวน 66,201 ยูนิต จากนั้นลดลงเหลือ 44,662 ยูนิตในปี 2562 และ 21,643 ยูนิต ในปี 2563 การชะลอตัวของเศรษฐกิจประกอบกับการระบาดของ COVID-19 ทำให้อุปทานคอนโดใหม่ต่ำที่สุดในรอบ 16 ปี คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย (Colliers International Thailand)¹¹ รายงานยอดขายคอนโด ในปี 2563 อยู่ที่ 66.5 พันล้านบาท ลดลงร้อยละ 69 จาก 216 พันล้านบาท ในปี 2562 โดยคาดการณ์ว่ายอดขายการเปิดตัวคอนโดใหม่จะยังคงลดลงอย่างต่อเนื่องในปี 2564 เหลือเพียง 20,000 ยูนิต อย่างไรก็ตาม ยังมีการมองว่าทำเลใกล้รถไฟฟ้าสายใหม่ ทั้งสายสีเหลือง สายสีชมพู และสายสีทอง จะยังคงดึงดูดอุปทานคอนโดใหม่ในอนาคต

เศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทยได้รับผลกระทบอย่างหนักจาก COVID-19 ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่หลายรายได้เลื่อนการเปิดตัวโครงการใหม่ ไปเป็นการขายคอนโดที่สร้างเสร็จแล้วแต่ยังรอการขาย¹² ผู้ซื้อในประเทศยังชะลอในการซื้อคอนโดซึ่งเป็นทรัพย์สินขนาดใหญ่ ในขณะที่ผู้ซื้อต่างชาติส่วนใหญ่โดยเฉพาะชาวจีนเลื่อนการโอนห้องออกไปเนื่องจากข้อจำกัดในการเดินทาง รัฐบาลจึงดำเนินนโยบายทางการเงินหลายประการเพื่อลดอัตราดอกเบี้ย ในขณะที่เดียวกันก็สนับสนุนด้วยการผ่อนคลายนโยบายสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) แม้จะได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาล แต่ COVID-19 ยังคงแพร่ระบาดไปทั่วโลกและอาจสร้างความเสียหายต่อความเชื่อมั่นของผู้ซื้อในตลาดคอนโดมิเนียมของไทยในปีต่อไป

⁸ รัฐบาลแห่งประเทศไทย: กระทรวงการคลัง ซึ่งแจ้งข้อวิจารณ์โครงการเราเที่ยวด้วยกัน; จาก <https://www.thaigov.go.th/news/contents/details/38065>

⁹ องค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO); World Tourism Barometer 2020; จาก <https://www.e-unwto.org/doi/epdf/10.18111/wtobarometereng.2020.18.1.7>

¹⁰ European Travel Commission (ETC); European Tourism: Trends & Prospects; จาก <https://etc-corporate.org/uploads/2020/11/ETC-Quarterly-Report-Q3-2020-Final-Public.pdf>

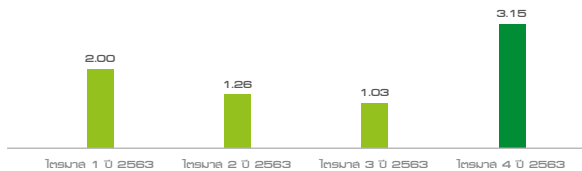
¹¹ คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย (Colliers International Thailand); New Condo Supply Launched in Greater Bangkok; จาก <https://www.bangkokpost.com/business/2042187/condo-supply-keeps-declining>

¹² Knight Frank Research; Bangkok Condominium Market Overview Q2 2020; จาก <https://content.knightfrank.com/research/2036/documents/en/bangkok-condo-market-thailand-q2-2020-q2-2020-7340.pdf>

ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงาน ในสหราชอาณาจักร ปี 2563

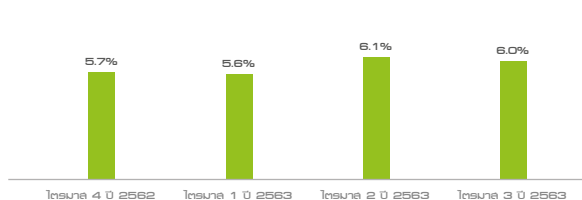
ปริมาณการเช่าอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอน

(ล้านตารางฟุต)



ที่มา: Knight Frank Research

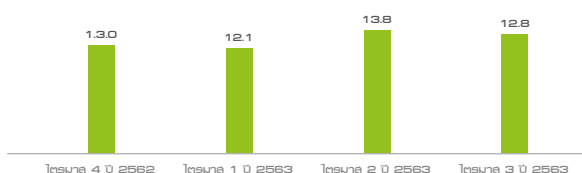
อัตราว่างรวมของอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอน



ที่มา: Knight Frank Research

อาคารสำนักงานที่กลับก่อสร้างในกรุงลอนดอน

(ล้านตารางฟุต)



ที่มา: Knight Frank Research

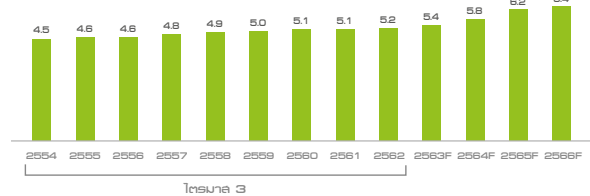
ตามรายงานของ Knight Frank Research¹³ ธุรกิจสำนักงานในสหราชอาณาจักรในปี 2563 จะลดลง การเช่าอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอนในไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 3 ของปี 2563 มีการเช่าเพียง 1.26 ล้านตารางฟุต และ 1.03 ล้านตารางฟุตตามลำดับ ซึ่งปริมาณนี้เป็นเพียงประมาณหนึ่งในสามของค่าเฉลี่ยระยะยาวที่ 3.15 ล้านตารางฟุต กิจกรรมการเช่าอาคารสำนักงานเริ่มซบเซามากขึ้นเนื่องจากธุรกิจต่างๆ ปรับเปลี่ยนแนวทางไปสู่การทำงานจากบ้านและการประชุมทางวิดีโอ จากข้อมูลของมอร์แกน สแตนลีย์ (Morgan Stanley)¹⁴ สัดส่วนของประชากรในสหราชอาณาจักรที่กลับมาทำงานในเดือนกรกฎาคม สิงหาคม และกันยายน ของปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 34 ร้อยละ 37 และร้อยละ 45 ตามลำดับ ซึ่งต่ำมากเมื่อเทียบกับสัดส่วนของคน ที่กลับมาทำงานในเดือนกันยายน ปี 2563 ของประเทศสเปน อิตาลี และฝรั่งเศส โดยมีสัดส่วนร้อยละ 80 ร้อยละ 83 และร้อยละ 88 ตามลำดับ ในขณะที่ปริมาณการเช่าอาคารสำนักงานที่ต่ำเป็นประวัติการณ์ของกรุงลอนดอนนั้นสอดคล้องกับเมืองหลักอื่นๆ ทั่วโลก เช่น ปารีส ซิดนีย์ แมนฮัตตัน ในปี 2563

ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 มีอุปทานอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอน 12.8 ล้านตารางฟุตที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม จำนวนอาคารสำนักงานให้เช่าอาคารในพื้นที่เศรษฐกิจสำคัญ ยังคงมีจำนวนจำกัด ส่งผลให้ยังคงมีความต้องการเช่าสำนักงานในพื้นที่เหล่านั้นอยู่เป็นจำนวนมาก

ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงาน ในประเทศไทย ปี 2563

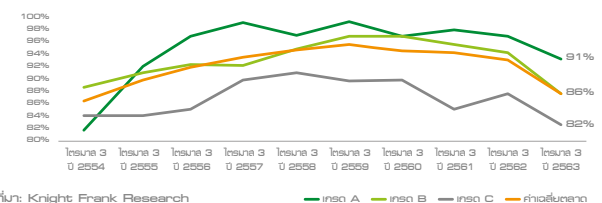
พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ

(ล้านตารางเมตร)



ที่มา: Knight Frank Research

อัตราว่างรวมของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ แยกตามเกรด



ที่มา: Knight Frank Research

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในประเทศไทยในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 อุปทานอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเป็น 5.41 ล้านตารางเมตร ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็นไตรมาสที่ 6 ติดต่อกัน ข้อมูลจากรายงานของ Knight Frank Research¹⁵ ระบุว่าในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา มีการเพิ่มของอุปทานอาคารสำนักงานใหม่ประมาณ 159,000 ตารางเมตรในแต่ละปี ในขณะที่คาดว่าจะมี 236,541 ตารางเมตรต่อปีจะเข้ามาสู่ตลาดในช่วง 5 ปีข้างหน้า (ในกรณีที่ไม่มีอาคารสำนักงานเดิมปิดกิจการ)

COVID-19 และภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำส่งผลกระทบต่อธุรกิจทั่วประเทศไทย อัตราการเช่าอาคารสำนักงานโดยรวมในกรุงเทพฯ ลดลงในปี 2563 เมื่อเทียบกับปี 2562 ตามรายงานของ CBRE¹⁶ รายงานว่าในช่วงภาวะเศรษฐกิจซบเซา ผู้เช่าในอาคารสำนักงานเกรด B นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ (CBD) ที่มีความอ่อนไหวด้านราคาสูงมักจะย้ายออกจากอาคารสำนักงานที่มีอัตราค่าเช่าสูง เพื่อรักษาเงินสดไว้ ทั้งนี้ อัตราการเช่าอาคารสำนักงานโดยรวมของตลาดลดลงเหลือร้อยละ 86.2 ในปี 2563 ซึ่งต่อนั้นต่ำกว่าระดับจากปี 2555

¹³ Knight Frank Research; The London office market report Q3 2020; จาก <https://content.knightfrank.com/research/104/documents/en/the-london-office-market-report-q3-2020-7631.pdf>

¹⁴ CBRE; Central London ViewPoint - Office Availability Analysis; จาก <https://www.cbre.co.uk/research-and-reports/Central-London-ViewPoint---Office-Availability-Analysis>

¹⁵ Knight Frank Research; Bangkok Office Market Overview Q3 2020; จาก <https://content.knightfrank.com/research/2140/documents/en/bangkok-office-market-thailand-q3-2020-q3-2020-7668.pdf>

¹⁶ CBRE; Disruptions and Contractions Result in Negative Net Take-Up; จาก <https://www.cbre.co.th/report-detail/thailand/bangkok-office-marketview-q3-2020>

3.4 การวิเคราะห์ตลาดทุน

ภาพรวมตลาดทุน

การวิเคราะห์ราคาหลักทรัพย์

การวิเคราะห์ราคาหลักทรัพย์ U City

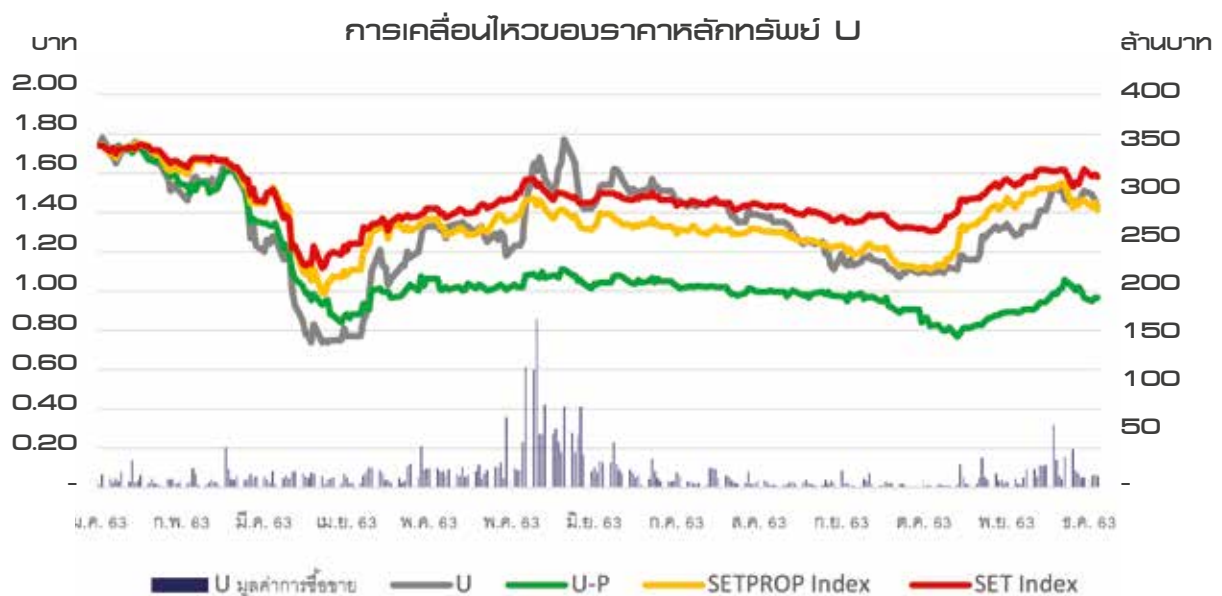
ราคาหลักทรัพย์ U City หรือ U ปิดท้ายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ราคา 1.42 บาท ลดลงร้อยละ 17.0 โดยการเคลื่อนไหวของราคาสอดคล้องกับดัชนีหลักทรัพย์ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (SETPROP Index) ที่ลดลงร้อยละ 18.1 แต่ปรับตัวต่ำกว่าดัชนีตลาดหลักทรัพย์ (SET Index) ที่ลดลงเพียงร้อยละ 8.3 การระบาดของ COVID-19 เป็นสาเหตุหลักที่ส่งผลกระทบต่อให้ราคาหลักทรัพย์ U ลดลงอย่างมากจากจุดสูงสุดที่ราคา 1.81 บาท ในวันที่ 14 มกราคม 2563 มาถึงจุดต่ำสุดที่ราคา 0.69 บาท ในวันที่ 19 มีนาคม 2563 ในช่วงตั้งแต่จุดสูงสุดจนถึงจุดต่ำสุดนี้ หลักทรัพย์ U มีการปรับตัวที่ต่ำกว่าดัชนี SETPROP เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้จากธุรกิจโรงแรมเป็นหลักที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 และจากสภาพคล่องการซื้อขายของหลักทรัพย์ที่ต่ำ แม้ว่าบริษัทฯ จะรายงานกำไรสุทธิจำนวน 1,867 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 394.9 จากปีก่อน) ในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563 ก็ตาม หลังจากนั้น หลักทรัพย์ U ปรับตัวได้ดีกว่าทั้งดัชนีตลาดหลักทรัพย์ (SET Index) และ SETPROP Index โดยราคาหลักทรัพย์ U พุ่งตัวกลับมาสูงถึง 1.77 บาท ในวันที่ 19 มิถุนายน 2563 แม้รัฐบาลในหลายประเทศจะออกมาตรการให้มีการปิดโรงแรมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่ตลาดหุ้นทั่วโลก รวมทั้งในประเทศไทยกลับดีดตัวขึ้น เนื่องมาจากรัฐบาลที่คอยหนุนโดยการใช้นโยบายการคลังในปริมาณมาก ในขณะเดียวกันโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนามีความคืบหน้าอย่างมาก เช่น โครงการเดอะ ยูนิคอร์ต โครงการพัฒนาที่ราชพฤกษ์แปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม และโรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ

ในส่วนของสภาพคล่องรายวันของหลักทรัพย์ U มีปริมาณสูงสุดในช่วงดังกล่าวเช่นกัน โดยมีมูลค่าซื้อขาย 171 ล้านบาท ในวันที่ 9 มิถุนายน 2563 (เทียบกับค่าเฉลี่ยทั้งปีที่ 15.2 ล้านบาทต่อวัน)

หลังจากนั้น ราคาหลักทรัพย์ U ปรับตัวลดลงเหลือ 1.07 บาท ในวันที่ 19 ตุลาคม 2563 ตามค่าเฉลี่ยของตลาด โดยที่หลักทรัพย์ U ลดลงอย่างต่อเนื่องจากความไม่แน่นอนในการควบคุมการระบาดของ COVID-19 รวมถึงความกังวลต่างๆ ทางการเมืองในประเทศไทย ในไตรมาสที่ 4 ราคาของหลักทรัพย์ U ปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 33 จาก 1.07 บาท ไปอยู่ที่ 1.42 บาท ณ วันสิ้นปี จากความเชื่อมั่นที่เพิ่มขึ้นทั่วโลก นำโดยผลการเลือกตั้งประธานาธิบดีสหรัฐอเมริกา และผลการทดลองวัคซีนที่ดีขึ้น

หุ้นบุริมสิทธิของ U City (U-P)

หลักทรัพย์ U-P มีราคาซื้อขายไปในทิศทางเดียวกันกับหลักทรัพย์ U จนถึงเดือนเมษายน 2563 อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่เหลือของปี ส่วนต่างราคาระหว่างหลักทรัพย์ U และหลักทรัพย์ U-P ลดลงจากที่ต่างกัน 1.1 บาท เหลือเพียงต่างกัน 0.2 บาท ณ สิ้นปี แสดงให้เห็นถึงความผันผวนที่มากขึ้นและการฟื้นตัวที่น้อยลงเมื่อเทียบกับหลักทรัพย์ U จากการปรับตัวในช่วงปลายปี หลักทรัพย์ U-P สิ้นสุดปีที่ราคา 1.61 บาท ลดลงร้อยละ 44.5 สำหรับปีนี้ หลักทรัพย์ U-P ยังคงมีราคาที่สูงกว่าหลักทรัพย์ U อย่างชัดเจนเนื่องจากสิทธิในการรับเงินปันผลพิเศษของหลักทรัพย์ U-P รวมทั้งสิทธิในการแปลงสภาพแบบหนึ่งต่อหนึ่งให้กลายเป็นหลักทรัพย์ U



การวิเคราะห์ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย

ปัจจัยหลักที่มีผลกระทบต่อดัชนีตลาดหลักทรัพย์ (SET Index) และหลักทรัพย์ทั่วโลกในปี 2563 คือการระบาดและผลกระทบจาก COVID-19 ซึ่งเป็นตัวขับเคลื่อนสำคัญที่ทำให้ SET Index ต่ำระดับต่ำสุดที่ 1,024.46 จุดในวันที่ 23 มีนาคม 2563 ความตึงเครียดทางทหารระหว่างสหรัฐและอิหร่าน รวมถึงสงครามราคาน้ำมันระหว่างซาอุดีอาระเบียและรัสเซีย (ส่งผลให้หุ้นที่เกี่ยวข้องกับน้ำมันลดลงอย่างมีนัยสำคัญ) ซึ่งทั้งหมดนี้มีส่วนทำให้ SET Index ในไตรมาสที่ 1 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ไตรมาสที่ 2 ดัชนี SET Index อยู่ในทิศทางขาขึ้น นำโดยนโยบายการคลังของรัฐบาลและการตอบสนองต่อนโยบายเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ รวมถึงการควบคุม COVID-19 ในประเทศไทยที่ดีขึ้น ความผันผวนของตลาดในช่วงครึ่งหลังของปีลดลงอย่างมาก โดยดัชนี SET Index อยู่ที่ระดับ 1,200 จุด อย่างไรก็ดี ได้รับแรงกดดันบางส่วนจากการชุมนุมทางการเมืองในประเทศ

อย่างไรก็ตาม การปรับตัวเพิ่มขึ้นของ SET Index ในช่วงปลายปีถูกกระตุ้นตั้งแต่เดือนพฤศจิกายนอันเป็นผลมาจากชัยชนะของนายโจ ไบเดน (Jo Biden) ในการเลือกตั้งประธานาธิบดีสหรัฐอเมริกา รวมถึงผลลัพธ์เชิงบวกเกี่ยวกับประสิทธิภาพของวัคซีนโควิด ปัจจัยเหล่านี้ผลักดันให้ SET Index ทำจุดสูงสุดในครึ่งปีหลังที่ 1,486.31 จุดในวันที่ 25 ธันวาคม 2563 และสิ้นสุดปีที่ 1,449.35 จุด ณ สิ้นปี 2563 ลดลงเพียงร้อยละ 9.2 จากปีก่อน

ผลการดำเนินงานและสภาพคล่องหลักทรัพย์

ข้อมูลหลักทรัพย์	2561	2562	2563
หลักทรัพย์ U			
ราคา ณ วันสิ้นงวดบัญชี (บาท)	2.56	1.71	1.42
ราคาสูงสุดของปีบัญชี (บาท)	4.00	2.58	1.81
ราคาต่ำสุดของปีบัญชี (บาท)	2.00	1.55	0.69
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านบาท)	14.4	8.3	21.5
ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านหุ้น)	4.5	4.7	15.2
จำนวนหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชี (ล้านหุ้น)	5,613.7	5,613.7	5,613.7
มูลค่าตลาด ณ วันสิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	14,371.1	9,599.4	7,971.5
หลักทรัพย์ U-P			
ราคา ณ วันสิ้นงวดบัญชี (บาท)	3.22	2.90	1.61
ราคาสูงสุดของปีบัญชี (บาท)	4.00	3.26	2.92
ราคาต่ำสุดของปีบัญชี (บาท)	2.00	2.56	0.99
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านบาท)	6.8	0.5	0.9
ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านหุ้น)	2.1	0.2	0.5
จำนวนหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชี (ล้านหุ้น)	3,740.6	3,740.6	3,740.6
มูลค่าตลาด ณ วันสิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	12,044.7	10,847.7	6,022.4
การเคลื่อนไหวของหลักทรัพย์และดัชนีต่าง ๆ			
U	-14.7%	-33.2%	-17.0%
U-P	7.3%	-9.9%	-44.5%
SET Index	-10.8%	1.0%	-8.3%
SETPROP Index	-15.6%	-9.8%	-18.1%
MSCI World Real Estate Index	-9.0%	19.8%	-7.5%
MSCI World Hotels, Restaurants & Leisure Index	-8.7%	24.4%	0.8%

นักลงทุนสัมพันธ์

ในฐานะจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ โดยมุ่งเน้นให้ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ทำหน้าที่ในการเผยแพร่ข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วนและทันเวลาให้กับผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องลงทุนในบริษัทฯ โดยในระหว่างปี บริษัทฯ มีการสื่อสารในรูปแบบต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นคำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรายไตรมาส (Quarterly MD&A) เอกสารนำเสนอและวิดีโอบันทึกการประชุมกับนักวิเคราะห์ (Webcast) เอกสารนำเสนอของบริษัทฯ (General Presentation) ข้อมูลทั่วไป (Factsheets) และเอกสารนำเสนออื่นๆ โดยได้มีการนำเสนอผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์เว็บไซต์ของ

บริษัทฯ และส่งให้นักลงทุนเมื่อมีการร้องขอ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิดกับหน่วยงานอื่นๆ และคณะผู้บริหารเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลต่างๆ พร้อมทั้งนำความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากกลุ่มนักลงทุนไปเสนอต่อคณะผู้บริหารของบริษัทฯ ทั้งนี้ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์มีการจัดทำตัวชี้วัดผลการดำเนินงานโดยพิจารณาจากความชัดเจนและช่องทางการเข้าถึงข้อมูล รวมถึงคุณภาพและการทันต่อเวลาในการให้บริการแก่นักลงทุนและผู้ถือหุ้น

ติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์

หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	: นางสาวสรญา เสจจิยโกเศศ (รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน)
เจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	: นายทน จิโรภาส
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 10300 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

3.5 แนวโน้มธุรกิจ ปี 2564

แนวโน้มของเศรษฐกิจไทย ปี 2564

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)¹ คาดการณ์ว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2564 จะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5 ถึง 4.5 การเติบโตส่วนใหญ่เกิดจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ในประเทศไทย การใช้จ่ายของภาครัฐรวมถึงการกระตุ้นเศรษฐกิจ และการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนคาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เนื่องมาจากความสำเร็จในมาตรการปิดเมืองภายในประเทศไทย ซึ่งเป็นการเพิ่มความเชื่อมั่นของผู้บริโภคกลับมาและนำไปสู่การฟื้นตัวของงานและกิจกรรมทางเศรษฐกิจในระหว่างนี้รัฐบาลทำการกระตุ้นเศรษฐกิจด้วย “โครงการคนละครึ่ง” เพื่อกระตุ้นการใช้จ่าย “โครงการเราเที่ยวด้วยกัน” เพื่อกระตุ้นการเดินทางภายในประเทศ ตลอดจน “โครงการช้อปดีมีคืน” เพื่อเสนอสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากการซื้อสินค้า ทั้งนี้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกจะนำไปสู่การเร่งการส่งออก โดยคาดว่าจะการส่งออกสินค้าจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 โดยมีปริมาณเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 และราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ส่งผลให้การลงทุนภาครัฐคาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.4 และการลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.2 ในปี 2564 รัฐบาลไทยให้ความสำคัญกับการป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกสอง คาดว่าเมื่อสามารถจำกัดการแพร่ระบาดในประเทศไทยได้แล้ว รัฐบาลจะเริ่มนโยบายเพื่อช่วยเหลือธุรกิจและสนับสนุนแรงงานในภาคส่วนที่ได้รับผลกระทบ ซึ่งจะเป็นการช่วยรักษาระดับการใช้จ่ายภาคครัวเรือนให้อยู่ในระดับสูง และเมื่อมีการดำเนินการฉีดวัคซีน COVID-19 จำนวนมากจะช่วยผ่อนคลายข้อจำกัดในการเดินทาง และเพิ่มความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวเพื่อกระตุ้นอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทยให้กลับสู่ระดับก่อน COVID-19 ในส่วนของการเปิดตัวโครงการนักท่องเที่ยวผ่านวีซ่าประเภทพิเศษ² (Special Tourist Visa หรือ STV) โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย จะเป็นจุดเริ่มต้นในการนำความเชื่อมั่นกลับมาโดยการนำชาวต่างชาติจากประเทศที่มีความเสี่ยงต่ำเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยแบบระยะยาว

แนวโน้มของเศรษฐกิจยุโรป ปี 2564

ธนาคารกลางสหภาพยุโรป³ ได้ประมาณการอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product หรือ GDP) ในสหภาพยุโรปสำหรับปี 2563 ว่า จะหดตัวลงราวร้อยละ 7.3 แต่จะพลิกกลับมาเติบโตร้อยละ 3.9 ในปี 2564 และเติบโตร้อยละ 4.2 ในปี 2565 อย่างไรก็ดี การปิดเมืองที่เข้มงวดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2563 ในหลายประเทศในทวีปยุโรปคาดว่าจะกดดันแนวโน้มเชิงบวกสำหรับปี 2564 เพราะแสดงให้เห็นถึงการชะลอตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจจากดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ (Purchasing Managers' Index หรือ PMI) ที่ลดลงสู่ระดับ 45.3 ในเดือนพฤศจิกายน โดยได้รับแรงกดดันจากภาคบริการ เนื่องจากการปิดเมืองในทวีปยุโรปมีแนวโน้มที่จะดำเนินต่อไปในปี 2564 ธุรกิจจำนวนมากจึงเน้นที่จะลงทุนในการสร้างตัวตนบนออนไลน์และช่องทางการขายทางออนไลน์ซึ่งพิสูจน์แล้วว่ามีความยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อเพิ่มสัดส่วนการขายในช่องทางออนไลน์ต่อไป

European Commission's European Economic Forecast⁴ คาดว่าการเติบโตของ GDP ในปี 2564 สำหรับประเทศฝรั่งเศส อิตาลี ออสเตรีย และเยอรมนี จะอยู่ที่ร้อยละ 5.8 ร้อยละ 4.1 ร้อยละ 4.1 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า GDP ของประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่ในสหภาพยุโรป เช่น โรมาเนียและโปแลนด์คาดว่าจะเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 3.3 นโยบายการเงินของธนาคารกลางยุโรป (European Central Bank หรือ ECB) มีโครงการจัดซื้อฉุกเฉินจากการระบาดของ COVID-19 (Pandemic Emergency Purchase Program หรือ PEPP) ซึ่งจะช่วยสนับสนุนเศรษฐกิจโดยรวม ประกอบกับการผ่อนปรนที่เพิ่มขึ้นสำหรับนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารที่ได้รับการสนับสนุนจากการค้ำประกันจากรัฐ จะช่วยป้องกันการล้มละลายขององค์กรในวงกว้าง อัตราค่าไถ่จากการให้กู้ยืมจะดีขึ้น และธนาคารจะได้รับอนุญาตให้เริ่มจ่ายเงินปันผลได้อีกครั้งในปี 2564 เศรษฐกิจจะฟื้นตัวกลับมาและธุรกิจต่าง ๆ จะสามารถดำเนินการได้เมื่อวัคซีนถูกนำไปใช้อย่างกว้างขวาง

¹ สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ; ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสสามปี 2563 และแนวโน้มปี 2563-2564; จาก https://www.nesdc.go.th/nesdb_en/article_attach/article_file_20201116105143.pdf

² Thai Embassy; Thailand Special Tourist Visa; จาก <https://www.thaiembassy.com/thailand-visa/special-tourist-visa-thailand>

³ European Central Bank - Eurosystem; Eurosystem staff macroeconomic projections for the euro area, December 2020; จาก https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202012_eurosystemstaff~bf8254a10a.en.html#toc3

⁴ European Commission; European Economic Forecast Autumn 2020; จาก https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/autumn_20_forecast.pdf

แนวโน้มของธุรกิจโรงแรม ในประเทศไทย ปี 2564

แนวโน้มภาคการท่องเที่ยวในไทยในปี 2564 ยังคงอยู่ในสถานการณ์ที่น่าวิตกกังวล กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ยังคงคาดการณ์ว่าประเทศไทยจะมีนักท่องเที่ยว 10 ล้านคน ในปี 2564 ซึ่งคาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ให้กับเศรษฐกิจ 5 แสนล้านบาท กระทรวงคาดการณ์ว่าจะใช้เวลาถึงปี 2566 ก่อนที่จะกลับมาเป็นนักท่องเที่ยวจำนวนมากใกล้เคียงกับระดับของปี 2562 อีกครั้ง กรมท่าอากาศยาน⁵ ที่กำกับดูแลสนามบิน 23 แห่ง เผยว่า ในช่วงปีนี้มีผู้โดยสารเพียง 117,651 ราย ในช่วงวันที่ 1 ถึง 4 มกราคม 2564 ซึ่งลดลงร้อยละ 43 จากผู้โดยสาร 205,890 ราย ในช่วงวันที่ 1 ถึง 4 มกราคม 2563 ในช่วงไตรมาสแรก นักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทยส่วนใหญ่จะเป็นนักท่องเที่ยวที่มีจุดประสงค์พิเศษอื่นๆ มากกว่าการเดินทางเพื่อพักผ่อน การท่องเที่ยวในประเทศไทยคาดว่าจะเริ่มในเดือนเมษายนพร้อมรองรับเทศกาลสงกรานต์ หากเที่ยวบินระหว่างประเทศกลับมาเปิดให้บริการ ทั้งนี้ การกลับมาเปิดให้บริการของเที่ยวบินอาจเกิดความล่าช้าได้ หากการระบาดของ COVID-19 กลับมาอีกครั้งหรือความคืบหน้าของการฉีดวัคซีนไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ คณะรัฐมนตรี (ครม.)⁶ เพิ่มวันหยุดราชการเป็นกรณีพิเศษอีกจำนวน 4 วัน และวันหยุดราชการประจำภูมิภาคอีกจำนวน 4 วัน เพื่อกระตุ้นการเดินทางภายในประเทศ เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ และสนับสนุนธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย ในทางกลับกัน ประเทศไทยยังคงเป็นหนึ่งในสถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และการเปิดตัวโครงการนักท่องเที่ยวผ่านวีซ่าประเภทพิเศษ² (Special Tourist Visa หรือ STV) จะช่วยกระตุ้นให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาพักอาศัยในประเทศไทยแบบระยะยาว

แนวโน้มของธุรกิจโรงแรมในยุโรป ปี 2564

ธุรกิจโรงแรมในยุโรปจะยังคงประสบปัญหาในปี 2564 ณ เดือนพฤศจิกายน 2563 ประเทศในยุโรปหลายประเทศได้กำหนดให้มีการปิดเมืองครั้งที่สองและคาดว่าจะมีผลกระทบในทางลบเพิ่มเติมในปีต่อไป ล่าสุดอัตราการติดเชืวยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในยุโรป สหรัฐอเมริกา และเอเชีย การพัฒนาวัคซีนแสดงให้เห็นถึงความคืบหน้าที่ดี แต่ต้องมีการกระจายอย่างกว้างขวางทั่วโลกเพื่อดึงความเชื่อมั่นของรัฐบาลและนักท่องเที่ยวกลับคืนมา ในระหว่างนี้รัฐบาลสหราชอาณาจักรได้ขยายระยะเวลาโครงการลดภาระค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงาน (Furlough scheme หรือ Job Retention Scheme)⁷ จนถึงวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2564 โดยทุก ๆ ชั่วโมงที่พนักงานไม่ได้ทำงาน บริษัทสามารถเรียกร้องค่าจ้างร้อยละ 80 ของเงินเดือนพนักงานต่อเดือน (สูงสุด 2,500 ปอนด์) โครงการนี้สนับสนุนให้บริษัทยังคงอัตราการจ้างงานไว้ แม้ว่าในที่สุดบริษัทบางแห่งอาจจะต้องลดจำนวนพนักงานลงบ้างก็ตามผู้ประกอบการโรงแรมและเจ้าของที่หลายแห่งกำลังหามาตรการร่วมมือเพื่อลดค่าเช่าและปรับเปลี่ยนสัญญาเพื่อให้ธุรกิจสามารถอยู่รอดต่อไปได้ด้วยกัน ในส่วนของการเดินทางเพื่อติดต่อธุรกิจระหว่างประเทศและกิจกรรมขององค์กรอาจไม่ฟื้นตัวกลับมาเร็ว ดังนั้นโรงแรมอาจต้องมีการปรับเปลี่ยนสินทรัพย์เพื่อตอบสนองพฤติกรรมของแขกในรูปแบบใหม่ให้ดีที่สุด HospitalityNet⁸ คาดการณ์ว่าอัตราการเข้าพักโรงแรมในปี 2564 อาจสูงถึงร้อยละ 55 ที่สหราชอาณาจักร แต่การกลับสู่ระดับก่อนการระบาดอาจใช้เวลาถึง 4 ปี

⁵ กรมท่าอากาศยาน; ข้อมูลสถิติการขนส่งทางอากาศของท่าอากาศยานในสังกัดกรมท่าอากาศยาน; จาก <https://www.airports.go.th/th/content/349/3648.html>

⁶ รัฐบาลไทย; สรุปข่าวการประชุมคณะรัฐมนตรี 29 ธันวาคม 2563; จาก <https://www.thaigov.go.th/news/contents/details/37994>

⁷ GOV.UK; Check if you can claim for your employees' wages through the Coronavirus Job Retention Scheme; จาก <https://www.gov.uk/guidance/claim-for-wage-costs-through-the-coronavirus-job-retention-scheme>

⁸ HospitalityNet; Outlook for Hotels in Europe and UK; จาก <https://www.hospitalitynet.org/opinion/4101455.html>

แนวโน้มบอกรธุรกิจอาคารสำนักงานในประเทศไทย ปี 2564

แนวโน้มพื้นที่สำนักงานในประเทศไทยสำหรับปี 2564 อยู่ภายใต้แรงกดดันโดยมีพื้นที่ให้เช่าว่างเพิ่มขึ้น เนื่องจาก COVID-19 ธุรกิจจำนวนมากในประเทศไทยมีความจำเป็นต้องลดเงินเดือนพนักงาน ลดจำนวนพนักงาน หรือลดขนาดองค์กรเพื่อบริหารจัดการต้นทุน และเพื่อลดค่าใช้จ่าย ผู้เช่าบางรายอาจสำรวจหาพื้นที่ที่เช่าอยู่ในระดับที่เหมาะสมมากขึ้นและย้ายสำนักงานไปสถานที่ใหม่ ในขณะเดียวกัน ผู้เช่าปัจจุบันยังคงขอส่วนลดเพิ่มเติมจากเจ้าของพื้นที่ ส่งผลให้อัตราค่าเช่าลดลงเหลือ 960 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน⁹ ลดลงร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และลดลงร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สำนักงานเกรด A ในกรุงเทพฯ คาดว่าจะมีอัตราว่างอยู่ที่ร้อยละ 12.1 ในปี 2564 ในขณะที่อัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าจะลดลง จากข้อมูลของ Knight Frank¹⁰ คาดว่าจะมีอุปทานสำนักงานใหม่ทั้งหมด 352,170 ตารางเมตร ที่จะสร้างเสร็จในปี 2564 ในขณะเดียวกันพื้นที่ให้เช่าในสำนักงานใหม่เหล่านั้นยังคงมีผู้สนใจเช่าในปริมาณที่ต่ำ อาคารที่มีชื่อเสียงบางแห่งในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District หรือ CBD) ที่จะแล้วเสร็จในปี 2564 ได้แก่ 140 Wireless, Kronos Sathorn และ O-NES Tower อัตราค่าเช่าเฉลี่ยคาดว่าจะอยู่ที่เพียง 925 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ในทางกลับกัน การปิดเมืองจาก COVID-19 ได้ส่งเสริมให้กิจกรรมออนไลน์เติบโตแบบทวีคูณ บริษัทเทคโนโลยีและบริการทางการเงินจำนวนหนึ่งอาจขยายกิจการในปี 2564 และทำการเช่าอาคารสำนักงานในประเทศไทยมากยิ่งขึ้น การเพิ่มขึ้นของจำนวนสตาร์ทอัพอาจต้องการ Co-working Space พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์พื้นที่สำนักงานเหล่านั้นที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในอีกหลายปีข้างหน้าอาจต้องปรับตัวเพื่อรองรับความต้องการของสถานที่ทำงานในอนาคตเพื่อให้สามารถแข่งขันได้ในตลาด

แนวโน้มบอกรธุรกิจอาคารสำนักงานในสหราชอาณาจักร ปี 2564

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund หรือ IMF)¹¹ คาดการณ์การเติบโตของ GDP ของสหราชอาณาจักรจะเติบโตร้อยละ 5.9 ในขณะที่อัตราการว่างงานคาดการณ์ว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 7.4 อย่างไรก็ตาม การปิดเมืองถึงสองครั้งในสหราชอาณาจักรในปี 2563 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจอย่างมากและคาดว่าจะไม่ฟื้นตัวถึงระดับก่อน COVID-19 จนถึงกลางปี 2565 ทั้งนี้ ผลกระทบของ COVID-19 ระลอกที่สองและความไม่แน่นอนของผลกระทบจากการถอนตัวออกจากสหภาพยุโรปของสหราชอาณาจักร (Brexit) ส่งผลให้ Oxford Economics¹² ได้ปรับการคาดการณ์ GDP ว่าจะหดตัวร้อยละ 9.6 ภายในสิ้นปี 2563 แต่สามารถฟื้นตัวกลับมาที่เติบโตร้อยละ 7.4 ในสิ้นปี 2564 ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยของประเทศในยูโรโซนที่ร้อยละ 5.5 อย่างมีนัยสำคัญ กิจกรรมการเช่าอาคารสำนักงานใหม่ลดลงอย่างเห็นได้ชัดเนื่องจาก COVID-19 อย่างไรก็ตาม ตลาดอาคารสำนักงานในใจกลางกรุงลอนดอนจะฟื้นตัวอย่างรวดเร็วเมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดคลี่คลายลง ถึงแม้ว่าบริษัทบางแห่งจะเริ่มใช้นโยบายการทำงานจากที่บ้าน (Work From Home หรือ WFH) บ่อยขึ้นเนื่องจากพฤติกรรม 'New Normal' แต่คาดว่าจะเป็นการชั่วคราวและเมื่อวัคซีนถูกใช้อย่างกว้างขวางอาชีพในสำนักงานก็จะกลับมาดำเนินการตามปกติต่อไป ในอาคารสำนักงาน ถึงแม้ว่าข้อตกลงหลังการถอนตัวออกจากสหภาพยุโรปของสหราชอาณาจักร (Brexit) ยังมีความไม่แน่นอน แต่รัฐบาลยังคงประคับประคองเศรษฐกิจเอาไว้โดยการสนับสนุนการคงอัตราดอกเบี้ยให้อยู่ในระดับต่ำ รวมถึงการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยนโยบายการคลังต่าง ๆ หากผลของข้อตกลงออกมาเป็นไปในทางบวก อาจส่งผลให้มีความต้องการเช่าอาคารสำนักงานในสหราชอาณาจักรสูงขึ้นและสอดคล้องกับปริมาณพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานใหม่ที่ถูกสร้างเพิ่มขึ้นในแต่ละปี

⁹ Jones Lang LaSalle (JLL); Rents register sharpest decline since 2009; จาก <http://www.jllapsites.com/research/appd-market-report/q3-2020-office-bangkok/>

¹⁰ Knight Frank Thailand; Knight Frank Thailand Reveals Bangkok Office Market Overview Q2 2020; จาก <https://thailand-property-news.knightfrank.co.th/2020/09/16/knight-frank-thailand-reveals-bangkok-office-market-overview-q2-2020/>

¹¹ กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund หรือ IMF); Real GDP growth - Annual percent change; จาก https://www.imf.org/external/datamapper/NGDP_RPCH@WEO/OEMDC/ADVEC/WEOWORLD

¹² Jones Lang LaSalle (JLL); Central London office market report Activity remains subdued; จาก <https://www.jll.co.uk/en/trends-and-insights/research/q3-2020-central-london-office-market-report>

แนวโน้มของธุรกิจคอนโดมิเนียม ในประเทศไทย ปี 2564

ธุรกิจคอนโดมิเนียมในประเทศไทยชะลอตัวลงตั้งแต่ปี 2561 และยังคงมีมุมมองเชิงลบต่อไปในปี 2564 เนื่องจากปัจจัยหลัก 3 ประการ ได้แก่ การบริโภคภายในประเทศไทยที่ลดตัวลง การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และการแพร่ระบาดของ COVID-19

ประการแรก การบริโภคภายในประเทศไทยที่ลดตัวลงและนโยบายการปล่อยสินเชื่อ LTV¹³ ที่เข้มงวดขึ้น ส่งผลให้ผู้ซื้อชะลอการตัดสินใจซื้อเนื่องจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ ประกอบกับการจำนองและการได้รับการอนุมัติเงินกู้ทำได้ยากขึ้น ในขณะเดียวกันผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมกำลังประสบปัญหากับจำนวนคอนโดมิเนียมที่ยังเหลือรอขายอยู่จำนวนมาก ทำให้มีการเลื่อนการเปิดตัวคอนโดมิเนียมใหม่ออกไปด้วยเหตุนี้ Knight Frank Thailand¹⁴ จึงระบุว่าอาจเห็นส่วนลดราคาคอนโดมิเนียมสูงถึงร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 30 เพื่อระบายขายคอนโดมิเนียมที่มีเหลืออยู่ในปีต่อไป

ประการที่สอง การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกประกอบกับค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น ส่งผลเสียต่อภาคคอนโดมิเนียมเนื่องจากผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติและนักลงทุนพบว่า

อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีราคาสูงขึ้นเมื่อเทียบกับประเทศข้างเคียง อย่างไรก็ตาม ผู้ซื้อชาวต่างชาติยังคงมองว่าประเทศไทยโดยเฉพาะกรุงเทพฯ เป็นทำเลที่น่าดึงดูดและมีราคาที่จับต้องได้มากกว่าเมื่อเทียบกับฮ่องกง จีน หรือ สิงคโปร์ ดังนั้นจึงคาดการณ์ว่าตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2564 จะดึงดูดความต้องการที่แท้จริงมากกว่านักลงทุนเก็งกำไร

ประการที่สาม การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้การเดินทางระหว่างประเทศถูกจำกัด ดังนั้นผู้ซื้อจากต่างประเทศที่สนใจจึงไม่สามารถเข้ามาตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอันใกล้ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจจะสามารถนำทัวร์เสมือนจริงมาใช้เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อสามารถทำการจองคอนโดมิเนียมได้จากต่างประเทศ นอกเหนือจากราคาและสถานที่แล้ว COVID-19 ยังทำให้ผู้ซื้อพิจารณาเกี่ยวกับไลฟ์สไตล์ของพวกเขาในการทำงานจากที่บ้านด้วยเช่นกัน

¹³ Asia Property HQ; Thailand Property Market Outlook 2021: A Complete Overview; จาก <https://www.asiapropertyhq.com/thailand-property-market/>

¹⁴ Knight Frank Thailand; Knight Frank Thailand Reveals Outlook of International Real Estate Agents Regarding Thailand's Property Market; จาก <https://thailand-property-news.knightfrank.co.th/2020/11/02/knight-frank-thailand-reveals-outlook-of-international-real-estate-agents-regarding-thailands-property-market/>

3.6 ปัจจัยความเสี่ยงของบริษัท

การดำเนินธุรกิจต้องเผชิญกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่างๆ ซึ่งความเสี่ยงเหล่านี้อาจนำไปสู่ความผันผวนของรายได้ กำไร มูลค่าสินทรัพย์ สภาพคล่อง ราคาหุ้นและอาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ ได้ ดังนั้น การบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม จึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะนำบริษัทฯ ไปสู่ความสำเร็จและสร้างความยั่งยืนให้กับธุรกิจ

ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ อธิบายถึงความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและอาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ผู้มีส่วนได้เสียควรรับรู้ถึงผลกระทบและความเป็นไปได้ของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นนี้ และควรพิจารณาอย่างรอบคอบในปัจจัยที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ไม่จำกัดเฉพาะความเสี่ยงทั่วไปและความเสี่ยงเฉพาะดังที่ปรากฏด้านล่างนี้

ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

ความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจและนโยบายทางการเงิน

การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบอย่างมากต่อสถานะเศรษฐกิจ โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท โรงแรมเกือบทั้งหมดของกลุ่มบริษัทต้องทยอยปิดให้บริการตั้งแต่มีนาคม 2563 แม้บางแห่งได้กลับมาเปิดให้บริการแล้วในไตรมาส 4 ก็ตาม แต่เนื่องจากสถานการณ์การท่องเที่ยวที่ยังไม่กลับเข้าสู่ภาวะปกติ ส่งผลให้รายได้หลักในกลุ่มธุรกิจโรงแรมของบริษัทลดลงเป็นจำนวนมาก

ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ได้รับผลกระทบจากมาตรการและกฎระเบียบด้านภาษี ทั้งมาตรการ LTV และกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ลดลง จากสัดส่วนของหนี้ครัวเรือนต่อ GDP ณ ไตรมาส 3/2563 อยู่ที่ร้อยละ 86.6 ต่อ GDP เทียบกับปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 78.9 ต่อ GDP (ที่มา:ธนาคารแห่งประเทศไทย) ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่มธุรกิจดังกล่าว

กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ ยังคงติดตามและเฝ้าระวังเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อที่สามารถดำเนินการปรับแผน

ธุรกิจได้ทันตามสถานการณ์อย่างทันท่วงทีเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้พิจารณาขายสินทรัพย์บางส่วนออกไป เพื่อเป็นเงินทุนสำรองไว้ลงทุนในธุรกิจที่สามารถสร้างกระแสเงินสดกลับเข้ามาได้ทันที เช่น การลงทุนในธุรกิจห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าอาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น

ความพร้อมในการรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

หนึ่งในกลยุทธ์แผนการลงทุนของบริษัทฯ คือ การเข้าซื้อลงทุนและพัฒนาสินทรัพย์เพื่อการขยายธุรกิจและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตที่บริษัทฯ ได้วางแผนไว้ทั้งนี้บริษัทฯ ถือครองที่ดินจำนวนหนึ่งสำหรับการพัฒนาในอนาคต ซึ่งในช่วงที่ผ่านมา ราคาที่ดินมีความผันผวนอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดินตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าด้วยเหตุนี้จึงเป็นสิ่งที่ท้าทายสำหรับบริษัทฯ ในการหาที่ดินที่มีศักยภาพสูงและสามารถรักษาผลตอบแทนที่เหมาะสมควบคู่ไปกับการคุมต้นทุนการลงทุน

กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการวางแผนการดำเนินธุรกิจทั้งในระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว โดยมุ่งเน้นไปที่การสร้างการเติบโตของธุรกิจทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบรรลุแผนการดำเนินงานที่วางไว้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์แนวโน้มอุตสาหกรรมในอนาคตสถานะเศรษฐกิจ สถานการณ์ทางการเมืองและความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการต่างๆ โดยคำนึงถึงความเสี่ยงความพร้อมของเงินลงทุนและทรัพยากรมนุษย์เป็นพื้นฐาน บริษัทฯ ยังคงติดตามความเคลื่อนไหวของตลาดอย่างใกล้ชิด ศึกษาและวิเคราะห์การขยายตัวของเมืองใหญ่ๆ ในแต่ละภูมิภาคเพื่อโอกาสทางธุรกิจ โดยหนึ่งในกลยุทธ์ของบริษัทฯ คือการหาพันธมิตรที่เป็นผู้นำในตลาดเพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงความเชี่ยวชาญโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ ในกรอบของความเสี่ยงที่เหมาะสมและเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ นับเป็นหนึ่งปัจจัยที่จะช่วยสร้างความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ

ความเสี่ยงด้านการจัดการบริหารโครงการ

สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563 เป็นต้นมา ได้ส่งผลกระทบต่อโครงการก่อสร้างของบริษัทฯ ในหลายๆ ด้านด้วยกัน เช่น ระยะเวลาในการจัดหาและขนส่งวัสดุก่อสร้าง ความเพียงพอของแรงงาน และอาจทำให้โครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ล่าช้าออกไป และมีต้นทุนโครงการที่สูงขึ้น

กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

สถานการณ์ดังกล่าวเร่งให้บริษัทฯ ต้องปรับตัว โดยนำเทคโนโลยี Building Information Modeling (BIM) มาใช้ในการก่อสร้างเพื่อช่วยสร้างแบบจำลองเสมือนจริงของอาคาร และลดความผิดพลาดจากการก่อสร้างที่ไม่ได้รับการประสานงานกันอย่างมีประสิทธิภาพ โดยร่วมกับผู้รับเหมาในการมองหาผู้ค้าใหม่ๆ รวมถึงแหล่งแรงงานทดแทน ซึ่งช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นและบริหารจัดการโครงการได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

บริษัทฯ ยังได้ประสานงานกับผู้รับเหมาอย่างเคร่งครัด ให้ความสำคัญด้านความปลอดภัยและสุขภาพของแรงงาน เช่น การสลับเวลาการทำงาน การตรวจวัดอุณหภูมิร่างกาย การฆ่าเชื้อโรคในบริเวณโครงการก่อสร้าง และที่พนักงานอย่างสม่ำเสมอเพื่อควบคุมและป้องกันการระบาดของโควิด การนัดประชุมเพื่อติดตามความคืบหน้าของโครงการรายสัปดาห์กับทีมผู้รับเหมาและผู้ควบคุมงาน เพื่อวางแผนรับมือและป้องกันหากมีเหตุที่จะส่งผลกระทบต่อโครงการ

ความเสี่ยงด้านการจัดหาบุคลากรที่มีความสามารถ สอดคล้องตามกลยุทธ์ของบริษัทฯ

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต้องพึ่งพาบุคลากรเป็นหลักการมีบุคลากรที่มีความสามารถและความเชี่ยวชาญที่เพียงพอสำหรับการส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจในระยะสั้นและระยะยาวถือเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ที่จะช่วยให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ได้ อย่างไรก็ตาม ในสภาวะที่ธุรกิจมีการแข่งขันที่สูง ในขณะที่บุคลากรที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการประกอบธุรกิจมีอยู่อย่างจำกัด อาจทำให้บริษัทประสบปัญหาธุรกิจหยุดชะงักได้ อนึ่ง ตั้งแต่ปี 2559 บริษัทฯ ได้ลงทุนในต่างประเทศและเปิดตัวโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องซึ่งกฎหมายแรงงานของต่างประเทศนั้นมักมีความแตกต่างและมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ และถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะไม่เคยประสบกับการหยุดทำงานกลางคันหรือการประท้วงจากกลุ่มพนักงานมาก่อน แต่ก็มีอาจมั่นใจได้ว่าบริษัทฯ จะไม่ประสบปัญหานี้ในภายภาคหน้า

กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ให้มีการฝึกอบรมพนักงานเพื่อส่งเสริมในด้านการปรับตัวและเปิดกว้างทางวัฒนธรรมที่หลากหลาย การแบ่งปันความรู้ การพัฒนาทักษะและการปรับปรุงด้านการปฏิบัติงานเพื่อดึงดูดและรักษาทักษะความสามารถของพนักงาน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะมีทรัพยากรมนุษย์ที่จำเป็นต่อการส่งเสริมการขยายธุรกิจ ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการในแต่ละครั้งฝ่ายบริหารได้ปรับโครงสร้างองค์กรและการบริหารภายในองค์กรเพื่อให้สามารถรองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งในปัจจุบันและอนาคต โดยบริษัทฯ ได้เสนอค่าตอบแทนและผลประโยชน์ทั้งที่เป็นในรูปแบบเงินและไม่เป็นรูปแบบเงินที่สัมพันธ์กับผลงานและความสามารถของพนักงานให้อยู่ในระดับที่จูงใจและอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามสภาวะตลาด เพื่อสร้างหลักประกันและความมั่นคงในการทำงานของพนักงาน ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการสูญเสียทีมงานและบุคลากรให้น้อยลง

การควบคุมต้นทุนในการดำเนินธุรกิจและการพัฒนาโครงการ

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

กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ มีกระบวนการประเมินและบริหารความเสี่ยงอย่างละเอียดเพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาที่เสนอราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับแต่ละโครงการ ผู้รับเหมาจะต้องรับผิดชอบในการจัดซื้อและจัดหาวัสดุก่อสร้างในราคาต้นทุนที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ ในบางกรณีวัตถุดิบบางชนิดอาจต้องสั่งซื้อโดยตรงกับทางบริษัทผู้ผลิตเองเพื่อให้ได้ราคาและคุณภาพที่ดีภายใต้เงื่อนไขที่เหมาะสมที่สุด

การปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมาย

ภาครัฐได้ออกกฎระเบียบเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการใหม่ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง อาทิ กฎหมายการวางผังเมืองและการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ในการปฏิบัติตามกฎระเบียบเหล่านี้ บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากต้นทุนที่สูงขึ้นหรืออาจต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาที่นานขึ้น อีกทั้งกฎระเบียบเหล่านี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ทุกเมื่อ

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 หากมีประเด็นใดที่สำคัญจะมีการรายงานไปยังฝ่ายบริหารเพื่อดำเนินการต่อไป

ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านแหล่งเงินทุน สภาพคล่องและต้นทุนของเงินทุน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนและมีการแข่งขันสูงเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจและการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงมีความจำเป็น

ที่จะต้องพึ่งพาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนต่างๆ ทั้งจากสถาบันทางการเงินและตลาดทุน โดยบริษัทฯ ต้องสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนและจัดหาเงินที่เพียงพอในต้นทุนที่เหมาะสม บริษัทฯ จะต้องเผชิญกับผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ อาทิ ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย สภาพของตลาดทุน ความมั่นคงของสถาบันการเงิน นักลงทุนและผู้ที่มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ นอกจากนี้ การดำเนินงานในต่างประเทศ ทำให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านกระแสเงินสดอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ หากบริษัทฯ มีช่องทางการระดมทุนที่มีต้นทุนสูง หรือหากมีการกีดกันที่มากเกินไปกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมก็จะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของสถาบันการเงินและผู้ถือหุ้นในที่สุด

กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ บริหารอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำรงสภาพคล่องเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ มีการบริหารหนี้สินอย่างมีประสิทธิภาพ ใช้เครื่องมือทางการเงินในการระดมทุนที่เหมาะสม และติดตามสถานการณ์ทางเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงการคาดการณ์แนวโน้มและทิศทางของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้จะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้บริษัทฯ ในการขยายธุรกิจและลดความเสี่ยงได้

ความผันผวนในอัตราแลกเปลี่ยนของสกุลเงินต่างประเทศ

บริษัทฯ มีธุรกิจและการลงทุนในต่างประเทศ การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนอาจทำให้เกิดผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ส่งผลให้ธุรกิจประสบปัญหาทางการเงินได้

กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ ติดตามความเคลื่อนไหวของอัตราแลกเปลี่ยนและนโยบายและแนวทางในการจัดการความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนมาใช้ โดยการบริหารความเสี่ยงแบบธรรมชาติ (Natural Hedge) ซึ่งเป็นการสร้าง "สมดุล" ระหว่างรายได้กับค่าใช้จ่ายหรือส่วนสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งเป็นเงินสกุลต่างประเทศให้มีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน และการใช้เครื่องมือทางการเงินต่างๆ ที่เหมาะสม อาทิ สัญญาซื้อขายล่วงหน้า ฟอเวิร์ด ฟิวเจอร์ส สวอป และออปชั่น

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีและความต้องการของลูกค้าที่กระทบต่อกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจ

การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีแบบก้าวกระโดดส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในพฤติกรรมผู้บริโภคและความต้องการของลูกค้า สินค้าและบริการที่เคยเป็นที่ต้องการในอดีตอาจไม่เป็นที่ต้องการในปัจจุบันและอนาคต และอาจถูกแทนที่ด้วยสินค้าและบริการใหม่ ๆ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถหยุดพัฒนาและมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องปรับกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจในสอดคล้องกับกระแสการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการติดตามและเรียนรู้เทคโนโลยีใหม่ๆ นำมาประยุกต์ใช้เพื่อสร้างผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ของลูกค้า เพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน และลดต้นทุน โดยเป็นการดำเนินงานร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจในกลุ่มต่างๆ ได้แก่ โรงแรม คอนโดมิเนียม อาคารสำนักงานให้เช่า และโรงเรียน เป็นต้น

ความเสี่ยงจากภัยคุกคามทางไซเบอร์

บริษัทฯ จำเป็นต้องพึ่งพาเทคโนโลยีในการเก็บข้อมูลทั้งภายในและภายนอก ความปลอดภัยทางด้านข้อมูลจึงเป็นสิ่งสำคัญ หากบริษัทฯ ถูกคุกคามด้านเทคโนโลยี หรือมีข้อมูลใดๆ สูญหาย อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและชื่อเสียงของบริษัทฯ รวมถึงอาจมีผลทางกฎหมาย หรืออาจเกิดหนี้สินทางกฎหมายได้

กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ มีมาตรการในการรักษาและจัดหาอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์ที่ทันสมัยและมีการควบคุมซอฟต์แวร์ รวมถึงมีนโยบายและการประเมินและทดสอบต่างๆ เป็นประจำเพื่อลดความเสี่ยงเหล่านี้ อาทิ การใช้ระบบรักษาความปลอดภัยของคอมพิวเตอร์ (Firewall) การตรวจทานให้สิทธิ์ตามกำหนดระยะเวลา การเข้ารหัสข้อมูล ติดตั้งซอฟต์แวร์สำหรับการป้องกันไวรัส และมีการจัดทำคู่มือแนวทางในการดำเนินงาน ตลอดจนการอัปเดตฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์และมีการตรวจสอบเป็นประจำเพื่อให้เท่าทันกับความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี

3.7 ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -



4. รายงานการกำกับดูแลกิจการ

094	4.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ
107	4.2 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม
109	4.3 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
130	4.4 การสรรหา แต่งตั้ง และการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร
136	4.5 การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
140	4.6 รายการระหว่างกัน
143	4.7 ค่าตอบแทนของลอบบัญชี
144	4.8 นโยบายด้านบุคลากร
149	4.9 นโยบายด้านการรับผิดชอบต่อสังคม

4.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทประกอบไปด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่มีประสบการณ์หลากหลายในแต่ละสาขาวิชาชีพ และไม่มีคุณสมบัติอันต้องห้ามตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทอยู่ในจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท มีกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร นอกจากนี้ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามที่เกี่ยวข้องกำหนด คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน คณะกรรมการบริษัทจะประชุมมากกว่า 6 ครั้ง ในแต่ละรอบปีบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทมีกรรมการจำนวน 9 คน เป็นผู้หญิงจำนวน 1 คน (คิดเป็นร้อยละ 11.11 ของกรรมการทั้งคณะ) โดยประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 3 คน (คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของคณะกรรมการทั้งคณะ) และ
- กรรมการที่มีผู้บริหาร จำนวน 6 คน (คิดเป็นร้อยละ 66.67 ของคณะกรรมการทั้งคณะ) โดยในจำนวนนี้เป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเกินกว่า 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งคณะ

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันจดทะเบียนแต่งตั้ง เป็นกรรมการของบริษัทฯ	ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่ง กรรมการ (ปี)
1	นายศิริ กาญจนพาสน์	ประธานคณะกรรมการ	7 กรกฎาคม 2560	3 ปี 5 เดือน
2	นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	19 ธันวาคม 2560	3 ปี
3	นายชัยวัฒน์ อัครินทรงกูร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	28 เมษายน 2548	15 ปี 8 เดือน
4	นายพลากร หวังหลี่	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน	7 กรกฎาคม 2560	3 ปี 5 เดือน
5	นายสุรจิตร ก้องวัฒนา	กรรมการ และประธานกรรมการ บริหาร	7 กรกฎาคม 2560	3 ปี 5 เดือน
6	นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ	7 กรกฎาคม 2560	3 ปี 5 เดือน
7	นายคง ชี เคื่อง	กรรมการ	7 กรกฎาคม 2560	3 ปี 5 เดือน

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันจดทะเบียนแต่งตั้ง เป็นกรรมการของบริษัทฯ	ระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่ง กรรมการ (ปี)
8	นายสยาม สิวราภรณ์สกุล	กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่สายงาน กฎหมาย	30 เมษายน 2561	2 ปี 8 เดือน
9	นางสาวสรุยา เสฐียรโกเศศ	กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน	15 ธันวาคม 2563	17 วัน
เฉลี่ยระยะเวลาการดำรงตำแหน่งของกรรมการทั้งหมด				4 ปี 3 เดือน

โดยมีนางสาวหัสยา นุ่นแจ้ง ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่ 15 ธันวาคม 2563 จนถึงปัจจุบัน

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 6 คนดังนี้

“นายสยาม สิวราภรณ์สกุล หรือ นายสุรจิตร ก้องวัฒนา หรือ
นางสาวสรุยา เสฐียรโกเศศ หรือคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ
ร่วมกับ นายศิริ กาญจนพาสน์ หรือ นายกวิน กาญจนพาสน์
หรือนายคง ชี เคื่อง คนใดคนหนึ่งรวมเป็นสองคน พร้อม
ประทับตราสำคัญของบริษัทฯ”

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และ
ข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วย
ความซื่อสัตย์สุจริต ความรับผิดชอบ และความระมัดระวัง
เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ
- (2) ไม่ประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วนหรือกรรมการใน
นิติบุคคลที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขัน
กับกิจการของบริษัทฯ เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น
ทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
- (3) ต้องพิจารณาเรื่องต่าง ๆ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของ
ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มของบริษัทฯ อย่าง
เป็นธรรมโดยต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบโดยไม่ชักช้า
หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัทฯ หรือถือหุ้น
เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทฯ อนึ่ง สำหรับรายการที่ทำ
ระหว่างกรรมการ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือ
มีส่วนได้เสีย หรือขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดกับบริษัทฯ
หรือบริษัทย่อย กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสีย ไม่มีสิทธิออกเสียง
ลงคะแนนอนุมัติการทำรายการในครั้งนั้น

- (4) กำหนดและแต่งตั้งประธานคณะกรรมการ และคณะกรรมการ
ชุดย่อยของบริษัทฯ เพื่อช่วยดูแลระบบบริหารและระบบ
ควบคุมภายในให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ เช่น
คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการ
สรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกำหนดให้มีการ
ประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี และทบทวนหน้าที่ความ
รับผิดชอบตามกฎหมายของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด
- (5) มีอำนาจกำหนดซื้อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ
พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
- (6) กำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และ
เป้าหมายการดำเนินงานทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน
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
ตลอดจนติดตาม ดูแลให้มีการนำกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ
ไปปฏิบัติและทบทวนกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา เพื่อกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ
สำหรับปีบัญชีถัดไป
- (7) กำกับ ติดตาม และดูแลเรื่องการบริหารความเสี่ยง และ
ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยได้กำหนดและ
แยกบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างคณะ
กรรมการ และฝ่ายจัดการ และระหว่างคณะกรรมการ
และผู้ถือหุ้นไว้อย่างชัดเจน

- (8) กำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและสวัสดิการของพนักงานทุกระดับ ตลอดจนกำกับดูแลให้มีระบบกลไกการจ่ายค่าตอบแทนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยมีกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้ดูแลอย่างมีประสิทธิภาพ
- (9) กำหนดสัดส่วนกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารต่อกรรมการที่เป็นผู้บริหารเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจะให้เกิดการถ่วงดุลระหว่างการกำกับและการบริหารงาน
- (10) กำกับดูแลกิจการอย่างมีจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจรวมถึงส่งเสริมการสร้างวัฒนธรรมองค์กรให้พนักงานทุกระดับยึดมั่นและปฏิบัติหน้าที่อย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม และทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัท เป็นประจำทุกปี
- (11) กำหนดแผนธุรกิจและงบประมาณประจำปีของบริษัท รวมทั้งพิจารณาและทบทวนผลงานและผลประกอบการประจำไตรมาสของบริษัท เทียบกับแผนงานและงบประมาณ และพิจารณาแนวโน้มในช่วงถัดไป
- (12) ดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท
- (13) พิจารณานุมัติการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การลงทุนในธุรกิจใหม่ และการดำเนินการใดๆ ที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (14) พิจารณา และ/หรือ ให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท และบริษัทย่อย เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่างๆ
- (15) ดำเนินการให้ฝ่ายบริหารจัดการให้มีระบบบัญชี การรายงานทางการเงิน และการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมถึงติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงิน ให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดีและเพียงพอเหมาะสม
- (16) กำหนดนโยบายและกรอบบริหารความเสี่ยง ทบทวนและประเมินความเหมาะสมของนโยบายและกรอบบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ และติดตามดูแลให้การนำนโยบายบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในไปปฏิบัติจริง
- (17) กำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility: CSR) ตลอดจนดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมดังกล่าว
- (18) กำหนดและทบทวนโครงสร้างองค์กร (Organization Chart)
- (19) รายงานความรับผิดชอบของตนในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชี ในรายงานประจำปีและครอบคลุมเรื่องที่มีนัยสำคัญตามนโยบายเรื่องข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับการบริหารบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญต่างๆ อย่างถูกต้องเพียงพอ ทันเวลา โดยให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
- (20) มอบหมายให้คณะกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใด ปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ ซึ่งการมอบอำนาจกรรมการดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการ สามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- (21) ทบทวนแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อกำหนดกระบวนการสืบทอดตำแหน่งของประธานกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงอื่น ๆ ในองค์กร
- (22) พิจารณามอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการบริหารจัดการให้แก่ฝ่ายบริหาร เพื่อแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน ตลอดจนกำกับดูแลและติดตามให้ฝ่ายบริหารดำเนินการและปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย และทบทวนการแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ดังกล่าว รวมถึงประเมินผลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรักษาความสมดุลในการบริหารจัดการ เสริมสร้างอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ และเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน
- (23) คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้มีการประเมินผลการทำงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี ทั้งในรูปแบบของทั้งคณะและเป็นรายบุคคล ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นกรอบในการทบทวนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนทบทวนหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมาย ธรรมนูญ คณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี
- (24) จัดให้มีเลขานุการบริษัทเพื่อดูแลให้คณะกรรมการ และบริษัท ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่างๆ

บทบาทและหน้าที่ของ ประธานคณะกรรมการ

- (1) ประธานคณะกรรมการในฐานะผู้นำของคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำกับดูแล และติดตามการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ให้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร และบรรลุลวัตถุประสงค์ตามแผนงานที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนดูแลให้มั่นใจว่ากรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (2) ประธานคณะกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท ในการเรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้ประธานคณะกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายเป็นผู้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังกรรมการ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง ให้ส่งคำบอกกล่าวเรียกประชุมถึงกรรมการทุกคนล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วน เพื่อรักษาสีทธิหรือประโยชน์ของบริษัทฯ จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได โดยให้ส่งคำบอกกล่าวนั้น โดยให้คนนำไปส่งถึงกรรมการแต่ละคนหรือส่งทางอีเมลถึงกรรมการของบริษัทฯ ทุกคน ในคำบอกกล่าวนั้น ให้ระบุ สถานที่ วันเวลา และสภาพแห่งกิจการที่ประชุมปรึกษาหารือกันนั้นด้วย นอกจากนี้ ประธานคณะกรรมการต้องจัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอเพื่อให้ฝ่ายบริหารสามารถชี้แจงรายละเอียดได้อย่างครบถ้วนและให้กรรมการสามารถอภิปรายประเด็นสำคัญได้อย่างรอบคอบ ตลอดจนใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจได้อย่างอิสระ
- (3) ประธานคณะกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาดในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (4) ประธานคณะกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และทำหน้าที่ควบคุมการประชุมให้ดำเนินไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ และระเบียบที่กำหนดไว้ ตลอดจนเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาดในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (5) ประธานคณะกรรมการปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นหน้าที่ของประธานคณะกรรมการ

คณะกรรมการตรวจสอบ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| (1) นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| (2) นายชัยวัฒน์ อัครวินทรางกูร | กรรมการตรวจสอบ |
| (3) นายพลกร หวังหลี่ | กรรมการตรวจสอบ |

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ มีขอบเขต หน้าที่ และ ความรับผิดชอบ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

- (1) สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง และเพียงพอตามสมควร ตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และมีการเปิดเผยอย่างเพียงพอ
- (2) สอบทานให้บริษัทฯ มีการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสม และมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (3) พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้ง ถอดถอน โอนย้าย หรือเลิกจ้างหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (4) สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกัธุรกิจของบริษัทฯ

- (5) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระ เพื่อทำหน้าที่ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และเสนอคำตอบแทน ของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง นอกจากนี้ยังพิจารณาเลิกจ้างผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยผู้สอบบัญชีจะพ้นจากการทำหน้าที่ผู้สอบบัญชีของ บริษัทฯ ในกรณีต่อไปนี้
- (ก) ผู้สอบบัญชีฝ่าฝืน และ/หรือ ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 89/25 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)
- (ข) ใบอนุญาตเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตไร้ผลตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี
- (ค) ผู้สอบบัญชีประพฤติผิดจรรยาบรรณ ฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ จรรยาบรรณ สำหรับผู้สอบบัญชี ในสาระสำคัญ และได้รับโทษการพักใช้ใบอนุญาต หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วย วิชาชีพบัญชี
- (ง) ถูกคณะกรรมการสภาวิชาชีพบัญชีกำหนดว่า เป็น ผู้มีพฤติกรรมอันนำมาซึ่งความเสี่ยงเกียรติศักดิ์ แห่งวิชาชีพบัญชี
- (6) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่า รายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุด ต่อบริษัทฯ
- (7) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผย ไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าว ต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้อง ประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
- (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือ ได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
- (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุม ภายในของบริษัทฯ
- (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วย หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (ง) ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของบริษัทฯ
- (จ) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
- (ฉ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์
- (ช) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และ การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ แต่ละคน
- (ซ) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการ ตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
- (ณ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (8) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
- (9) หากมีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาให้ ความเห็นต่อการดำเนินการต่าง ๆ ของบริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบอาจแสวงหาความเห็นที่เป็น อิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นได้ โดยบริษัทฯ รับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น
- (10) คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ประเมินความเพียงพอ และความเหมาะสมของนโยบายบริหารความเสี่ยง ด้านการทุจริตคอร์รัปชัน และระบบที่ใช้ในการจัดการ ความเสี่ยงจากการทำทุจริต โดยมีหน้าที่หลักในการ บริหารความเสี่ยงองค์กรดังต่อไปนี้
- (ก) ทบทวนแผนการตรวจสอบภายในเพื่อให้ครอบคลุม ถึงการสอบทานการควบคุมภายในของการดำเนินงาน ตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และนโยบาย ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนความเสี่ยงจากการทุจริต ในกระบวนการดำเนินงานอื่น ๆ
- (ข) รับทราบรายงานเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน เช่น การรายงานตามรอบระยะเวลาบัญชีรายละเอียดของ การบริหารความเสี่ยงด้านการทุจริต รายงานด่วน เรื่องการทุจริตร้ายแรง รายงานผลการสอบสวนและ บทลงโทษ เป็นต้น
- (ค) หาหรือผู้สอบบัญชีในกรณีที่บริษัทฯ ประสบเหตุการณ์ ทุจริตอย่างมีนัยสำคัญ
- (11) กรณีผู้สอบบัญชีแจ้งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติกรรมอัน ควรสงสัยเกี่ยวกับการทุจริตหรือการฝ่าฝืนกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหาร

ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบ
มีหน้าที่ตรวจสอบข้อเท็จจริง และรายงานผลการตรวจสอบ
เบื้องต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

- (12) พิจารณาให้ความเห็นต่อแผนการตรวจสอบภายใน และการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในในการปฏิบัติงานตามขอบอำนาจหน้าที่
- (13) คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเชิญฝ่ายจัดการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่เกี่ยวข้องมาให้ความเห็น ร่วมประชุม หรือ ส่งเอกสารตามที่เห็นว่าเกี่ยวข้องจำเป็น
- (14) พิจารณาทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรงตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายไว้ในกฎบัตรนี้ และคณะกรรมการบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอก

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

โครงสร้างคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการบริษัทจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน ซึ่งไม่ใช่ผู้ที่ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท และอย่างน้อย 2 คน เป็นกรรมการอิสระ โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะมีการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ดังนี้

- | | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| (1) นายชัยวัฒน์ อัครินทรงกูร | ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| (2) นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| (3) นายพลากร หวังหลี่ | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

- (1) พิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท อันได้แก่ ขนาดและองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทที่ควรจะเป็น เมื่อพิจารณาตามขนาดและกลยุทธ์

ทางธุรกิจของบริษัทฯ เปรียบเทียบกับขนาดองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทในปัจจุบัน รวมทั้งพิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการแต่ละราย เพื่อปรับเปลี่ยนองค์ประกอบคณะกรรมการบริษัทให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทฯ

- (2) พิจารณากำหนดวิธีและหลักเกณฑ์ในการสรรหาบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการโดยพิจารณาจาก

(ก) ความเหมาะสมของความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ การอุทิศเวลาของกรรมการ รวมถึงคุณสมบัติตามกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

(ข) คุณสมบัติของกรรมการที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นไปตามโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด รวมถึงความหลากหลายของโครงสร้างภายในคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) และความเหมาะสมของคุณสมบัติของกรรมการที่จำเป็นและยังขาดอยู่ในคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix)

- (3) พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมจากการแนะนำของกรรมการอื่นในบริษัทฯ และการสรรหาโดยที่ปรึกษาภายนอก (Professional Search Firm) การสรรหาจากฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) ของหน่วยต่าง ๆ หรือการสรรหาโดยกระบวนกรอื่น ๆ ที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเห็นสมควรและเหมาะสม เพื่อได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการใหม่ ซึ่งรวมถึงกรณีตำแหน่งประธานคณะกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารว่างลงด้วยสาเหตุอื่น ๆ หรือครบกำหนดตามวาระการดำรงตำแหน่ง

- (4) การสรรหาผู้มาดำรงตำแหน่งกรรมการที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และคุณสมบัติที่กำหนดไว้

(ก) กรณีที่กรรมการต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะสรรหาบุคคล เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง

(ข) กรณีที่มีกรรมการพ้นจากตำแหน่งโดยเหตุอื่นใด (นอกจากการออกจากตำแหน่งตามวาระ) คณะกรรมการ

สรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะสรรหาบุคคล เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง กรรมการใหม่แทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลง

- (ค) กรณีที่ต้องแต่งตั้งกรรมการใหม่เพิ่มเติมเพื่อให้ สอดคล้องกับโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะ สรรหาบุคคล เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทให้ความ เห็นชอบและนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อ พิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง
- (5) การสรรหาผู้มาดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง (ตำแหน่ง ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้
 - (ก) มีคุณสมบัติถูกต้องและไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท และหน่วยงานกำกับดูแล ที่เกี่ยวข้องและการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
 - (ข) มีคุณสมบัติที่เหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท มีวิสัยทัศน์ใน การบริหารจัดการองค์กรขนาดใหญ่ มีภาวะผู้นำ ความเหมาะสมของความรู้ ประสบการณ์ ความ เชี่ยวชาญและสามารถใช้เวลาของตนเองในการ ทำงานให้กับบริษัท ได้อย่างเต็มที่ทั้งในประเทศและ ต่างประเทศในฐานะผู้บริหารระดับสูงของบริษัท
- (6) พิจารณาโครงสร้าง จำนวน รูปแบบ และหลักเกณฑ์ การกำหนดค่าตอบแทนทุกประเภท ทั้งที่เป็นตัวเงิน และไม่ใช่ตัวเงินที่เหมาะสม ให้แก่ ประธานคณะกรรมการ กรรมการบริษัท และสมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย โดยพิจารณาตอบแทนในแต่ละรูปแบบให้มีความ เหมาะสม ทั้งนี้ ให้พิจารณาทบทวนความเหมาะสมของ หลักเกณฑ์หรือวิธีการกำหนดค่าตอบแทนที่ใช้อยู่ใน ปัจจุบัน โดยพิจารณา เปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่าย ค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน กับบริษัท และบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยที่มีมูลค่าตลาด (Market Capitalization) ใกล้เคียงกับบริษัท เพื่อมุ่งใจและรักษาไว้ซึ่งกรรมการ ที่มีคุณประโยชน์กับบริษัท และนำเสนอต่อที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- (7) พิจารณาเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของ ประธาน กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

และนำเสนอผลการประเมินตามเกณฑ์นั้น ๆ ให้คณะ กรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ ตลอดจน นำเสนอโครงสร้าง จำนวน และรูปแบบการจ่ายค่า ตอบแทนของประธานกรรมการบริหาร และประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร ที่สอดคล้องกับผลการประเมินการ ปฏิบัติงานเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ต่อไป รวมถึงกำหนดและกำกับดูแลให้มีการประเมิน ผลการปฏิบัติงานและระบบกลไกการจ่ายค่าตอบแทน และสวัสดิการต่าง ๆ แก่พนักงานทุกระดับตามโครงสร้าง ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

- (8) พิจารณาจัดทำแผนการพัฒนากิจกรรมเพื่อพัฒนาความรู้ กรรมการปัจจุบันและกรรมการเข้าใหม่ ให้เข้าใจธุรกิจของ บริษัทฯ บทบาทหน้าที่ของกรรมการ และพัฒนาการต่าง ๆ ที่สำคัญ รวมถึงพิจารณากำหนดแนวทางในการปฐมนิเทศ กรรมการใหม่
- (9) จัดทำและทบทวนแผนสืบทอด (Succession Plan) เพื่อกำหนดกระบวนการสืบทอดตำแหน่งของประธาน กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหาร ระดับสูงอื่น ๆ ในองค์กร โดยให้ประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทนรายงานผลการดำเนินงานตาม แผนสืบทอดตำแหน่งต่อคณะกรรมการบริษัททราบ เป็นประจำทุกปี
- (10) พิจารณาความเหมาะสมและเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายหุ้น ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น หรือ หลักทรัพย์อื่นให้แก่กรรมการและพนักงาน เพื่อช่วยจูงใจ ให้กรรมการและพนักงานปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้เกิดการ สร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว และเพื่อช่วย รักษาบุคลากรที่มีคุณภาพของบริษัทฯ ภายใต้เกณฑ์ ที่เหมาะสม และเป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (11) ปฏิบัติการอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และปฏิบัติการใด ๆ ตามที่กำหนดโดยกฎหมายหรือ ข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- (12) ประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน และรายงานผลการประเมินต่อ คณะกรรมการบริษัท หรือรายงานอื่นใดที่คณะกรรมการ ควรทราบต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี
- (13) รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อรับทราบและจัดทำรายงานของคณะกรรมการสรรหา

และพิจารณาคำตอบแทนเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี
ของบริษัทฯ

- (14) จัดให้มีการทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและ
กำหนดค่าตอบแทน และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
เป็นประจำทุกปี

คณะกรรมการบริหาร

โครงสร้างคณะกรรมการบริหารประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 4 คน
ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารมีกำหนดการประชุมเป็นประจำ
ทุกเดือนและอาจมีการประชุมเพิ่มเติมตามความจำเป็นและ
เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 4 คน ดังนี้

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| (1) นายสุรจิตร ก้องวัฒนา | ประธานกรรมการ
บริหาร |
| (2) นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ | กรรมการบริหาร |
| (3) นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม | กรรมการบริหาร |
| (4) นายสยาม สิวราภรณ์สกุล | กรรมการบริหาร |

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของ คณะกรรมการบริหาร

- (1) กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหาร
งานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้อง
และสนับสนุนกับสภาพเศรษฐกิจ และการแข่งขัน
- (2) กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจการบริหารต่างๆ
ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อเสนอให้คณะกรรมการ
บริษัทพิจารณาอนุมัติ
- (3) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตามการดำเนินงานนโยบาย และ
แนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ที่กำหนด
ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเฝ้าต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ
- (4) ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานและการดำเนินธุรกิจ
ปกติของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยที่กำหนดให้เป็นไป
ตามนโยบายและแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติไว้
- (5) บริหารความเสี่ยงในการทำธุรกิจและภาพรวมทั้งองค์กร
และวางรูปแบบโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงขององค์กร
ประเมินความเสี่ยงติดตาม และควบคุมความเสี่ยงหลัก
รวมถึงปัจจัยต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญ
ต่อบริษัทฯ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

- (6) มีอำนาจในการอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยเข้าทำ
และยกเลิกสัญญา และ/หรือ ธุรกิจรวมต่างๆ (นอกเหนือ
จากที่กำหนดในงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจาก
คณะกรรมการบริษัทแล้ว) ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติ
หรือสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย
ทั้งในประเทศและในต่างประเทศ ภายในวงเงินไม่เกิน
100 ล้านบาทต่อธุรกรรม หรือรวมกันไม่เกิน 500 ล้านบาท
ต่อปี
- (7) มีอำนาจในการอนุมัติการเข้าลงทุนและการทำธุรกรรม
ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อกิจการหรือการเข้า
ทรัพย์สินในต่างประเทศตามขอบเขตที่ได้รับอนุมัติจาก
คณะกรรมการบริษัท ซึ่งรวมถึงการเข้าทำและยกเลิก
สัญญาที่เกี่ยวข้อง และการจัดตั้งบริษัทย่อย (เฉพาะที่มี
ทุนจดทะเบียนไม่เกินกว่า 5 ล้านบาท) ทั้งนี้ เพื่อให้การ
ลงทุนและการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ดังกล่าวสำเร็จลุล่วง
- (8) มีอำนาจในการอนุมัติธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ และ/หรือ
บริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความ
เกี่ยวข้องซึ่งเป็นธุรกรรมที่เป็นข้อตกลงทางการค้าใน
ลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไป
ในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้า
ที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ
ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง แล้วแต่กรณี
ทั้งนี้เฉพาะที่เป็นรายการระหว่างกันประเภท (ก) รายการ
ธุรกิจปกติและมีเงื่อนไข ทางการค้าทั่วไป หรือ (ข)
รายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป
- (9) มีอำนาจในการอนุมัติการเปิด-ปิดบัญชีธนาคาร และการ
ใช้บริการต่างๆ ของธนาคารที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกำหนด
ผู้มีอำนาจสั่งจ่ายสำหรับบัญชีธนาคารของบริษัทฯ และ/
หรือ บริษัทย่อย
- (10) มีอำนาจในการอนุมัติการติดต่อ ประสานงานและจดทะเบียน
ต่างๆ กับหน่วยงานราชการ เช่น การจัดสรรที่ดิน
การรังวัดที่ดิน การรวมและแบ่งแยกที่ดิน การขออนุญาต
ก่อสร้าง เป็นต้น
- (11) มีอำนาจในการแต่งตั้งคณะทำงาน เพื่อช่วยเหลือการ
ปฏิบัติงานต่างๆ ของคณะกรรมการบริหาร ตลอดจนแต่งตั้ง
ที่ปรึกษาอิสระที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ เพื่อให้คำปรึกษา
คำแนะนำ ตลอดจนช่วยเหลือการปฏิบัติงานของคณะ
กรรมการบริหาร

- (12) มีอำนาจในการมอบอำนาจให้บุคคลอื่นใดหนึ่งคนหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใด โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริหาร หรือมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิก เพิกถอนเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจนั้น ๆ ได้ตามสมควร
- (13) มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นและ/หรือคณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และปฏิบัติกรใด ๆ ตามที่กำหนดโดยกฎหมาย
- (14) ประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารประจำปี และรายงานผลการประเมินดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท
- (15) รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วง ที่ทำให้คณะกรรมการบริหารหรือผู้รับมอบอำนาจของคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด) กับบริษัท หรือบริษัทย่อย

คณะกรรมการการลงทุน

โครงสร้างของคณะกรรมการการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วยบุคคลซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ จำนวน 2 คน ดังนี้

- (1) นายสยาม สีวราภรณ์สกุล กรรมการบริหาร
ประธานเจ้าหน้าที่
สายงานกฎหมาย
- (2) นางสาวผกามาศ สิริอนุวัฒน์ ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุน

- (1) พิจารณาตัดสินใจในการลงทุนรวมถึงกำหนดรายละเอียดของระยะเวลาในการลงทุนภายใต้กรอบนโยบายและหลักการเกี่ยวกับการลงทุนที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท โดยคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยง และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และประกาศและระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- (2) จัดให้มีการประชุมอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง โดยจะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งจึงจะครบองค์ประชุมเพื่อกำหนดการบริหารการจัดการลงทุนตรวจสอบและสอบทานการลงทุนให้ทันต่อภาวะสภาพการณ์ปัจจุบัน
- (3) มีอำนาจในการดำเนินงาน และลงนามในเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์ รวมถึงมีอำนาจในการแต่งตั้งบุคคลอื่นให้เป็นผู้มีอำนาจในการสั่งซื้อขายหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามนโยบายและหลักการเกี่ยวกับการลงทุนที่คณะกรรมการการลงทุนได้มอบหมายไว้
- (4) รายงานสรุปการลงทุนให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นระยะตามที่เห็นสมควร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- (1) ดำเนินการงานอันเป็นกิจวัตรประจำวันของบริษัทฯ กำกับดูแล บริหาร ดำเนินงานในด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท กฎหมาย หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัระเบียบ มติ นโยบาย แผนงาน และเป้าหมายการดำเนินงาน ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงิน ตลอดจน แผนธุรกิจ งบประมาณของบริษัทฯ ที่กำหนดโดยที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท/คณะกรรมการบริหาร ภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- (2) ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ บันทึกต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามนโยบายและเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ รวมถึงรักษาระเบียบวินัยภายในองค์กร

- (3) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหารมอบหมาย และปฏิบัติการใด ๆ ตามที่กำหนดโดยกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานราชการ
- (4) มอบอำนาจให้บุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนตน โดยการมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- (5) การอนุมัติอื่นใด ทั้งนี้ การใช้อำนาจอนุมัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จะต้องไม่มีลักษณะที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่ขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท หรือบริษัทย่อย

ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท มีผู้บริหารจำนวน 4 คน ประกอบด้วย

- | | |
|-------------------------------|--|
| (1) นางสาวสรณา เสฐียรโกเศศ | รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารและประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน |
| (2) นายวีระพงศ์ โรจนวโรดม | ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ |
| (3) นายสยาม สิวราภรณ์สกุล | ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย |
| (4) นางสาวณัฐพรรณ จิระเมธากุล | ผู้ช่วยอาวุโสประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชี |

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะผู้บริหาร

- (1) ดำเนินการตามนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- (2) ดำเนินการจัดทำแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆ ของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
- (3) บริหารงานบริษัท ตามแผนงานหรืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นอย่างมีประสิทธิภาพ
- (4) รายงานผลการดำเนินงานของบริษัท ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทอย่างต่อเนื่อง
- (5) บริหารงานทั่วไปให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท
- (6) พิจารณาและอนุมัติโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน ให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ภายในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาทต่อธุรกรรม หรือรวมกันแล้วไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อปี
- (7) พิจารณาและอนุมัติโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารและประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน ร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่สายงานอื่นอีก 1 คน ให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ภายในวงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อธุรกรรม หรือรวมกันแล้วไม่เกิน 200 ล้านบาทต่อปี
- (8) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

สรุปการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

รายชื่อ	กรรมการ บริษัท	กรรมการ ตรวจสอบ	กรรมการ อิสระ	กรรมการ สรรหาและ กำหนด ค่าตอบแทน	กรรมการ บริหาร	กรรมการ ผู้มีอำนาจ ลงนาม
1. นายศิริ กาญจนพาสน์	✓					✓
2. นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	✓	✓	✓	✓		
3. นายชัยวัฒน์ อัครินทรากูร	✓	✓	✓	✓		
4. นายพลากร หวังหลี	✓	✓	✓	✓		
5. นายสุรจิตร ก้องวัฒนา	✓				✓	✓
6. นายกวิน กาญจนพาสน์	✓					✓
7. นายคง ชี เคื่อง	✓					✓
8. นายสยาม สิวราภรณ์สกุล	✓				✓	✓
9. นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ	✓				✓	✓
10. นายวีระพงศ์ โรจน์วิโรดม					✓	

สรุปการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

รายชื่อกรรมการ	การเข้าร่วมประชุม			
	คณะกรรมการ บริษัท รวม 9 ครั้ง	คณะกรรมการ ตรวจสอบ รวม 8 ครั้ง	คณะกรรมการ สรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน รวม 2 ครั้ง	คณะกรรมการ บริหาร รวม 13 ครั้ง
1. นายศิริ กาญจนพาสน์	9/9	-	-	-
2. นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	8/9	8/8	2/2	-
3. นายชัยวัฒน์ อัครินทรากูร	9/9	8/8	2/2	-
4. นายพลากร หวังหลี	9/9	8/8	2/2	-
5. นายสุรจิตร ก้องวัฒนา	9/9	-	-	13/13
6. นายกวิน กาญจนพาสน์	9/9	-	-	-
7. นายคง ชี เคื่อง	8/9	-	-	-
8. นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์*	3/3	-	-	4/4
9. นายสยาม สิวราภรณ์สกุล	9/9	-	-	13/13
10. นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ**	0/0	-	-	13/13
11. นายวีระพงศ์ โรจน์วิโรดม	-	-	-	13/13
อัตราเฉลี่ยการเข้าร่วมประชุมของทั้งคณะ (ร้อยละ)	97.53	100.00	100.00	100.00

หมายเหตุ

* นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2563 เป็นต้นไป

** นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2563 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ในปี 2563 บริษัทฯ จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมด 9 ครั้ง โดยมีกรรมการบริษัททั้งคณะเข้าร่วมประชุมร้อยละ 97.53

นโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการแต่ละคนเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยร้อยละ 75 ของการประชุมคณะกรรมการทั้งหมดในรอบปีบัญชี โดยในปี 2563 มีกรรมการเข้าร่วมประชุมมากกว่าร้อยละ 75 จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 97.53 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

ทั้งนี้ สาเหตุที่กรรมการไม่สามารถเข้าร่วมประชุมเนื่องจากติดภารกิจอื่น ซึ่งรวมถึงภารกิจในต่างประเทศ โดยกรรมการที่ไม่เข้าร่วมประชุมได้แจ้งให้ประธานกรรมการทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมเพื่อแจ้งต่อที่ประชุมแล้ว

ตารางสรุปการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการ และผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

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

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทกำหนดคุณสมบัติของผู้ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท โดยจะต้องจบการศึกษาด้านกฎหมายหรือบัญชี และ/หรือ เคยผ่านการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท เลขานุการบริษัทมีหน้าที่ในการดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน ดังนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต เป็นไปตามกฎหมาย และกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (2) จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุม

รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร

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

- (3) ให้คำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับข้อกำหนดและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี การดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท การประชุมคณะอนุกรรมการ และการประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งดูแลและประสานงานให้มีการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท/ผู้ถือหุ้น ตลอดจนข้อกำหนดทางด้านกฎหมายและกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (4) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ของบริษัทฯ ได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- (5) ดูแลกิจกรรมต่าง ๆ ของคณะกรรมการบริษัท

- (6) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัท และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้ประธานคณะกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ
- (7) เก็บรักษาสำเนารายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหาร
- (8) ดูแลให้มีการเปิดเผยสารสนเทศต่าง ๆ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (9) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด หรือที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

นางสาวหัสยา นุ่นแจ้ง ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2563 จนถึงปัจจุบัน โดยเลขานุการบริษัทได้ผ่านการอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย และเข้าร่วมฝึกอบรมและสัมมนาต่างๆ ที่จัดขึ้นโดยตลาดหลักทรัพย์และสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยสามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับประวัติของเลขานุการบริษัทได้ในเอกสารแนบท้าย 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท

4.2 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

กลไกในการกำกับดูแล

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

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

บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในบริษัทดังกล่าวจะรายงานผลการดำเนินงานให้แก่คณะกรรมการบริษัททราบเป็นระยะ ๆ เพื่อคณะกรรมการบริษัทได้ทราบถึงสถานการณ์ของบริษัทนั้น ๆ อย่างต่อเนื่องและทันทั่วถึงต่อการตัดสินใจ

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในกิจการที่สอดคล้องหรือสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการประกอบธุรกิจ และเสริมสร้างการเติบโตในแต่ละกิจการของบริษัทฯ

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

บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการ (หรือผู้บริหาร) ของบริษัทย่อยด้วยความรับผิดชอบกำกับดูแลและติดตามการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ (Corporate Governance and Code of Business Conduct) และนโยบายการมอบหมายอำนาจ (Policy on Delegation of Authority) โดยใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาเรื่องต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ของบริษัทย่อยและสอดคล้องกับนโยบายของกลุ่มบริษัทโดยรวม ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานหรือเสนอเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยต่อคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี)

นโยบายลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ และ/หรือ บริษัทที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อเสริมธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ โดยจะลงทุนในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 เว้นแต่ในกรณีมีเหตุผลสมควรหรือเหมาะสมที่จะลงทุนในสัดส่วนต่ำกว่าร้อยละ 25

บริษัทฯ สอบทานและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทร่วม รวมถึงส่งเสริมการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจซึ่งจะต้องเทียบเท่ากับมาตรฐานสากลหรือบรรทัดฐานของบริษัทฯ โดยการส่งตัวแทนในระดับกรรมการบริหารหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ หรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทร่วมนั้น ๆ ทั้งนี้ ตัวแทนของบริษัทฯ ดังกล่าวจะต้องได้รับการแต่งตั้งจากประธานกรรมการบริหาร เว้นแต่บริษัทร่วมซึ่งบริษัทฯ ถือครองหุ้นอย่างมีนัยสำคัญแต่ไม่มีอำนาจควบคุมกิจการ ให้คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้แต่งตั้งบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจจัดให้มีสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) ของบริษัทร่วม หรือข้อตกลงอื่นใด เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการบริหารจัดการและการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทร่วม ตลอดจนเพื่อให้มั่นใจว่าการร่วมลงทุนในกิจการดังกล่าวจะสามารถสร้างผลตอบแทนและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ ได้

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

ข้อตกลงระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (Shareholders' Agreement)

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

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

4.3 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้ตระหนักและเล็งเห็นถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยสนับสนุนและส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้กำหนดโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับแนวทางหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งประกอบด้วย ที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายบริหาร ที่มีความรับผิดชอบ ตลอดจนมีกลไกในการถ่วงดุลอำนาจที่สามารถมั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการของบริษัทฯ เป็นไปอย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้ อีกทั้งการเคารพในสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น และมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในระยะยาว ตลอดจนทำให้บริษัทฯ มีระบบการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งถือเป็นส่วนสำคัญในการส่งเสริมกิจการของบริษัทฯ ให้ขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมั่นคงต่อไป ซึ่งจะทำให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ ในระยะยาว

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้จัดทำนโยบายการบริหารความเสี่ยงองค์กร (Enterprise Risk Management Policy) เพื่อจัดให้มีการควบคุมและบริหารความเสี่ยงองค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อแสดงถึงเจตนารมณ์ของบริษัทฯ ที่จะดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และเป็นธรรม ผลจากการที่บริษัทฯ มุ่งมั่นและให้ความสำคัญในการพัฒนาแนวทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาโดยตลอด โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาองค์กรเพื่อให้ครอบคลุมทั้ง 5 ด้าน ได้แก่ สิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันการคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูล และความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการผ่านระบบการบริหารจัดการ และระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นผลให้ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับผลการประเมินและรางวัลต่าง ๆ จากสถาบันอันทรกเียรติ ดังนี้

ผลการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ซึ่งประเมินโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย (Thai Investors Association) ซึ่งเป็นการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทจดทะเบียนจากสิ่งที่บริษัทจดทะเบียนควรทำก่อนการประชุม ในวันประชุม และภายหลังการประชุม โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและได้ปรับปรุงคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ ได้รับผลการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ที่ 100 คะแนนเต็ม

ผลการประเมินโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย ซึ่งประเมินโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) โดยบริษัทฯ จัดอยู่ในกลุ่มบริษัท 5 ดาว (ผลการประเมินระหว่างร้อยละ 90 ถึงร้อยละ 100) จากบริษัทจดทะเบียนที่ได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการ ทั้งหมด 692 บริษัท ซึ่งเป็นปีที่สองติดต่อกันนับตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นมา ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยยืนยันได้ว่าบริษัทฯ ยึดมั่นและพร้อมที่จะพัฒนาด้านหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้เกิดการพัฒนาขององค์กรอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนต่อไป

การได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย โดยคณะกรรมการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2560 บริษัทฯ ได้ผ่านการรับรองเข้าเป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption: CAC) และเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ ได้ผ่านการรับรองการต่ออายุสมาชิกของแนวร่วมการต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทยครั้งที่ 1 ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงเจตจำนงที่ชัดเจนของบริษัทฯ ในความมุ่งมั่นที่จะต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเต็มรูปแบบต่อไป อีกทั้งบริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไว้ในนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti Corruption Policy) ของบริษัทฯ เพื่อให้ครอบคลุมและเป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี หรือระเบียบต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการ (Good Corporate Government) ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และข้อแนะนำของสมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD) ขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติตนของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในทุกกระดับชั้น ตลอดจนได้ประกาศและสื่อสารให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ รับทราบ และยึดถือเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงาน ซึ่งนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ได้ครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว บริหารงานด้วยความรอบคอบ และระมัดระวัง รับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาการขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรับผิดชอบต่อ การตัดสินใจ และการกระทำต่อตนเอง
- ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม สามารถตรวจสอบได้ และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- ดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในด้านการบริหารความเสี่ยง โดยให้มีการประเมินความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ ขึ้น เพื่อให้กรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานทุกคนถือปฏิบัติ ตลอดจนเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จึงได้กำหนดนโยบายและทิศทางในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ โดยให้ความสำคัญกับระบบการควบคุม และการตรวจสอบภายใน กำกับดูแลฝ่ายบริหาร ให้ดำเนินการตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ 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)

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น (Rights of Shareholders)

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นในฐานะเจ้าของบริษัทฯ โดยส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นนักลงทุนรายย่อยหรือนักลงทุนสถาบัน ได้ใช้สิทธิของตนตามสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น เช่น การซื้อขายหรือการโอนหุ้น การมีส่วนแบ่งในกำไรของกิจการ การได้รับข้อมูลสารสนเทศของกิจการอย่างเพียงพอ ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ตลอดจนช่องทางอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี และการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องต่างๆ ที่สำคัญตามที่กฎหมายกำหนด เช่น การแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและพิจารณา ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี การจ่ายหรืองดจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุน และการออกหลักทรัพย์ใหม่ ตลอดจนการซักถามหรือแสดงความเห็นในเรื่องต่างๆ ที่คณะกรรมการบริษัทได้รายงานให้ทราบหรือได้ขอความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น

• การส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นและการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้น

เพื่อเป็นการรักษาสีสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และไม่จำกัดสิทธิในการเข้าถึงสารสนเทศของผู้ถือหุ้น ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นชาวไทยหรือชาวต่างชาติ บริษัทฯ จัดให้มีหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมเพื่อเป็นการรักษาสีสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษ และมอบหมายให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกราย โดยหนังสือเชิญประชุมจะระบุสถานที่ วันและเวลาประชุม ระเบียบวาระ

การประชุมวัตถุประสงค์และเหตุผลของแต่ละวาระพร้อมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และคะแนนเสียงในการลงมติในแต่ละวาระ ตลอดจนข้อมูลประกอบการประชุมต่าง ๆ อย่างเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลล่วงหน้าก่อนการประชุมโดยจะไม่มีวาระซ่อนเร้นหรือเพิ่มเรื่องประชุมใดไว้ในวาระอื่น ๆ ที่ไม่ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม เว้นแต่เป็นกรณีจำเป็นเร่งด่วน นอกจากนี้ บริษัทฯ จะเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนการประชุมเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน และประกาศลงหนังสือพิมพ์เพื่อเรียกประชุม ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เป็นเวลาติดต่อกัน 3 วัน

บริษัทฯ จะจัดการประชุมในสถานที่ที่เหมาะสม เพียงพอต่อจำนวนผู้เข้าร่วมประชุม มีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดี และสะดวกต่อการเดินทางของผู้ถือหุ้น โดยจะใช้ระบบ Barcode ในการลงทะเบียนและนับคะแนนเสียง เพื่อเพิ่มความโปร่งใสและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น และจะเปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง นอกจากนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ คอยต้อนรับและอำนวยความสะดวก ตลอดจนจัดให้มีโต๊ะนั่งลงทุนสัมพันธ์ ซึ่งมีเจ้าหน้าที่นั่งลงทุนสัมพันธ์ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการให้ข้อมูลสารสนเทศ ตลอดจนตอบคำถามต่างๆ เกี่ยวกับกิจการของบริษัทฯ แก่ผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้จัดเตรียมอาหารสแน็คป๊อปสำหรับผู้ที่เข้าร่วมประชุมโดยการรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น และเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นที่เป็นนักลงทุนสถาบัน และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นผ่านผู้รับฝากสินทรัพย์ (Custodian) บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้มีการตรวจสอบรายชื่อ ข้อมูล และเอกสารประกอบการลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อลดระยะเวลาและขั้นตอนการตรวจสอบข้อมูลและเอกสารในวันประชุม

อนึ่ง สำหรับการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในปี 2563 นั้น บริษัทฯ มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ครั้ง คือการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 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 เป็นการล่วงหน้า เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมผู้ถือหุ้น

• การจัดการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีภายในเวลาไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทฯ อาจจัดการประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นซึ่งเรียกว่าการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพิ่มเติมตามความจำเป็นและเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีฝ่ายกำกับดูแลและเลขานุการบริษัท เพื่อควบคุมดูแลและปฏิบัติตามนโยบายการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีที่ปรึกษากฎหมายทำหน้าที่เป็นผู้ให้ความเห็นทางกฎหมายและเป็นพยานในการตรวจนับการลงคะแนนตลอดการประชุม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นพยานในการตรวจนับการลงคะแนนในกรณีที่มีการเสนอวาระเกี่ยวกับธุรกรรมที่ซับซ้อนและมีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจของที่ประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษากฎหมายเพื่อตอบคำถามและชี้แจงในที่ประชุม สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีซึ่งพิจารณาอนุมัติงบการเงิน บริษัทฯ จะจัดให้ผู้สอบบัญชีเข้าร่วมการประชุมด้วยทุกครั้ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังส่งเสริมให้กรรมการบริษัท สมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง เว้นแต่ในกรณีมีเหตุอันจำเป็น หรือสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

• การดำเนินการในการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ยึดถือเป็นธรรมเนียมปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้น เลขานุการที่ประชุมจะแนะนำคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุม และจะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบถึงหลักเกณฑ์การออกเสียงลงคะแนนและวิธีการนับคะแนนเสียงในที่ประชุม ทั้งนี้ เมื่อมีการให้ข้อมูลตามระเบียบวาระการประชุมแล้ว ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นและซักถามเกี่ยวกับวาระนั้น ๆ อย่างเท่าเทียมกัน โดยจะมีการตอบคำถามและให้เวลาอภิปรายในแต่ละเรื่องตามความเหมาะสมสำหรับวาระการเลือกตั้งกรรมการ ผู้ถือหุ้นจะลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล และเพื่อส่งเสริมการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กรรมการที่ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระและได้รับการเสนอชื่อเพื่อเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ต่อไปอีกวาระหนึ่ง จะออกจากห้องประชุมเป็นการชั่วคราวในการพิจารณาวาระดังกล่าว

บริษัทฯ จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วนเพื่อให้ผู้ถือหุ้นตรวจสอบได้ โดยมีการบันทึกมติที่ประชุมไว้อย่างชัดเจน พร้อมทั้งองค์ประชุม รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และที่ปรึกษาที่เข้าร่วมประชุม พยานในการตรวจนับคะแนน ผลการลงมติ ซึ่งจะเปิดเผยทั้งคะแนนเสียงที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง ตลอดจนมีการบันทึกสรุปความคิดเห็น ข้อซักถาม และการตอบข้อซักถามที่เป็นสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับการประชุมในแต่ละวาระ โดยบริษัทฯ จะแจ้งรายงานสรุปผลการลงมติผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในวันเดียวกันกับวันประชุมหรืออย่างช้าภายในเวลา 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 หรือสามารถติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ ที่ โทรศัพท์: 02-273-8838 ต่อ 1624 หรืออีเมล: ir@ucity.co.th

บริษัทฯ กำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือสายงานที่สามารถเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศของบริษัทฯ ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลภายในต่อบุคคลภายนอกหรือผู้ที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องก่อนที่จะเปิดเผยให้ประชาชนทราบโดยทั่วถึงกันผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในนโยบายป้องกันการรั่วข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ยึดถือและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ในการรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันมาอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยมีข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับปี 2563 ดังนี้

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563	
วันที่ประชุม	วันศุกร์ที่ 31 กรกฎาคม 2563
สถานที่ประชุม	ณ ห้องสุรศักดิ์ บอลรูม ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ระยะเวลาในการเสนอวาระการประชุม และ/หรือ ชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ	ระหว่างวันที่ 4 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 3 มกราคม 2563
วันที่เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ	ตั้งแต่วันที่ 29 มิถุนายน 2563 เป็นต้นไป
วันที่ส่งหนังสือเชิญประชุมทางไปรษณีย์ลงทะเบียน	วันที่ 9 กรกฎาคม 2563
เวลาเปิดให้ลงทะเบียน	วันศุกร์ที่ 31 กรกฎาคม 2563 ตั้งแต่เวลา 12.00 น.
เวลาประชุม	เวลา 14.00 น.
จำนวนผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ ณ ขณะเปิดประชุม (องค์ประชุม : ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 25 ราย และต้องมีหุ้นไม่น้อยกว่า 1/3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด)	ผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะเป็นจำนวนทั้งสิ้น 129 ราย นับจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 4,990,393,726 หุ้น หรือคิดเป็น ร้อยละ 53.3487 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
กรรมการเข้าร่วมประชุม	จำนวน 8 คน

พยานในการตรวจนับคะแนน	นางสาวณัฐชา นรินทรพทุธา ตัวแทนจาก บริษัท สำนักงานกฎหมายแคปปิตอล จำกัด ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ และไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดแสดงความประสงค์เป็นพยานในการตรวจนับคะแนน
วันที่รายงานสรุปผลการลงมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	วันศุกร์ที่ 31 กรกฎาคม 2563 เวลา 17.03 น.
วันที่ส่งสำเนารายงานการประชุมให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (14 วัน นับจากวันประชุม)	วันพฤหัสบดีที่ 13 สิงหาคม 2563

• การเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ

บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิของตนเสนอวาระการประชุมและ/หรือ ชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 เดือน ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีเพื่อส่งเสริมให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน โดยให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุม และ/หรือ ชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ที่เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ จะแจ้งข่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมีคุณสมบัติ (1) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รายเดียวหรือหลายรายรวมกัน โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หรือ (2) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รายเดียวหรือหลายรายรวมกัน โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ บริษัทฯ โดยผู้ถือหุ้นทุกคนต้องถือหุ้นอย่างต่อเนื่องมาแล้วไม่น้อยกว่า 6 เดือน นับจากวันที่ได้มาซึ่งหุ้นจนถึงวันที่เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ และสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้ ทั้งนี้ ในปี 2563 บริษัทฯ ได้เชิญชวนให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิเสนอเรื่องที่เป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ เพื่อเข้ารับพิจารณาบรรจุเป็นระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้า ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทฯ กำหนดและเผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ วันที่ 4 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 3 มกราคม 2563 แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและชื่อผู้ที่เหมาะสมเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการมายังบริษัทฯ

• สิทธิในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ

บริษัทฯ ไม่ละเมิดสิทธิของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ ที่ต้องเปิดเผยตามข้อกำหนดต่าง ๆ และการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เช่น ไม่แจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน ไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ โดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบ ไม่จำกัดสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสาย เป็นต้น อีกทั้ง บริษัทฯ ได้เปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทฯ ได้เปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นและประชาชนอย่างเพียงพอ ทันเวลา และเท่าเทียมกันผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th

• สิทธิในการมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทน

บริษัทฯ ตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างแท้จริง ดังนั้นเพื่อรักษาสหสิทธิให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สะดวกเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทฯ จึงอำนวยความสะดวกโดยการจัดส่งแบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะ (แบบ ข.) ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถระบุความเห็นในการลงคะแนนเสียงได้ ซึ่งผู้ถือหุ้นอาจมอบหมายให้ตัวแทนของผู้ถือหุ้นหรือกรรมการอิสระของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนตนในการประชุมผู้ถือหุ้นได้ โดยบริษัทฯ จะแจ้งรายชื่อคณะกรรมการอิสระที่ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะได้อย่างน้อย 1 คน ไว้ในหนังสือเชิญประชุม นอกจากนี้ บริษัทฯ จะเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมและหนังสือมอบฉันทะแบบต่าง ๆ (แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค.) พร้อมทั้งรายละเอียดและขั้นตอนการมอบฉันทะไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังได้จัดเตรียมเอกสารแนบไปไว้สำหรับผู้ที่เข้าร่วมประชุมโดยการรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นเพื่ออำนวยความสะดวกและรักษาสหสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถมาเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง

- การออกเสียงลงคะแนน

บริษัทฯ กำหนดให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีสิทธิในการออกเสียง แสดงความเห็นอย่างเท่าเทียมกัน ดังที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ โดยในปัจจุบัน ผู้ถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ คนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง

หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของ ผู้มีส่วนได้เสีย (Roles of Stakeholders)

บริษัทฯ ได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าความสัมพันธ์อันดีกับผู้มีส่วนได้เสีย

ทุกกลุ่มนั้นมีความสำคัญต่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนและความสำเร็จในระยะยาว ดังนั้น บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นดูแล ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มของบริษัทฯ ให้ได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม เสมอภาคและเหมาะสม โดยบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจ (Corporate Governance and Code of Business Conduct) ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นแนวทางให้กับบุคลากรของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกตำแหน่งของบริษัทฯ ยึดถือและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

- การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ

ผู้ถือหุ้น:	<p>ผู้ถือหุ้นในฐานะเจ้าของบริษัทฯ มีสิทธิได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกันตามสิทธิของผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและข้อบังคับบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นและสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน สิทธิในการแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ และสิทธิในการได้รับผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม เป็นต้น</p> <p>บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างยั่งยืนผ่านการเติบโตของรายได้และการปรับปรุงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน โดยมีเป้าหมายที่จะให้ผลตอบแทนระยะยาวที่ดีกว่าการลงทุนอื่นที่มีความเสี่ยงคล้ายคลึงกันแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ บุคลากรของบริษัทฯ จะต้องส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนตามสิทธิของผู้ถือหุ้น ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นด้วยความเคารพ รับฟังความคิดเห็นหรือข้อร้องเรียน ตลอดจนเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น</p>
พนักงาน:	<p>บริษัทฯ ได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับพนักงาน เนื่องจากพนักงานคือทรัพยากรที่มีค่าในการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ เคารพสิทธิของพนักงานตามสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐานตามหลักสากลและตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ โดยให้ความสำคัญต่อพนักงานทุกระดับโดยไม่เลือกปฏิบัติ รวมทั้งยังให้ความสำคัญกับสุขภาพ อาชีวอนามัย ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และสภาพแวดล้อมในการทำงานของพนักงาน ตลอดจนเสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศการทำงานที่ดี และส่งเสริมการทำงานเป็นทีม นอกจากนี้ บริษัทฯ มอบโอกาสในการสร้างความก้าวหน้าในการทำงานให้แก่พนักงานทุกคนโดยเท่าเทียมกัน และเห็นความสำคัญในศักยภาพของพนักงานจึงมุ่งเน้นการพัฒนาบุคลากร มีการฝึกอบรมพนักงานอย่างต่อเนื่องทั้งภายในและภายนอกองค์กร รวมทั้งมีการจัดกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีในองค์กร ทั้งระหว่างพนักงานกันเองและระหว่างพนักงานและผู้บริหาร ตลอดจนรับทราบและทำความเข้าใจในความคาดหวังของพนักงานต่อบริษัทฯ ซึ่งข้อมูลทั้งหมดที่ได้รับมานั้นจะนำมาปรับปรุงแก้ไขและพัฒนาประสิทธิภาพในการบริหารจัดการองค์กรและทรัพยากรบุคคลทั้งในระยะสั้นและระยะยาว</p>
ผู้บริหาร:	<p>บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของผู้บริหารในฐานะผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการกำหนดกลยุทธ์และแผนปฏิบัติงานต่าง ๆ รวมทั้งควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกรอบ ทิศทาง และเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้โดยคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ จึงเสนอคำตอบแทนผู้บริหารที่มีความเหมาะสม เป็นธรรม เพื่อเป็นการตอบแทนและเป็นแรงจูงใจให้ผู้บริหารมีความตั้งใจและทุ่มเทให้กับการบริหารงานบริษัทฯ จนสามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้</p>
หุ้นส่วนทางธุรกิจ:	<p>บริษัทฯ ตระหนักเป็นอย่างดีถึงความสำคัญของหุ้นส่วนทางธุรกิจของบริษัทฯ ในการที่ช่วยสนับสนุนและผลักดันให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เจริญก้าวหน้าและบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจที่กำหนดไว้ได้ บริษัทฯ จึงปฏิบัติต่อหุ้นส่วนทางธุรกิจของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่เป็นธรรมของทั้งสองฝ่ายและปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อตกลงทางการค้าที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด</p>

เจ้าหน้าที่:	<p>บริษัทฯ มุ่งเน้นสร้างความเชื่อมั่นให้แก่เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ โดยเน้นที่ความสุจริตและยึดมั่นตามเงื่อนไขและสัญญาที่ทำไว้กับเจ้าหน้าที่อย่างเคร่งครัด</p> <p>บริษัทฯ ได้มีการชำระเงินกู้และดอกเบี้ยถูกต้อง ตรงต่อเวลา และครบถ้วนมาโดยตลอด รวมทั้งไม่นำเงินที่กู้ยืมมาไปใช้ในทางที่ขัดต่อวัตถุประสงค์การกู้ยืม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ</p>
ลูกค้า:	<p>บริษัทฯ คำนึงถึงความสำคัญของลูกค้าในฐานะที่เป็นผู้ที่มีความสำคัญในการให้ความช่วยเหลือการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้ปฏิบัติและรับผิดชอบต่อลูกค้าทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน ประกอบกับบริษัทฯ ได้มุ่งเน้นความโปร่งใส และความตรงไปตรงมาในการดำเนินธุรกิจ การคัดเลือกลูกค้าอย่างเป็นธรรม และการเจรจาตกลงเข้าทำสัญญากับลูกค้า โดยให้ได้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมกับทั้งสองฝ่าย ทั้งนี้ บริษัทฯ คำนึงเสมอว่าความสำเร็จของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับความสามารถในการพัฒนาและรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าในระยะยาว บุคลากรของบริษัทฯ จะต้องติดต่อสื่อสารกับลูกค้าด้วยความเคารพและความเอาใจใส่ รับฟังความคิดเห็นหรือข้อร้องเรียน เข้าใจและคาดการณ์ความต้องการของลูกค้า และนำเสนอสินค้าและบริการที่ตอบสนองความต้องการดังกล่าวผ่านการให้ข้อมูลต่าง ๆ ที่ถูกต้องและเพียงพอเพื่อประกอบการตัดสินใจอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าให้ยั่งยืน</p>
คู่ค้า:	<p>บริษัทฯ คำนึงถึงความสำคัญของคู่ค้าในฐานะที่เป็นผู้ที่มีความสำคัญในการให้ความช่วยเหลือการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้ปฏิบัติและรับผิดชอบต่อคู่ค้าทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน ประกอบกับบริษัทฯ ได้มุ่งเน้นความโปร่งใส และความตรงไปตรงมาในการดำเนินธุรกิจ การคัดเลือกคู่ค้าอย่างเป็นธรรม และการเจรจาตกลงเข้าทำสัญญากับคู่ค้าโดยให้ได้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมกับทั้งสองฝ่าย</p>
คู่แข่ง:	<p>บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อตรงและเป็นมืออาชีพ โดยสนับสนุนให้มีการแข่งขันอย่างเสรีและเป็นธรรม ตลอดจนไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายการแข่งขันทางการค้าในประเทศและในระดับสากล ดังนั้น บุคลากรของบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามต่อคู่แข่งของบริษัทฯ ภายใต้กฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ โดยมุ่งเน้นการแข่งขันที่เป็นธรรม ซื่อตรง และโปร่งใส ไม่กระทำการซึ่งทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสีย รวมทั้งไม่แสวงหาข้อมูลหรือความลับของคู่แข่งด้วยวิธีการไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม</p>
สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม:	<p>บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมในฐานะองค์กรภาคเอกชน โดยมีเป้าหมายที่จะยกระดับคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชนและสังคม โดยมุ่งเน้นการพัฒนาใน 3 ด้าน ได้แก่ (1) การส่งเสริมสุขภาพและคุณภาพชีวิต (Good Health & Well Being) (2) การศึกษาที่มีคุณภาพ (Quality Education) และ (3) การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและระบบนิเวศ (Environment and Ecosystem) ซึ่งไม่เพียงแต่ตอบสนองความต้องการของชุมชนและสังคม และความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องเท่านั้น แต่ยังเป็นการสนับสนุนให้พนักงานทุกระดับได้มีส่วนร่วมและรับรู้ถึงหน้าที่และความรับผิดชอบต่อตนเองที่มีต่อชุมชนและสังคมอย่างเป็นรูปธรรม อีกทั้งบริษัทฯ ยังส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับช่วยประหยัดพลังงานไฟฟ้า การส่งเสริมการใช้น้ำอย่างประหยัด การส่งเสริมการงดสูบบุหรี่ในสถานประกอบการ และการส่งเสริมให้พนักงานคิดแยกขยะและกระดาษก่อนทิ้งหรือทำลาย</p>

• นโยบายเกี่ยวกับจริยธรรมทางธุรกิจ

บริษัทฯ มีนโยบายเกี่ยวกับจริยธรรมทางธุรกิจ ซึ่งเป็นนโยบายที่ส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีของกลุ่มบริษัทฯ ดังนี้

การเคารพและไม่ล่วงละเมิดต่อสิทธิมนุษยชน:	<p>บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิมนุษยชน โดยคำนึงถึงความเสมอภาค และความเท่าเทียม โดยบริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิมนุษยชน โดยคำนึงถึงความเสมอภาคและความเท่าเทียมกัน การไม่แบ่งแยกเพศ เชื้อชาติ ศาสนา สถานภาพการสมรส สมรรถภาพทางร่างกาย สถานศึกษา สถานะ หรือสถานะอื่นใดที่มีได้เกี่ยวข้องโดยตรงกับการปฏิบัติงาน รวมทั้งให้ความสำคัญต่อความเป็นปัจเจกชนและศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ โดยบริษัทฯ ตระหนักดีว่าการเคารพและไม่ล่วงละเมิดต่อสิทธิมนุษยชนเป็นองค์ประกอบหนึ่งในการเสริมสร้างความเจริญเติบโตของกิจการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้สื่อสารให้พนักงานทุกคนได้รับทราบและยึดถือปฏิบัติ</p> <p>ทั้งนี้ พนักงานทุกระดับชั้นของบริษัทฯ ได้ยึดแนวปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเคร่งครัด ซึ่งบริษัทฯ ได้ให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับหลักสิทธิมนุษยชนแก่พนักงาน เพื่อนำไปปฏิบัติและเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินงานตลอดจนไม่สนับสนุนกิจกรรมที่ละเมิดหลักสิทธิมนุษยชน</p>
---	---

การไม่ล่วงละเมิด ทรัพย์สินทาง ปัญญาหรือลิขสิทธิ์:	<p>บริษัทฯ กำหนดนโยบายห้ามไม่ให้ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ไว้ในคู่มือพนักงานบริษัทฯ โดยกำหนดห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนติดตั้งและใช้งานโปรแกรมที่ละเมิดลิขสิทธิ์ พร้อมกำหนดให้สามารถตรวจสอบเพื่อป้องกันการละเมิดลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์</p>
การต่อต้าน การทุจริตคอร์รัปชัน:	<p>เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2560 บริษัทฯ ได้ผ่านการรับรองเข้าเป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทย ในการต่อต้านทุจริต (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption: CAC) ซึ่งแสดงถึงเจตนารมณ์อันแน่วแน่ที่บริษัทฯ จะประกอบธุรกิจตามกรอบและขั้นตอนตามหลักสากล ด้วยความโปร่งใส ซื่อสัตย์ สุจริต อนึ่ง บริษัทฯ ได้กำหนดเจตนารมณ์ดังกล่าวไว้ในจริยธรรมธุรกิจและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน รวมถึงแนวทางการปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ ที่จะมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทฯ จะไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม รวมทั้งไม่เพิกเฉยหรือละเลยต่อการทุจริตที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ</p> <p>นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ ได้ผ่านการรับรองการต่ออายุสมาชิกของแนวร่วมการต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทยครั้งที่ 1 ทั้งนี้ นับตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้ประกาศใช้นโยบาย “งดรับของขวัญ ของกำนัล (No Gift Policy)” จากผู้เกี่ยวข้องทางธุรกิจ บุคคลภายนอก และเจ้าหน้าที่ของรัฐ ในทุกเทศกาล เพื่อให้บุคลากรของบริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ไม่เรียกรับหรือหวังผลประโยชน์ตอบแทนใดๆ จากผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงปฏิบัติต่อผู้ที่เกี่ยวข้องด้วยความยุติธรรมและเท่าเทียม โดยได้มีการสื่อสารนโยบายดังกล่าวให้ผู้เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกบริษัทฯ ได้รับทราบ เช่น การส่งจดหมายแจ้งคู่ค้าทุกรายของบริษัทฯ การเผยแพร่แนวนโยบายบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ และการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อภายในองค์กร เป็นต้น</p> <p>บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด โดยไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม รวมทั้งไม่เพิกเฉยหรือละเลยต่อการทุจริตที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ได้แก่ การรับสิ่งของของขวัญ การเลี้ยงรับรอง การเรียกรับเงิน เงินบริจาคร และผลประโยชน์อื่นใดจากบุคคลที่ทำธุรกิจกับบริษัทฯ โดยได้กำหนดให้ครอบคลุมถึงพนักงาน คู่ค้า ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งไม่เพิกเฉยหรือละเลยต่อการทุจริตที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดให้มีการสอบทานการปฏิบัติงานตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง</p> <p>ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน (Anti Corruption Policy) บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th</p>
	<p>ช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนการกระทำที่ไม่ถูกต้อง</p>
	<p>กรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียประสงค์ที่จะแจ้งเรื่องร้องเรียน ข้อเสนอแนะ หรือมีข้อสงสัยใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมาย หรือจรรยาบรรณ รายงานทางการเงินที่ไม่ถูกต้อง หรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง สามารถติดต่อหรือร้องเรียนเรื่องต่างๆ กับคณะกรรมการตรวจสอบได้โดยผ่านเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบโดยใช้ช่องทางดังนี้</p>
	<ol style="list-style-type: none"> (1) เว็บไซต์บริษัท : www.ucity.co.th (2) กล่องรับความคิดเห็น (3) อีเมลคณะกรรมการตรวจสอบ : Auditcommittee@ucity.co.th (4) อีเมลฝ่ายตรวจสอบภายใน : InternalAudit@ucity.co.th (5) ไปรษณีย์ คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

	<p>ทั้งนี้ ข้อมูลการแจ้งเบาะแสดังกล่าวจะส่งตรงไปยังผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้โดยเฉพาะ ซึ่งได้แก่ประธานกรรมการ ตรวจสอบและหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป และเพื่อให้ผู้แจ้งเบาะแสในเรื่องดังกล่าวมีความมั่นใจว่า ข้อมูลและเรื่องราวที่แจ้งนั้นจะได้รับการดูแลและคุ้มครองจากผู้รับผิดชอบโดยตรง</p> <p>นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดให้มีกลไกการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส ที่ร่วมสอดคล้องดูแลผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยจะไม่ลดตำแหน่ง ลงโทษ หรือให้ผลทางลบต่อพนักงานที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสทางธุรกิจก็ตาม</p> <p>การอบรมและสื่อสารนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน</p> <p>บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการสื่อสารและเผยแพร่มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อสร้างความรู้และความเข้าใจแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกองค์กรอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี โดยในปี 2563 บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - จัดอบรมเชิงปฏิบัติการเพื่อประเมินและบริหารความเสี่ยงด้านการคอร์รัปชัน (Corruption Risk Management Workshop) ในการติดต่อกับเจ้าหน้าที่ของรัฐ หน่วยงานราชการ หรือองค์กรใด ๆ ให้แก่กลุ่มผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดมาตรการหรือแนวทางควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม ซึ่งเป็นการดำเนินการเพิ่มเติมของบริษัทฯ นอกเหนือจากการทบทวนและปรับปรุงการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตของบริษัทฯ ที่มีการดำเนินการเป็นประจำทุกปี - จัดอบรมให้ความรู้ในหัวข้อ “ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)” เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2563 เพื่อสร้างความตระหนักถึงการไม่ทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนสร้างความเข้าใจในนโยบายด้านการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชันของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ - จัดอบรมคู่ค้าของบริษัทฯ เพื่อทราบและเข้าใจถึงมาตรการและนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันที่ชัดเจนของบริษัทฯ และเพื่อขยายแนวร่วมในการต่อต้านการคอร์รัปชัน เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2563 - จัดอบรมในหัวข้อ “นโยบายว่าด้วยการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันและแนวทางปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง” เพื่อปฐมนิเทศพนักงานใหม่ของบริษัทฯ - เผยแพร่และสื่อสารกับบุคลากรของบริษัทฯ เพื่อสร้างความเข้าใจในการปฏิบัติตนที่ถูกต้องเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน - เผยแพร่มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและประเด็นที่เกี่ยวข้องบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ ได้รับทราบ - แจ้งคู่ค้าของบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษรถึงมาตรการและนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนการกระทำที่ไม่ถูกต้อง
การใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	<p>บริษัทฯ ได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร โดยกำหนดมาตรการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลข่าวสาร เพื่อป้องกันและลดโอกาสที่ข้อมูลสำคัญหรือความลับถูกเปิดเผยออกไปภายนอกโดยเจตนาหรือประมาท</p>
หน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง:	<p>บริษัทฯ ตระหนักเป็นอย่างดีถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแลที่มีต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ มีความตั้งใจและให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระของหน่วยงานเหล่านั้น</p> <p>นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมอบหมายให้เลขาธิการบริษัทรับผิดชอบด้านการสอบทานการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบข้อบังคับ รวมทั้งกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้ตรวจสอบภายในสอบทานการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามคู่มือการปฏิบัติงานและเป็นไปตามมาตรฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและรายงานผลการสอบทานต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี</p>

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน นโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจ (Corporate Governance and Code of Business Conduct) บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.ucity.co.th

• การแจ้งเรื่องร้องเรียน

บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางที่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สำหรับกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียประสงค์ที่จะแจ้งเรื่องร้องเรียน ข้อเสนอแนะ หรือมีข้อสงสัยใดๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมาย หรือจรรยาบรรณรายงานทางการเงินที่ไม่ถูกต้อง หรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง สามารถติดต่อหรือร้องเรียนเรื่องต่างๆ กับคณะกรรมการตรวจสอบได้โดยผ่านเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ โดยใช้ช่องทางดังนี้

- (1) เว็บไซต์บริษัท : www.ucity.co.th
- (2) อีเมลคณะกรรมการตรวจสอบ :
Auditcommittee@ucity.co.th
- (3) อีเมลฝ่ายตรวจสอบภายใน : InternalAudit@ucity.co.th
- (4) ไปรษณีย์

คณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต

แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ทั้งนี้ ข้อมูลการแจ้งเบาะแสดังกล่าว จะส่งตรงไปยังผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้โดยเฉพาะ ซึ่งได้แก่ประธานกรรมการตรวจสอบและหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป และเพื่อให้ผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าวมีความมั่นใจว่า ข้อมูลและเรื่องราวที่แจ้งนั้นจะได้รับการดูแลและคุ้มครองจากผู้ที่ได้รับผิดชอบโดยตรง

นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดให้มีกลไกการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสที่ร่วมสอดส่องดูแลผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยจะไม่ลดตำแหน่ง ลงโทษ หรือให้ผลทางลบต่อพนักงานที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสทางธุรกิจก็ตาม

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส (Disclosure and Transparency)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญ และสารสนเทศของบริษัทฯ ที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้รับทราบอย่างถูกต้อง ครบถ้วน น่าเชื่อถืออย่างสม่ำเสมอ โดยข้อมูลที่เปิดเผยจะต้องมีสาระสำคัญที่ถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เช่น ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลที่มีข้อมูลทางการเงิน แต่เป็นข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

• การรายงานทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศทั้งที่เป็นสารสนเทศทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงินอย่างครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ได้รับสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน รวมทั้งจัดทำและปรับปรุงข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้มีความครบถ้วนและทันต่อเหตุการณ์ 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 หรือต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลบังคับบริษัท รายงานการประชุม ผู้ถือหุ้น แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี และมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ เพื่อให้นักลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งที่เป็นผู้ถือหุ้นและผู้สนใจจะถือหุ้นในอนาคตได้ใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ

• ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ โดยหน้าที่ของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์คือการสร้างและคงไว้ซึ่งการสื่อสารที่ถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส น่าเชื่อถือ ทัวถึง และทันเวลากับผู้ถือหุ้นและผู้สนใจจะลงทุนในบริษัทฯ ในรูปแบบต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน (MD&A) รวมทั้งเอกสารนำเสนอของบริษัทฯ (Presentation)

โดยมีการนำเสนอผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เว็บไซต์ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ เว็บไซต์ของบริษัทฯ เป็นอีกช่องทางหนึ่งในการสื่อสารกับนักลงทุน โดยเว็บไซต์ถือเป็นแหล่งข้อมูลที่สำคัญ และถูกออกแบบโดยใช้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นหลัก เนื้อหาในเว็บไซต์ประกอบด้วยราคาหลักทรัพย์ล่าสุด สิ่งตีพิมพ์ให้ดาวน์โหลด (ประกอบด้วยรายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)) งบการเงิน คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องลงทุนในบริษัทฯ หรือมีข้อสงสัยและต้องการสอบถามข้อมูลใดๆ 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 ซึ่งเป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงินของบริษัทฯ รวมถึงกำกับดูแลและติดตามให้ฝ่ายจัดการดำเนินการและปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายที่กำหนดอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนกำกับดูแลเรื่องการบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยมีจุดประสงค์เพื่อเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว ในกรณีนี้ คณะกรรมการบริษัทต้องมั่นใจว่ามีการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้กฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัทรวมถึงยังต้องตระหนักถึงการกำกับดูแลกิจการ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จริยธรรมและจรรยาบรรณทางธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นให้บริษัทฯ เป็นองค์กรชั้นนำที่ได้รับการยอมรับในระดับสากลว่าเป็นบริษัทที่ประสบความสำเร็จ โดยดำเนินธุรกิจด้วยการบริหารจัดการที่แข็งแกร่ง และมีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์ มีความเป็นอิสระในการตัดสินใจ และรับผิดชอบตามหน้าที่ในการกำกับดูแลกิจการให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารไว้อย่างชัดเจน

ทั้งนี้ ในปี 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีมติอนุมัติกลยุทธ์ แผนธุรกิจ

และนโยบายต่าง ๆ ของบริษัทฯ 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 โดยเป็นบุคคลซึ่งมีความรู้ความสามารถเป็นที่ยอมรับและเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการชี้แนะและกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยร่วมมือกับผู้บริหารระดับสูงวางแผนการดำเนินงาน ทั้งระยะสั้น ระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน และภาพรวมขององค์กร โดยมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูงให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อย่างเป็นอิสระ พร้อมกันนี้ คณะกรรมการบริษัทยังกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบซื่อสัตย์สุจริต ะมัดระวัง ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดีเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ให้ความสำคัญและจัดให้มีระบบควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน การประเมิน และการบริหารงานที่รัดกุม ต่อเนื่องอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยผ่านผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบให้รับทราบทุกครั้ง

โดยคณะกรรมการบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ เพื่อกำกับดูแลและติดตามการดำเนินกิจการต่างๆ ของบริษัทฯ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการการลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- คณะกรรมการบริหารจะต้องประกอบด้วยสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยสมาชิกคณะกรรมการบริหารไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร โดยการมอบอำนาจดังกล่าวไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วง ที่ทำให้คณะกรรมการบริหารหรือผู้รับมอบอำนาจของคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด) กับบริษัท หรือบริษัทย่อย
- คณะกรรมการตรวจสอบจะต้องประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมดและมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้และประสบการณ์เพื่อทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 3 คน และเป็นกรรมการอิสระทั้งหมด โดยทำหน้าที่ในการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพและพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน รวมถึงสอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
- คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะต้องประกอบด้วยกรรมการบริษัทไม่น้อยกว่า 3 คน ซึ่งไม่ใช่ผู้ที่ดำรงตำแหน่งประธานคณะกรรมการ และอย่างน้อย 2 คน เป็นกรรมการอิสระ โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งสมาชิกในคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของบริษัท ประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 3 คน และเป็นกรรมการอิสระทั้งหมด โดยมีหน้าที่ในการสรรหาและพิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีทักษะประสบการณ์ วิชาชีพ คุณสมบัติเฉพาะในด้านต่างๆ และมีความจำเป็นต่อธุรกิจของบริษัท เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัท ก่อนที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ บริษัทฯ ได้กำหนดนิยาม “กรรมการอิสระ” ของบริษัทฯ เชื่อมว่า ข้อกำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน กรรมการอิสระมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย (หมายเหตุ: บริษัทฯ กำหนดหลักเกณฑ์ในข้อนี้ เชื่อมว่าข้อกำหนดตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ซึ่งกำหนดไว้ว่าให้ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ)
- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
- (3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมหรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการหรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่น

ทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญา มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ กับบุคคลเดียวกัน

- (5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- (6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึง การให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตาม (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อย

ลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

• การแบ่งแยกอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหาร

บริษัทฯ มีโครงสร้างการจัดการที่แบ่งแยกอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัทในฐานะผู้กำกับดูแลเชิงนโยบาย มีหน้าที่ในการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายระยะยาวของบริษัทฯ ตลอดจนควบคุมดูแล ติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายบริหาร โดยฝ่ายบริหารในฐานะผู้บริหารงาน มีหน้าที่ในการปฏิบัติงานประจำให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ บรรลุผล และเป็นไปตามนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม กลยุทธ์ และเป้าหมายที่กำหนดไว้ รวมถึงรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ อนึ่ง ทั้งสองตำแหน่งผ่านการคัดเลือกจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ได้บุคคลที่มีความเหมาะสมที่สุด

• การประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีกำหนดการประชุมมากกว่า 6 ครั้ง ในหนึ่งปีตามตารางนัดประชุมที่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้าทั้งปี และแจ้งให้กรรมการแต่ละคนทราบ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุม คณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยร้อยละ 75 ของการประชุม คณะกรรมการทั้งหมดในแต่ละรอบปีบัญชี เว้นแต่ ในกรณีมีเหตุอันจำเป็นหรือสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ และยังมีนโยบายกำหนดจำนวนองค์ประชุมขั้นต่ำ ณ ขณะลงมติในที่ประชุมว่าต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด นอกจากนี้ บริษัทฯ สนับสนุนให้จัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้แก่กรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูล และเตรียมความพร้อมก่อนเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท ซึ่งโดยปกติคณะกรรมการบริษัทจะประชุมเป็นประจำทุกไตรมาส และการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยในการเรียกประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง กำหนดให้ประธานคณะกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมาย ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังกรรมการล่วงหน้า 7 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ ในกรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทฯ จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้นี้กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานคณะกรรมการเรียกประชุมคณะกรรมการได้ ในกรณีที่กรรมการ

ตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอ ให้ประธานคณะกรรมการกำหนดวันประชุมภายในสิบวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

สำหรับการกำหนดวาระการประชุม ประธานคณะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกันพิจารณากำหนดวาระการประชุม โดยเปิดโอกาสให้กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปมีสิทธิเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้ ขั้นตอนการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทมีดังนี้

(1) การดำเนินการก่อนการประชุม

กรรมการแต่ละคนมีอิสระในการเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยระบุถึงเหตุผลและความจำเป็นของเรื่องที่เสนอ ประธานคณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณา วาระการประชุมในแต่ละวาระก่อนที่จะจัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม โดยหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมตามวาระต่าง ๆ จะถูกส่งไปยังกรรมการแต่ละคนล่วงหน้าก่อนวันประชุม ทั้งนี้ เพื่อให้กรรมการแต่ละคนได้มีเวลาในการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องก่อนเข้าร่วมประชุม อันจะส่งเสริมให้การประชุมคณะกรรมการบริษัทมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น ในกรณีที่กรรมการคนใดต้องการข้อมูลอื่นใดเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณาในแต่ละวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท ก็สามารถประสานไปยังเลขานุการบริษัทเพื่อดำเนินการให้ได้

(2) การดำเนินการระหว่างการประชุม

ระหว่างการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการจะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการประชุม โดยเรียงตามวาระการประชุม ตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม และเปิดโอกาสให้กรรมการสอบถามและแสดงความคิดเห็นถึงประเด็นที่สงสัยได้อย่างอิสระและเพียงพอ

(3) การดำเนินการภายหลังการประชุม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยเลขานุการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดบันทึกการประชุม และจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยบันทึกอย่างถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุม เช่น วัน เวลา และสถานที่จัดประชุม เวลาเริ่ม/เลิกประชุม รายงานกรรมการทั้งที่เข้าร่วมประชุมและขาดประชุม สาระสำคัญ รวมทั้งประเด็นซักถามและข้อพิจารณาหรือในแต่ละวาระการประชุม มติของคณะกรรมการบริษัทในแต่ละวาระการประชุม เป็นต้น รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและเอกสารประกอบการประชุม จะถูกจัดเก็บโดยเลขานุการบริษัท เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ในกรณีประธานคณะกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานคณะกรรมการ ให้รองประธานคณะกรรมการเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานคณะกรรมการ หรือมี แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก ทั้งนี้กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

• การประชุมคณะกรรมการบริหาร

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง หรืออาจมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็นเหมาะสม บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมให้แก่กรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันทำการ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลและเตรียมความพร้อมก่อนเข้าร่วมประชุม นอกจากนี้ยังมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้

• การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

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

• การประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนด

ค่าตอบแทน

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรืออาจเรียกประชุมเพิ่มเติมตามความจำเป็นเหมาะสม โดยจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมตามวาระต่าง ๆ ล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันทำการ ก่อนวันประชุม นอกจากนี้ยังมีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและตรวจสอบได้

• การพัฒนาความรู้ความสามารถของกรรมการ

บริษัทฯ ส่งเสริมให้กรรมการพัฒนาความรู้ความสามารถอย่างต่อเนื่องและเพียงพอ โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้จัดทำแผนการพัฒนากกรรมการ เพื่อพัฒนาความรู้ของกรรมการเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท บทบาทหน้าที่ของกรรมการ และพัฒนาการต่างๆ ที่สำคัญ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการเข้ารับการอบรมหลักสูตรหรือกิจกรรมสัมมนาต่างๆ กับสมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD) สถาบันวิทยาการตลาดทุน และ/หรือ หน่วยงานอื่นๆ เพื่อเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการบริษัทจดทะเบียน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกลยุทธ์และการบริหารธุรกิจ การเงินการลงทุน การกำกับดูแลกิจการ การสรรหาและการกำหนดค่าตอบแทน การบริหารจัดการความเสี่ยงภายในองค์กร การป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน และแนวทางการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดให้มีคู่มือสำหรับกรรมการ ซึ่งรวบรวมข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับการเป็นกรรมการบริษัทจดทะเบียน เช่น คู่มือบริษัทจดทะเบียน ข้อเตือนใจในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการบริษัทจดทะเบียน คู่มือกรรมการบริษัท

จดทะเบียน คู่มือกรรมการอิสระ คู่มือคณะกรรมการตรวจสอบ แนวปฏิบัติเรื่องคณะกรรมการสรรหา แนวปฏิบัติเพิ่มเติมเรื่อง คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน แนวทางการปฐมนิเทศ กรรมการเข้าใหม่ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน หลักเกณฑ์การสำรวจโครงการ สรรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทยโดยสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ฯลฯ ตลอดจนแบบรายงานและเอกสารอื่นๆ สำหรับกรรมการ เช่น แบบแจ้งรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร แบบแจ้งรายชื่อและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ (F 24-1) หนังสือรับรองและประวัติของกรรมการ / กรรมการตรวจสอบ (F 24-2) แบบรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลัก ทรัพย์สินและสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (แบบ 59) และแบบแจ้งข้อมูล คำรับรอง และคำยินยอมของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท (แบบ 35-E1) เป็นต้น โดยมีการแก้ไขปรับปรุงข้อมูลให้ทันสมัยและเป็นข้อมูลล่าสุดอยู่เสมอ ตลอดจนการปฐมนิเทศ กรรมการเข้าใหม่

ทั้งนี้ ในปี 2563 มีกรรมการเข้ารับการอบรมในหลักสูตรต่างๆ ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	หลักสูตร
คุณรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ ตรวจสอบและกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	• Advanced Audit Committee Program (AACP) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
คุณสรญา เสฐียรโกเศศ	กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน	• TRFS 15 และ TFRS 16 ประเด็นทางบัญชี และสอบบัญชีที่ต้องพิจารณา
คุณวีระพงศ์ โรจนวโรดม	กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ	• มาตรฐานและการนำเทคโนโลยีมาวิเคราะห์สภาวะอากาศใน Healthy Building

- **การปฐมนิเทศกรรมการใหม่ (Directors Orientation)**

บริษัทฯ จะจัดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งกรรมการใหม่ในคณะกรรมการบริษัทตามแผนการพัฒนากิจกรรมการที่กำหนดโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อให้กรรมการที่เข้าใหม่ได้รับทราบและเข้าใจถึงประวัติความเป็นมา โครงสร้างกลุ่มธุรกิจและการถือหุ้นของบริษัท โครงสร้างองค์กร ลักษณะการประกอบธุรกิจ นโยบายธุรกิจของบริษัท ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ตลอดจนขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ รวมทั้งให้ข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ (Corporate Governance and Code of Business Conduct) และนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน เป็นต้น

- **การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นนอกกลุ่มบริษัทของกรรมการ และผู้บริหารระดับสูง**

บริษัทฯ กำหนดนโยบายให้กรรมการแต่ละคนสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นนอกกลุ่มบริษัทได้ไม่เกิน 5 บริษัท เพื่อให้กรรมการสามารถอุทิศเวลาและปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะกรรมการของบริษัท ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่ควรดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นนอกกลุ่มบริษัทเว้นแต่ ในกรณีเข้าช้อยกเว้นตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดนโยบายการดำรงตำแหน่งกรรมการของผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในบริษัทอื่นนอกกลุ่มบริษัท ไม่เกิน 5 บริษัท โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- **ค่าตอบแทนผู้บริหาร**

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณา กำหนดค่าตอบแทนของกรรมการจากผลประกอบการของบริษัท ขนาดธุรกิจและความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท โดยเปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีมูลค่าตลาด (Market Capitalisation) ในขนาดที่ใกล้เคียงกับบริษัทฯ และบริษัทจดทะเบียนอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน และเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นประจำปี

นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้พิจารณากำหนดจำนวนและรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทน

ของประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยมีดัชนีชี้วัดต่าง ๆ เป็นเกณฑ์ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผลสำเร็จทางธุรกิจ ตลอดจนเปรียบเทียบบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาและอนุมัติเป็นประจำปี ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแสดงจำนวนค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีทุกปี

ทั้งนี้ เพื่อให้ค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงสอดคล้องกับผลประโยชน์ ระยะยาวของผู้ถือหุ้น บริษัทฯ อาจกำหนดค่าตอบแทนระยะสั้นให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงในรูปแบบของ Deferred Bonus (Short-term Incentive Plan) โดยแบ่งจ่ายโบนัสเป็นตัวเงิน นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการจัดทำโครงการค่าตอบแทนระยะยาว (Long-term Incentive Plan) ให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารจัดการธุรกิจเพื่อความสำเร็จที่ยั่งยืนของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ เกณฑ์ชี้วัดที่ใช้ในการกำหนดผลตอบแทนรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม และเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน

สำหรับผู้บริหารระดับสูง ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมในการกำหนดค่าตอบแทนเป็นรายบุคคลจากผลการปฏิบัติงานของแต่ละคน โดยใช้ดัชนีชี้วัดต่าง ๆ เป็นตัวบ่งชี้ และนำเสนอต่อคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเพื่อพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ การปรับอัตราเงินเดือนและโบนัสประจำปี โดยรวมจะต้องสอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว

- **การประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารสูงสุด**

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

- **การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี
ของคณะกรรมการบริษัท (แบบทั้งคณะ)**

คณะกรรมการบริษัทใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งออกเป็น 6 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ 2) บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ 3) การประชุมคณะกรรมการ 4) การทำหน้าที่ของกรรมการ 5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ และ 6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร ทั้งนี้ เมื่อกรรมการแต่ละคนได้ตอบแบบประเมินตนเองแบบทั้งคณะเรียบร้อยแล้ว เลขาธิการบริษัทจะรวบรวมคะแนน และสรุปผลคะแนนของการประเมินคณะกรรมการบริษัทแบบทั้งคณะ ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อร่วมกันพิจารณาและหาวิธีแก้ไขปรับปรุงในส่วนที่ได้คะแนนยังไม่เป็นที่น่าพอใจ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการทำงานในปีถัดไป ตลอดจนร่วมกันพิจารณาและทบทวนความเห็นและข้อเสนอที่กรรมการแต่ละคนได้แนะนำในปีที่ผ่านมาว่า ได้มีการปฏิบัติให้สำเร็จ ล่วงหรือไม่ โดยในปี 2563 ผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 97.02 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 96.22 ในปี 2562 (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 การให้ความสำคัญและสนับสนุนการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท จดทะเบียนอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ และการฝึกอบรมและพัฒนาตนเองในหลักสูตรที่จำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทจดทะเบียน ทั้งนี้ เมื่อกรรมการแต่ละคนได้ตอบแบบประเมินตนเองแบบรายบุคคลเรียบร้อยแล้ว เลขาธิการบริษัทจะรวบรวมคะแนนและนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณา โดยในปี 2563 ผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 97.94 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 97.80 (การประมวลผลคะแนนโดยรวมและความหมายของคะแนนดังนี้ 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
ของคณะกรรมการตรวจสอบ**

ใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งเป็น 6 หัวข้อ ได้แก่ 1) องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ 2) ความเป็นอิสระของสมาชิกในคณะกรรมการตรวจสอบ 3) การฝึกอบรม/แหล่งข้อมูลข่าวสาร 4) การประชุม 5) กิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ และ 6) ความสัมพันธ์กับหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี และผู้บริหาร ทั้งนี้ เมื่อตอบแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบเรียบร้อยแล้ว เลขาธิการบริษัทจะรวบรวมคะแนน และสรุปผลคะแนนของการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อร่วมกันพิจารณาและหาวิธีแก้ไขปรับปรุง ในส่วนที่ได้คะแนนยังไม่เป็นที่น่าพอใจ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการทำงานในปีถัดไป ตลอดจนร่วมกันพิจารณาและทบทวนในส่วนที่เป็นความเห็นและข้อเสนอที่แต่ละคนได้แนะนำในปีที่ผ่านมา ว่าได้มีการปฏิบัติให้สำเร็จล่วงหรือไม่ จากนั้นจะนำเสนอผลการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาต่อไป โดยคณะกรรมการบริษัทสามารถให้ความเห็น หรือขอให้คณะกรรมการตรวจสอบดำเนินการปรับปรุงในด้านต่างๆ เพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม โดยในปี 2563 ผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 98.73 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีผลคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 98.00 (การประมวลผลคะแนนโดยรวมและความหมายของคะแนนดังนี้ ร้อยละ 90 - 100 หมายถึง ดีเลิศ ร้อยละ 76 - 89 หมายถึง ดีมาก ร้อยละ 66 - 75 หมายถึง ดี ร้อยละ 50 - 65 หมายถึง พอใช้ และต่ำกว่าร้อยละ 50 หมายถึง ควรปรับปรุง)

- **การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของ
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและ
คณะกรรมการการลงทุน และคณะกรรมการบริหาร**

ใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งออกเป็น 5 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติ 2) การทำหน้าที่ของกรรมการ 3) การฝึกอบรม/แหล่งข้อมูลข่าวสาร 4) การประชุม และ 5) หน้าที่ และความรับผิดชอบ ทั้งนี้ เมื่อตอบแบบประเมินตนเองแบบทั้งคณะของคณะกรรมการชุดย่อยเรียบร้อยแล้ว เลขาธิการบริษัทจะรวบรวมคะแนน และสรุปผลคะแนนการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการชุดย่อยนั้นๆ เพื่อร่วมกันพิจารณาและหาวิธีแก้ไขปรับปรุงในส่วนที่ได้คะแนนยังไม่เป็นที่น่าพอใจ เพื่อใช้เป็นแนวทางปรับปรุงการทำงานในปีถัดไป ตลอดจนร่วมกันพิจารณาและทบทวนความเห็นและข้อเสนอที่แต่ละคนได้แนะนำในปีที่ผ่านมาว่า ได้มีการปฏิบัติให้สำเร็จล่วงหรือไม่ จากนั้น จะนำเสนอผลการประเมินต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาต่อไป โดยคณะกรรมการบริษัทสามารถให้ความเห็นหรือขอให้คณะกรรมการชุดย่อยดำเนินการปรับปรุงในด้านต่างๆ เพิ่มเติม

ได้ตามความเหมาะสม โดยในปี 2563 ผลคะแนนเฉลี่ยของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนอยู่ที่ร้อยละ 98.15 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 94.75 ในปี 2562 ผลคะแนนเฉลี่ยคณะกรรมการการลงทุนอยู่ที่ร้อยละ 86.47 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 85.88 ในปี 2562 และผลคะแนนเฉลี่ยคณะกรรมการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 92.22 ซึ่งลดลงจากร้อยละ 93.55 ในปี 2562 (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 ของประธานคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานกรรมการบริหาร โดยใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 หมวด ได้แก่ หมวดที่ 1) ผลสำเร็จทางธุรกิจ ซึ่งพิจารณาจากความสำเร็จของกิจการและโครงการต่างๆ ในปีบัญชีที่ผ่านมา หมวดที่ 2) การวัดผลการปฏิบัติงาน และหมวดที่ 3) การพัฒนาประธานกรรมการบริหาร โดยในปี 2563 ผลคะแนนเฉลี่ยของประธานกรรมการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 92.09 ซึ่งลดลงจากร้อยละ 96.66 ในปี 2562 (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

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ไม่มีผู้ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2563 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ได้มีมติแต่งตั้งนางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน เข้าดำรงตำแหน่งรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าจะสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ได้

ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยใช้หลักเกณฑ์ในการประเมิน ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 หมวด ได้แก่ หมวดที่ 1) ผลสำเร็จทางธุรกิจ ซึ่งพิจารณาจากความสำเร็จของกิจการและโครงการต่างๆ ในปีบัญชีที่ผ่านมา หมวดที่ 2) การวัดผลการปฏิบัติงาน และหมวดที่ 3) การพัฒนารักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยในปี 2563 ผลคะแนน

เฉลี่ยของรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารอยู่ที่ร้อยละ 94.32 ซึ่งเป็นการประเมินครั้งแรก (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 นอกจากนี้ยังกำหนดให้มีกรรมการอิสระ อย่างน้อย 1 ใน 3 หรือไม่น้อยกว่า 3 คน โดยกรรมการอิสระ จำนวน 3 คน ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลการบริหารกิจการต่างๆ ของบริษัทฯ ให้เกิดความถูกต้องเป็นธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 คน

กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 6 คน (เป็นกรรมการอิสระ 3 คน) กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 3 คน

นิยามของกรรมการอิสระเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ (Corporate Governance and Code of Business Conduct) ส่วนที่ 4.3 การกำกับดูแลกิจการที่ดี หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ หัวข้อย่อย “องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทและองค์ประกอบของคณะกรรมการชุดย่อย”

• แผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan)

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับการบริหารงานของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ ได้มีนโยบายที่จะบริหารงานของบริษัทฯ ให้มีการเติบโตและพัฒนาให้เจริญก้าวหน้าอย่างต่อเนื่อง จึงได้กำหนดนโยบายแผนสืบทอดตำแหน่ง โดยได้กำหนดขั้นตอนและกระบวนการสืบทอดตำแหน่งกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงอื่นๆ ในองค์กร และมีการพิจารณาทบทวนความเหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีผู้บริหารระดับสูงที่มีความรู้ความสามารถในการสืบทอดตำแหน่งสำคัญขององค์กร

- **การสรรหาและกระบวนการสรรหาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร**

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาสรรหาบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารตามคุณสมบัติที่บริษัทฯ กำหนดไว้ โดยจะพิจารณาจากคุณสมบัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหารภายในองค์กรก่อน หากไม่มีผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมภายในองค์กร จึงจะสรรหาจากบุคคลภายนอกองค์กรเพื่อเสนอชื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง

- **เลขานุการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัทกำหนดคุณสมบัติของผู้ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท โดยจะต้องจบการศึกษาด้านกฎหมายหรือบัญชี และ/หรือ เคยผ่านการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท เลขานุการบริษัทมีหน้าที่ในการดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักดังนี้

- (1) จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุม
- (2) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ของบริษัทฯ ได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- (3) ดูแลให้มีการเปิดเผยสารสนเทศต่าง ๆ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (4) ให้คำแนะนำแก่กรรมการเกี่ยวกับข้อกำหนดและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี การดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และข้อกำหนดและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท การประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งดูแลและประสานงานให้มีการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ข้อบังคับของบริษัทมติคณะกรรมการบริษัท/ผู้ถือหุ้น ตลอดจนข้อกำหนดทางด้านกฎหมายและกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง

(5) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ และจัดส่งสำเนารายงาน การมีส่วนได้เสียให้ประธานคณะกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ

(6) เก็บรักษาสำเนารายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการหรือผู้บริหาร

(7) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด หรือที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

- **การควบคุมภายใน (Internal Control)**

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญถึงการมีระบบการควบคุมภายในที่ดี ซึ่งจะช่วยให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการและการควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีระเบียบและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาวของกลุ่มบริษัทโดยกำหนดให้ฝ่ายบริหารมีหน้าที่ในการจัดทำโครงสร้างของระบบการควบคุมภายในซึ่งครอบคลุมในด้านต่าง ๆ ตลอดจนกำหนดอำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ไว้ในขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure Manual) และผังอำนาจการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสอดคล้องดูแลระบบควบคุมภายในและตรวจสอบรายการที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าสอบทานระบบควบคุมภายในอีกครั้งหนึ่ง เพื่อให้อยู่ในระดับที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนกำหนดและประเมินความเสี่ยงของกิจการ กำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง และมีการกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง มีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

ผู้ตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ โดยขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อรับผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

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

คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการบริษัท

โครงสร้างกรรมการบริษัท ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการการลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

• คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 คน ดังนี้

1. นายศิริ	กาญจนาพาสน์	ประธานคณะกรรมการ
2. นายรังสรรค์	ศรีวรศาสตร์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ ตรวจสอบและกรรมการ สรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน
3. นายชัยวัฒน์	อัศวินทรงกูร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการ สรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน
4. นายพลากร	หวั่งหลี	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน
5. นายสุรจิตร์	ก้องวัฒนา	กรรมการ และประธานกรรมการ บริหาร
6. นายกวิน	กาญจนาพาสน์	กรรมการ
7. นายคง	ชี เคื่อง	กรรมการ
8. นายสยาม	สิริวรรณสกุล	กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานกฎหมาย
9. นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ	กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน

โดยมีนางสาวหัสยา นุ่นแจ้ง ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2563 จนถึงปัจจุบัน

• คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ดังนี้

1. นายรังสรรค์	ศรีวรศาสตร์	ประธานกรรมการ ตรวจสอบ
2. นายชัยวัฒน์	อัศวินทรงกูร	กรรมการตรวจสอบ
3. นายพลากร	หวั่งหลี	กรรมการตรวจสอบ

• คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 4 คน ดังนี้

1. นายสุรจิตร์	ก้องวัฒนา	ประธานกรรมการบริหาร
2. นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ	กรรมการบริหาร
3. นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม	กรรมการบริหาร
4. นายสยาม	สิริวรรณสกุล	กรรมการบริหาร

• คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ดังนี้

1. นายชัยวัฒน์	อัศวินทรงกูร	ประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน
2. นายรังสรรค์	ศรีวรศาสตร์	กรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน
3. นายพลากร	หวั่งหลี	กรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน

• คณะกรรมการการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการการลงทุน ประกอบด้วยบุคคลซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ จำนวน 2 คน ดังนี้

1. นายสยาม	สิริวรรณสกุล	กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานกฎหมาย
2. นางสาวพกามาศ	สิริอนุวัฒน์	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน

รายชื่อกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ ในการสอบทานงบการเงินของบริษัทฯ

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

นายชัยวัฒน์ อัศวินทรงกูร ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เป็นกรรมการผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินในหลากหลายธุรกิจที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และเป็นกรรมการผู้สอบทานงบการเงิน

บริษัทจดทะเบียนดังกล่าว เช่น บริษัท กรุงไทยคาร์เร็นท์ แอนด์ลีส จำกัด (มหาชน) บริษัท โรงพิมพ์ตะวันออก จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์น โพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นต้น

นายพลากร หวังหลี ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เป็นกรรมการผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน นายพลากร หวังหลี จบการศึกษาในระดับปริญญาตรี สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และเคยดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

4.4 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง

การแต่งตั้งและการถอดถอน กรรมการบริษัท

การแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการบริษัทเป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายและข้อบังคับบริษัท ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- (1) ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการจำนวน ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดใน คณะกรรมการบริษัทพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ถ้าจำนวน กรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ ก็ให้ออก โดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 และกรรมการผู้พ้น จากตำแหน่งมีสิทธิได้รับเลือกตั้งใหม่ได้อีก
- (2) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีสิทธิแต่งตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์ และวิธีการ ดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
 - (ข) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมด เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่บุคคลใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
 - (ค) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการ ที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับ การเลือกตั้งในลำดับถัดลงมาจะมีคะแนนเสียงเท่ากัน เกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้ง ในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
- (3) นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจาก ตำแหน่งเมื่อตาย ลาออก ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะ ต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติ ให้ออก หรือศาลมีคำสั่งให้ออก
- (4) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจาก ถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการบริษัทมีมติด้วย คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการ ที่เหลืออยู่ เลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะ ต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เข้าเป็นกรรมการแทน ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวต่อไป เว้นแต่ วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน

- (5) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจาก ตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมี สิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของ จำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิ ออกเสียง

การสรรหากรรมการใหม่

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะทำหน้าที่สรรหา บุคคลเพื่อเสนอชื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง หรือ เพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้ง (แล้วแต่กรณี) โดยหลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการใหม่จะคำนึงถึง โครงสร้างของคณะกรรมการบริษัทซึ่งจะประกอบด้วย กรรมการในจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดกิจการของบริษัทฯ ความหลากหลายของโครงสร้างภายในคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เชื้อชาติ ศาสนา ถิ่นกำเนิด และเพศ เป็นต้น ความเหมาะสมของคุณสมบัติ ของกรรมการที่จำเป็นและยังขาดอยู่ในคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix) เพื่อกำหนดคุณสมบัติของกรรมการ ที่ต้องการสรรหา

กระบวนการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณา สรรหาบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ จากการแนะนำของกรรมการอื่นในบริษัทฯ การเสนอชื่อบุคคล เพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการโดยผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การสรรหาโดยที่ปรึกษาภายนอก (Professional Search Firm) การสรรหาจากฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) ของหน่วยงานต่าง ๆ หรือการสรรหาโดยกระบวนการอื่น ๆ ที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเห็นสมควรและ เหมาะสม

คุณสมบัติกรรมการ

- (1) เป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญที่หลากหลายอันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรม ในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงคุณสมบัติตามกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและทำหน้าที่กรรมการให้แก่บริษัท ได้
- (2) คุณสมบัติของกรรมการที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และเป็นไปตามโครงสร้างขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงความหลากหลายของโครงสร้างภายในคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนคุณสมบัติของกรรมการที่จำเป็นและยังขาดอยู่ในคณะกรรมการบริษัท
- (3) มีคุณสมบัติถูกต้องและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย บริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎระเบียบข้อบังคับของบริษัท และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง และการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และในกรณีที่เป็นการสรรหาบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระของบริษัท บุคคลดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติตามนโยบายกรรมการอิสระของบริษัท และกรณีกรรมการตรวจสอบจะต้องมีคุณสมบัติเพิ่มเติมเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
- (4) มีความเป็นอิสระ ปฏิบัติหน้าที่กรรมการด้วยความระมัดระวัง มีความซื่อสัตย์ มีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรงและจิตใจที่สมบูรณ์ สามารถทุ่มเทในการทำงานให้กับบริษัท ได้อย่างเต็มที่
- (5) มีประวัติการทำงานที่ดี ไม่ได้ประกอบกิจการหรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเข้าเป็นกรรมการของบริษัทเอกชนหรือบริษัทมหาชนอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่ จะได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้งตลอดจนได้ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คุณสมบัติกรณีสรรหากรรมการอิสระ

ในกรณีที่เป็นการสรรหากรรมการอิสระจะต้องมีคุณสมบัติตามนโยบายกรรมการอิสระของบริษัท ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่ “เข้มกว่า” ข้อกำหนดขั้นต่ำตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย (หมายเหตุ : บริษัทฯ กำหนดหลักเกณฑ์ในข้อนี้เข้มกว่าข้อกำหนดตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ซึ่งกำหนดไว้ว่าให้ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ)
- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
- (3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการผู้บริหาร 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 ด้วยการรับหรือให้กู้ยืมค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปี ก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- (5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- (6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน 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

การดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระ

วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระของบริษัท ไม่ควรเกิน 9 ปีติดต่อกันนับจากวันแรกที่เข้าดำรงตำแหน่ง อย่างไรก็ตาม เมื่อครบวาระ 9 ปี กรรมการอิสระอาจดำรงตำแหน่งต่อไปได้ โดยให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นของกรรมการอิสระดังกล่าว

คุณสมบัติเพิ่มเติมกรณีกรรมการตรวจสอบ

ในกรณีที่เป็นการตรวจสอบ นอกจากจะต้องเป็นกรรมการอิสระแล้ว ต้องมีคุณสมบัติเพิ่มเติม ดังนี้

- (1) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นกรรมการตรวจสอบ
- (2) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกันเฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
- (3) มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ ต้องมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คนที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้
- (4) มีคุณสมบัติอื่น ๆ ครบถ้วนและเหมาะสมตามกฎหมาย และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการ

ทั้งนี้ เพื่อส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอข้อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ตามหลักเกณฑ์ที่เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะแจ้งข่าวผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อ 4.3 ในหมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน (Equitable Treatment of Shareholders) หัวข้อย่อยการเสนอวาระการประชุมและข้อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ

แผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan)

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนการดำเนินกิจการอย่างต่อเนื่อง อันจะนำมาซึ่งการเติบโตและความก้าวหน้าขององค์กรอย่างยั่งยืน โดยกำหนดให้บริษัทจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งของตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงอื่น ๆ และการพิจารณาทบทวนตามความเหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่ามีผู้บริหารระดับสูงที่มีความรู้ความสามารถในการสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญขององค์กรต่อไปในอนาคต

การสรรหาและกระบวนการสรรหา
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาสรรหาบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารตามคุณสมบัติที่บริษัท กำหนดไว้ โดยจะพิจารณาจากคุณสมบัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหารภายในองค์กรก่อน หากไม่มีผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมภายในองค์กร จึงจะสรรหาจากบุคคลภายนอกองค์กร เพื่อเสนอชื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง

ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท
กรรมการบริหาร และผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท

(ก) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณา ค่าตอบแทนของกรรมการจากผลประกอบการของบริษัท ขนาดธุรกิจ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท โดยเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัท และบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีมูลค่าตลาด (Market Capitalization) ในขนาดใกล้เคียงกับบริษัท และเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติเป็นประจำทุกปี

ทั้งนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 ได้พิจารณาและอนุมัติให้จ่ายค่าตอบแทนรายเดือนในแต่ละตำแหน่งและเบี้ยประชุมในอัตราคงเดิมเหมือนปีที่ผ่านมา โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนรายเดือนของกรรมการดังนี้

ค่าตอบแทนกรรมการรายเดือน	2563	2562
ประธานกรรมการ	50,000 บาท/เดือน	50,000 บาท/เดือน
กรรมการ	30,000 บาท/เดือน	30,000 บาท/เดือน

เบี้ยประชุม	2563	2562
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
คณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ	ไม่มี	ไม่มี

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการบริษัททุกคนเป็นจำนวนเงินรวม 4,612,000.00 บาท โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการเป็นรายบุคคล ดังนี้

รายชื่อและตำแหน่งกรรมการ		ค่าตอบแทน รายปี (บาท)	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)	รวม (บาท)
1. นายศิริ กาญจนพาสน์	ประธานคณะกรรมการ	525,000.00	180,000.00	705,000.00
2. นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	315,000.00	260,000.00	575,000.00
3. นายชัยวัฒน์ อัครินทรางกูร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	315,000.00	280,000.00	595,000.00
4. นายพลากร หวังหลี่	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	315,000.00	280,000.00	595,000.00
5. นายสุรจิตร ก้องวัฒนา	กรรมการและประธาน กรรมการบริหาร	315,000.00	180,000.00	495,000.00
6. นายกวิน กาญจนพาสน์	กรรมการ	315,000.00	180,000.00	495,000.00
7. นายคง ชี เคื่อง	กรรมการ	315,000.00	160,000.00	475,000.00
8. นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์*	กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	105,000.00	60,000.00	165,000.00
9. นายสยาม สิวราภรณ์สกุล	กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่สายงาน กฎหมายและเลขานุการ บริษัท	315,000.00	180,000.00	495,000.00
10. นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ**	กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ บริหารและประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน	17,000.00	-	17,000.00
รวม		2,852,000.00	1,760,000.00	4,612,000.00

หมายเหตุ

* นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2563 เป็นต้นไป

**นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2563 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ กรรมการอิสระของบริษัทไม่ได้เป็นกรรมการอิสระของบริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ดังนั้น กรรมการอิสระจึงไม่มีค่าตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน

(ข) ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน และสิทธิประโยชน์อื่น ๆ

-ไม่มี-

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการจากผลประกอบการของบริษัทฯ ขนาดธุรกิจ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท โดยเปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีมูลค่าตลาด (Market Capitalisation) ในขนาดที่ใกล้เคียงกับบริษัทฯ และบริษัทจดทะเบียนอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน และเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นประจำทุกปี

นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้พิจารณากำหนดจำนวนและรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนของประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยมีดัชนีชี้วัดต่าง ๆ เป็นเกณฑ์ประเมินผล การปฏิบัติงานของประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผลสำเร็จทางธุรกิจ ตลอดจนเปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาและอนุมัติเป็นประจำทุกปี ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแสดงจำนวนค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงไว้ในรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีทุกปี

ทั้งนี้ เกณฑ์ชี้วัดที่ใช้ในการกำหนดผลตอบแทนรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม และเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน

สำหรับผู้บริหารระดับสูง ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมในการกำหนดค่าตอบแทนเป็นรายบุคคล โดยพิจารณาจากการบริหารงานของผู้บริหารแต่ละท่าน โดยใช้ดัชนีชี้วัดต่าง ๆ เป็นเกณฑ์ ทั้งนี้ในส่วน of สิทธิประโยชน์ระยะสั้น จะมีการปรับอัตราเงินเดือนและโบนัสประจำปี ซึ่งจะสอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

(ก) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหาร ซึ่งประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โดยในปี 2563 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่ผู้บริหารตั้งแต่ระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร 4 รายแรกต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมาและผู้บริหารรายที่ 4 ทุกราย มีจำนวน 6 ท่าน รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 33,162,556 บาท

ค่าตอบแทนผู้บริหารปี 2561 - 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปี	จำนวน (คน)	ค่าตอบแทน (ล้านบาท)
2563*	6	33.16
2562	6	37.46
2561	6	37.16

หมายเหตุ

* นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2563 เป็นต้นไป

* นางสาวลาภิกา ศชนะาวิน ได้พ้นจากตำแหน่งผู้ช่วยอาวุโสประธานเจ้าหน้าที่สายงานการลงทุน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีนโยบายจ่ายค่าตอบแทนสำหรับการดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารของบริษัทฯ ดังนั้น ค่าตอบแทนดังกล่าวข้างต้นจึงเป็นค่าตอบแทนในฐานะดำรงตำแหน่งผู้บริหารเท่านั้น

(ข) ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน และสิทธิประโยชน์อื่น ๆ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีประกันสังคม ประกันชีวิต ประกันสุขภาพแบบกลุ่ม และประกันอุบัติเหตุกลุ่มประจำปีให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ

4.5 การควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง

สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการมีระบบการควบคุมภายในที่ดี โดยมอบหมายให้ฝ่ายบริหารรับผิดชอบในการกำหนดให้มีการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานและกิจกรรมทางการเงินที่สำคัญของบริษัท และบริษัทย่อย ดำเนินการตามนโยบายและวิธีปฏิบัติงานที่กำหนด และการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ตามที่ฝ่ายบริหารได้กำหนดไว้

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 ซึ่งมีคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน เข้าร่วมประชุม โดยกรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุมเป็นบุคคลที่มีความรู้ด้านบัญชีและการเงินรวมอยู่ด้วย ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในตามแบบประเมินของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยได้พิจารณาประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่าง ๆ 5 ด้าน คือ สภาพแวดล้อมการควบคุมภายในองค์กร (Control Environment) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities) ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสาร (Information and Communication) และระบบการติดตาม (Monitoring Activities) โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการกำกับดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัทฯ การจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้องและน่าเชื่อถือ ตลอดจนการปฏิบัติตามนโยบาย วิธีปฏิบัติงาน กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถสรุปผลการประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในแต่ละด้านได้ดังนี้

สภาพแวดล้อมการควบคุมภายใน องค์กร (Control Environment)

บริษัทฯ กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กรไว้อย่างชัดเจน และประกาศให้พนักงานทราบโดยทั่วกัน ซึ่งบริษัทฯ ยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อตรงและจริยธรรม จึงกำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรม

ทางธุรกิจ (Corporate Governance and Code of Business Conduct) และนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน (Anti Corruption Policy) เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ตระหนักถึงการประกอบธุรกิจและปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับนโยบายดังกล่าว

สำหรับการดำเนินงาน บริษัทฯ ได้กำหนดโครงสร้างองค์กรให้สนับสนุนการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยแบ่งโครงสร้างองค์กรเป็นสายงาน และกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละสายงานไว้อย่างชัดเจน และมีการพิจารณาปรับปรุงโครงสร้างองค์กรให้สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้แต่ละหน่วยงานสามารถปฏิบัติงานได้ตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่วางไว้ รวมทั้งบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับทรัพยากรมนุษย์โดยจัดทำนโยบายและวิธีปฏิบัติงานด้านทรัพยากรมนุษย์ ตลอดจนการพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ โดยจัดหลักสูตรการฝึกอบรม เพื่อส่งเสริมศักยภาพและเพิ่มพูนความรู้ ทักษะ และความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นผู้สอบทานและประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ซึ่งช่วยส่งเสริมกระบวนการติดตามและปรับปรุงระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ จะบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายตามที่กำหนดไว้

การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

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

การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

บริษัทฯ มีมาตรการการควบคุมการปฏิบัติงานเพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่จะทำให้ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยกำหนดนโยบายและระเบียบการอนุมัติในการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ครอบคลุมด้านการเงิน การจัดซื้อจัดจ้าง การบริหารจัดการทั่วไปไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และแบ่งแยกหน้าที่งานอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน อีกทั้ง บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ข้อมูลสารสนเทศและการสื่อสาร (Information and Communication)

ข้อมูลที่ใช้ในการดำเนินงานมาจากข้อมูลภายในและภายนอกบริษัทฯ ซึ่งเป็นข้อมูลที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องกับงาน เพื่อให้คณะกรรมการมีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ 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 ตลอดจนปรับปรุงการปฏิบัติงานที่จำเป็น เพื่อให้สอดคล้องกับปัจจัยภายในและภายนอกที่เปลี่ยนแปลงอย่างทันทั่วถึง

ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารมอบหมายให้ฝ่ายตรวจสอบภายใน เป็นผู้ประเมินระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้ตรวจสอบภายในจะรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และผู้ตรวจสอบภายในต้องติดตามความคืบหน้าในการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่อง โดยเฉพาะในกรณีที่ตรวจพบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญจะต้องรายงานเพื่อพิจารณาสั่งการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควร และเพื่อให้งานตรวจสอบภายในมีคุณภาพและเป็นมาตรฐานสากล รวมทั้งบริษัทฯ ได้ส่งเสริมให้ผู้ตรวจสอบภายในได้รับการอบรมความรู้ในวิชาชีพการตรวจสอบภายใน

ฝ่ายตรวจสอบภายใน และหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน

ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินข้อมูลทั้งที่เป็นข้อมูลทางการเงิน และไม่ใช่อข้อมูลทางการเงินอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายและวิธีการปฏิบัติงานต่างๆ ของบริษัทฯ โดยรายงานผลการตรวจสอบไปยังคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามระเบียบและข้อบังคับของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน มีการกำกับดูแล และการควบคุมภายในที่ดี สามารถบรรลุวัตถุประสงค์การดำเนินงานของบริษัทฯ

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

ฝ่ายตรวจสอบภายในมีการวางแผนการตรวจสอบภายในประจำปี และแผนการตรวจสอบระยะยาว 3 ปี โดยการจัดทำแผนการตรวจสอบเป็นไปตามหลักการประเมินความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงาน และครอบคลุมกระบวนการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยผ่านการอนุมัติแผนงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งขอบเขตการทำงานของฝ่ายตรวจสอบภายในครอบคลุมถึงการทดสอบ สอบทาน และประเมินความเสี่ยงพอ ความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- ความน่าเชื่อถือของระบบการควบคุมภายในด้านการบัญชีและการเงิน ว่าได้มีการปฏิบัติตามมาตรฐาน และนโยบายด้านการบัญชีและการเงิน เพื่อให้ข้อมูลทางด้านการบัญชีและการเงินมีความถูกต้องและเชื่อถือได้ ตลอดจนการจัดองค์กร วิธีการ และมาตรการต่าง ๆ ที่นำมาใช้ในการป้องกันทรัพย์สินให้ปลอดภัยจากการทุจริตและข้อผิดพลาด
- ความน่าเชื่อถือของระบบการควบคุมภายในด้านการบริหารและการปฏิบัติงาน ว่าได้มีการปฏิบัติที่สอดคล้องกับนโยบาย วิธีปฏิบัติงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับของทางราชการและหน่วยงานกำกับดูแล ซึ่งครอบคลุมกิจกรรมในด้านต่าง ๆ 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 เพื่อให้พนักงานรวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ มีช่องทางในการแจ้งเรื่องร้องเรียนหรือเบาะแส ฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นช่องทางหนึ่งในกระบวนการรับเรื่องร้องเรียน โดยได้จัดทำคู่มือการรับเรื่องร้องเรียนสำหรับเรื่องร้องเรียนทั่วไป เรื่องร้องเรียนที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ และเรื่องร้องเรียนที่อาจเกิดจากการทุจริตคอร์รัปชัน โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะติดตามความคืบหน้าของการดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนและรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

นอกจากนี้ ฝ่ายตรวจสอบภายในได้สนับสนุนให้บุคลากรมีการพัฒนาและอบรมความรู้อย่างต่อเนื่องทั้งภายในและภายนอก เพื่อให้มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญทางด้านวิชาชีพตรวจสอบภายใน และทักษะด้านอื่น ๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในการพิจารณา แต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

- ชื่อของบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ ให้ปฏิบัติหน้าที่หัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน
ชื่อ-สกุล นางสาวรัตนกมล เต็มเกษม
ตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน
- คุณวุฒิทางการศึกษา

ระดับการศึกษา	สถาบันการศึกษา	สาขาวิชา
ปริญญาตรี	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	สาขาการบัญชี
ปริญญาโท	จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	สาขานิติการการเงิน

- วุฒิปัตรี และประกาศนียบัตรที่เกี่ยวข้อง
 - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย (CPA)
- ประสบการณ์การทำงาน และการฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง

สถานที่ทำงาน	การฝึกอบรมและสัมมนาที่เข้าร่วม
สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด	TFRS ใหม่ ปี 2563
บริษัท ฟาบริเนท จำกัด	รู้ทันธุรกิจด้วยการวิเคราะห์งบการเงิน
บริษัท โทรีเซน ไทย เอเยนซีส์ จำกัด (มหาชน)	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
บริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	Communication Skills
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	Presentation & Storytelling
บริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)	

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในการพิจารณา แต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

4.6 รายการระหว่างกัน

รายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น

รายการระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย กับบุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ลักษณะขอบ รายการ	ประเภท ขอบ รายการ	มูลค่าขอบรายการ (บาท)				ความล้มเหลว ผลกระทบ ขอบรายการ
		ยอดระหว่าง ปี 2562	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 62 (รวม VAT)	ยอดระหว่าง ปี 2563	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 63 (รวม VAT)	
บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ทำสัญญาจ้างบริการงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	รายการ ซื้อบริการ	2,372,400.00	211,539.00	839,100.00	107,000.00	การจ้างบริการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

2) บริษัท แรบิท รีเวอร์ดล จำกัด

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

ลักษณะขอบ รายการ	ประเภท ขอบ รายการ	มูลค่าขอบรายการ (บาท)				ความล้มเหลว ผลกระทบ ขอบรายการ
		ยอดระหว่าง ปี 2562	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 62 (รวม VAT)	ยอดระหว่าง ปี 2563	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 63 (รวม VAT)	
บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ทำสัญญาซื้อสื่อโฆษณากับ บริษัท แรบิท รีเวอร์ดล จำกัด ซึ่งบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้นโดยอ้อม	รายการ ซื้อบริการ	634,332.70	143,735.99	-	-	การซื้อสื่อโฆษณาดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

3) บริษัท เทอร์เทล 2 จำกัด

ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เทอร์เทล ทเวนตีทรี จำกัด โดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ

ลักษณะของรายการ	ประเภทของรายการ	มูลค่าของรายการ (บาท)				ความสมเหตุสมผลของรายการ
		ยอดระหว่างปี 2562	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 62 (รวม VAT)	ยอดระหว่างปี 2563	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 63 (รวม VAT)	
บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ทำสัญญาจ้างบริการกับบริษัท เทอร์เทล 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เทอร์เทล ทเวนตีทรี จำกัด โดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ บริษัทบีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	รายการซื้อบริการ	1,000,000.00	100,000.00	1,200,000.00	675,000.00	การจ้างบริการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมของบริษัทฯ

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำการค้าระหว่างกัน

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

ดังนั้น เพื่อประโยชน์และความเหมาะสมในการดำเนินการของ บริษัทฯ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2551 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2551 (ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2561 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2561)

จึงอนุมัติให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นธุรกรรมที่เป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เฉพาะที่เป็นรายการระหว่างกันประเภท (ก) รายการธุรกิจปกติ และมีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป หรือ (ข) รายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป สำหรับรายการที่เกี่ยวข้องกันในลักษณะอื่น บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน โดยบริษัทฯ จะต้องนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการของ บริษัทฯ พิจารณาร่วมกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาอนุมัติ หรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติ แล้วแต่กรณี

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการพิจารณารายการระหว่างกัน โดยจัดมาตรการการอนุมัติรายการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด โดยต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องพิจารณาเห็นชอบกับการทำรายการดังกล่าวด้วย สำหรับการประชุมคณะกรรมการบริษัทในวาระที่มีกรรมการมีส่วนได้เสีย กรรมการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมประชุม เพื่อให้ที่ประชุมอภิปรายกันอย่างอิสระ

ทั้งนี้ การทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯ ได้คำนึงถึงความเสี่ยงสมดุลผลของการทำรายการและผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

นโยบายและแนวโ้้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

4.7 ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาจำนวน 3,400,000 บาทและค่าตอบแทนการสอบบัญชีของบริษัทย่อยในประเทศไทยและต่างประเทศในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา จำนวนเงินรวมไม่เกิน 31,310,000 บาท

ค่าบริการอื่น

ค่าบริการอื่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่จ่ายให้บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา จำนวนเงินรวมไม่เกิน 15,900,000 บาท

4.8 นโยบายด้านบุคลากร

จำนวนบุคลากรและค่าตอบแทนบุคลากรของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีบุคลากรรวมทั้งสิ้นจำนวน 99 คน โดยบริษัทฯ มีการให้ผลตอบแทนแก่พนักงานที่สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ทั้งนี้สำหรับปี 2563 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่บุคลากรของบริษัทฯ เป็นจำนวนเงินรวม 171,443,490.78 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทค่าตอบแทน	ปี 2563	ปี 2562
(1) เงินเดือน	142,826,548.03	150,793,060.28
(2) โบนัส	20,850,598.00	18,892,638.00
(3) ค่าล่วงเวลา	1,075,045.10	1,143,079.00
(4) เบี้ยขยัน	100,450.00	107,850.00
(5) เบี้ยเลี้ยงต่างจังหวัด	4,900.00	187,290.70
(6) ประกันสังคม	644,250.00	1,071,024.00
(7) เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	5,941,699.65	5,808,444.94
รวม	171,443,490.78	178,003,386.92

สวัสดิการพนักงาน

นอกจากค่าตอบแทนในรูปแบบเงินเดือนและโบนัสแล้วบริษัทฯ ได้จัดให้มีผลประโยชน์และผลตอบแทนให้กับบุคลากรของบริษัทฯ ในรูปแบบอื่นๆ ดังนี้

- จัดให้มีกรมธรรม์ประกันชีวิต ประกันสุขภาพแบบกลุ่ม และประกันอุบัติเหตุกลุ่ม เพื่อเอื้อประโยชน์และอำนวยความสะดวกในการเข้ารับการรักษาพยาบาลและเป็นการสร้างความมั่นคงให้กับบุคลากรและครอบครัวของบุคลากร
- จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อเป็นหลักประกันที่มั่นคงของพนักงานและครอบครัว โดยบริษัทฯ จะจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้กับพนักงาน
- จัดให้มีสหกรณ์ออมทรัพย์บีทีเอส กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นสหกรณ์ที่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติ สหกรณ์ พ.ศ. 2542 เพื่อเป็นทางเลือกในการออมทรัพย์ การลงทุน และให้ความช่วยเหลือด้านสินเชื่อ กับพนักงานที่ได้รับการบรรจุเป็นพนักงานประจำของบริษัทฯ และสมัครใจที่จะเข้าร่วม

เป็นสมาชิกสหกรณ์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สหกรณ์ออมทรัพย์บีทีเอส กรุ๊ป จำกัด มีสมาชิกของบริษัทฯ จำนวน 64 ราย

- จัดให้มีสวัสดิการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นการส่งเสริมให้พนักงานมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อันเป็นการเสริมสร้างความมั่นคงและส่งเสริมขวัญและกำลังใจในการทำงานให้กับพนักงาน และก่อให้เกิดความภาคภูมิใจต่อองค์กรในระยะยาว โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีสวัสดิการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับพนักงานที่มีความประสงค์จะขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยได้รับอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมและได้รับความสะดวก เนื่องจากสามารถชำระคืนสินเชื่อจากยอดบัญชีเงินเดือนโดยตรง
- จัดให้มีผลประโยชน์ในรูปแบบเงินช่วยเหลือในวาระต่างๆ เช่น เงินช่วยเหลือการสมรส เงินช่วยเหลืองานศพสำหรับพนักงาน พ่อ แม่ บุตร และคู่สมรส เงินช่วยเหลือการคลอดบุตร เป็นต้น

- จัดให้มีมาตรการและงบประมาณสำหรับการให้เงินช่วยเหลือกรณีฉุกเฉินให้แก่พนักงานซึ่งประสบภัยพิบัติหรือเหตุการณ์ฉุกเฉินต่างๆ เช่น การช่วยเหลือกรณีเกิดเหตุไฟไหม้บ้านและการช่วยเหลือพนักงานที่ประสบภัยน้ำท่วม เป็นต้น

ข้อพิพาททางด้านการแรงงานในปีที่ผ่านมา

– ไม่มี –

นโยบายในการบริหารและพัฒนาทรัพยากรบุคคล

บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการบริหารจัดการของบริษัทฯ จะดำเนินและสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีนั้น ส่วนสำคัญหนึ่งเกิดจากแรงขับเคลื่อนของบุคลากรของบริษัทฯ ด้วย ดังนั้น บริษัทฯ จึงสนับสนุนและเสริมสร้างให้บุคลากรมีความรู้ ความสามารถ ตลอดจนทักษะและไหวพริบดี ควบคู่ไปกับการมีสุขภาพพลานามัยที่ดีด้วย อีกทั้งบริษัทฯ ยังปลูกฝังให้บุคลากรมีความรับผิดชอบทั้งต่อส่วนตัวและส่วนรวม รวมถึงการยึดหลักคุณธรรม ความมีระเบียบวินัย และความสามัคคีภายในองค์กร

หนึ่ง เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นให้มีการฝึกอบรมแก่บุคลากรเพื่อส่งเสริมความรู้และทักษะให้กับบุคลากรภายในองค์กร จัดกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีภายในองค์กร อีกทั้งยังจัดให้มีการสื่อสารนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ ให้พนักงานทุกระดับชั้นได้เข้าใจ และรับทราบอย่างทั่วถึง โดยเฉพาะอย่างยิ่งนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและแนวทางการปฏิบัติต่างๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในขณะเดียวกันเพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการสรรหาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง โดยพิจารณาจากความเหมาะสมของโครงสร้างองค์กรประกอบกับทักษะ ความรู้ ความสามารถและวิสัยทัศน์ของบุคคล เพื่อให้ได้บุคลากรที่เหมาะสมและตรงตามตำแหน่งที่ต้องการขององค์กรอย่างสูงสุด

การสรรหาและความก้าวหน้าในอาชีพของพนักงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการพัฒนาบุคลากรตั้งแต่กระบวนการสรรหา โดยยึดถือหลักการว่ากระบวนการสรรหาและคัดเลือกพนักงานต้องมีความโปร่งใสและดำเนินการด้วยความเสมอภาคและเป็นธรรม (Merit System) โดยมีการกำหนดคุณสมบัติพร้อมทั้งวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญและข้อกำหนดอื่นๆ ของแต่ละตำแหน่งงาน

อย่างชัดเจน เพื่อให้ได้มาซึ่งพนักงานที่มีคุณสมบัติถูกต้องและเหมาะสมตามตำแหน่งหน้าที่ ทั้งนี้เมื่อมีตำแหน่งงานว่างลงหรือตำแหน่งงานใหม่ๆ เกิดขึ้น บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้กับพนักงานภายในเป็นอันดับแรก เพื่อส่งเสริมความก้าวหน้าในการทำงานกับพนักงานเดิม หากไม่มีผู้ใดเหมาะสม จึงจะพิจารณาคัดเลือกจากบุคคลภายนอก

นอกจากนี้พนักงานใหม่ทุกคนจะได้เข้ารับการปฐมนิเทศเพื่อให้พนักงานได้รู้จักและรับทราบถึงกระบวนการและขั้นตอนการทำงานของตนเอง รวมไปถึงฝ่ายต่างๆ ในองค์กร ซึ่งจะมีส่วนช่วยให้พนักงานเข้าใจบทบาทและหน้าที่ของตนเองและสามารถปฏิบัติงานได้ตรงตามวัตถุประสงค์ อีกทั้งบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการให้โอกาสเติบโตในหน้าที่การงานแก่พนักงานตามเส้นทางความก้าวหน้าในอาชีพ เพื่อรักษาคนเก่งและคนดีให้อยู่กับองค์กร

การพัฒนาความสามารถ

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะสนับสนุนการฝึกอบรมและการพัฒนาพนักงาน เพื่อพัฒนาทักษะในการทำงานของพนักงานอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยได้จัดให้มีการฝึกอบรมทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยบริษัทฯ จะพิจารณาหลักสูตรการฝึกอบรมตามความเหมาะสมตามตำแหน่งหน้าที่ของพนักงานแต่ละคน และสอดคล้องกับความรู้ ความสามารถ และลักษณะงาน เพื่อให้การฝึกอบรมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมที่สุด

การฝึกอบรมภายในองค์กร

บริษัทฯ จัดให้มีการฝึกอบรมหลักสูตรต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อพนักงาน โดยการจัดฝึกอบรมให้กับพนักงานเป็นการภายในเพื่อให้ได้เนื้อหาที่ตรงกับความต้องการ ดังนี้

- การอบรมมาตรฐานรายงานทางการเงิน TFRS
- การอบรมเกี่ยวกับการนำเสนองาน (Presentation & Story Telling)
- การอบรมทักษะการสื่อสาร (Communication Skill)
- การอบรมภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- การอบรมการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

การฝึกอบรมภายนอกองค์กร

บริษัทฯ จัดให้มีการฝึกอบรมหลักสูตรต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อพนักงานโดยการส่งพนักงานไปอบรมภายนอกเพิ่มโอกาสในการเรียนรู้และสร้างเครือข่ายให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น โดยมีจำนวนหลักสูตรการฝึกอบรมจำนวนประมาณ 18 หลักสูตร โดยมีหลักสูตรที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

- หลักสูตรภาวะผู้นำและการผู้บริหาร (Leadership Intensive & Executive Coaching Certification)
- หลักสูตรอสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจ ปี 2020
- หลักสูตร Update การเปลี่ยนแปลงทางบัญชี 2020
- Sustainable Brand 2020 Chantaboon
- หลักสูตรมาตรฐานและการนำเทคโนโลยีมาวิเคราะห์สถานะอาคารใน Healthy Building
- หลักสูตรการทุจริตที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีสารสนเทศเบื้องต้น
- หลักสูตรข้อควรระวังในการจัดทำงบการเงิน การปิดบัญชี และการนำเสนองบการเงินให้สอดคล้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ก่อนนำส่งงบการเงินในปี 2563

- หลักสูตรการบันทึกรายได้และค่าใช้จ่าย ผลกระทบต่อการคำนวณกำไรสุทธิ
- หลักสูตรข้อแตกต่างที่ควรระวังในการปฏิบัติงานบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่สำคัญ
- หลักสูตรการแก้ไขปัญหาในการจัดทำบัญชีให้สอดคล้องตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- หลักสูตรภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การวางแผนและเตรียมพร้อมก่อนบังคับใช้ปี 2563
- หลักสูตรบัญชีบริหารเพื่อการวางแผนและตัดสินใจรุ่นที่ 1/63
- หลักสูตรเกณฑ์การรับรู้รายได้ตาม TFRS 15 สำหรับธุรกิจทั่วไปและประเด็นที่น่าเกี่ยวข้องในการตรวจสอบการรับรู้รายได้
- หลักสูตร TFRS 15 และ TFRS 16 ประเด็นทางบัญชีและสอบบัญชีที่ต้องพิจารณา

อนึ่ง จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งหลักสูตรภายในองค์กรและหลักสูตรภายนอกองค์กร สำหรับปี 2563 สรุปได้ดังนี้

บริษัท/กลุ่มธุรกิจ	จำนวนพนักงาน (คน)	จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมของพนักงานทั้งปี	จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมของพนักงานเฉลี่ยต่อคนต่อปี
บมจ. ยู ซีดี	107	207	1

การประเมินผลงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานโดยการกำหนดเกณฑ์ในการประเมินพนักงานทุกระดับอย่างชัดเจนและเป็นธรรม รวมถึงการอธิบายถึงการให้คะแนน ทั้งนี้ระบบการประเมินเป็นแบบสองทาง กล่าวคือพนักงานและหัวหน้างานจะมีโอกาสพูดคุยและหารือสำหรับการให้คะแนน การประเมินผลเป็นรายหัวข้อเพื่อให้ได้ข้อตกลงที่เห็นชอบทั้งสองฝ่ายและสะท้อนผลงานปฏิบัติงานตามจริง โดยจะประเมินจากความสามารถ ศักยภาพ และสมรรถภาพของพนักงานใน 4 ส่วน คือ ทักษะ (Skill) ความรู้ (Knowledge) คุณสมบัติ (Attributes) และผลการปฏิบัติงาน (Performance)

และได้มีการสื่อสารเกณฑ์ต่างๆ ในการประเมินให้พนักงานทราบล่วงหน้าอย่างทั่วถึง

ทั้งนี้บริษัทฯ จะพิจารณากำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรมโดยไม่เลือกปฏิบัติ ซึ่งผลการประเมินถือเป็นส่วนสำคัญในการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานเป็นรายบุคคล นอกจากผลประกอบการของบริษัทฯ และสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในแต่ละปี ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบการประเมินผลงานของพนักงานและการพิจารณาค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรมตามผลการประเมินจะส่งผลให้พนักงานทุ่มเทความสามารถในการทำงานและมุ่งมั่นที่จะพัฒนาตนเองได้อย่างเต็มที่

การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันกับพนักงานทุกคนในองค์กร ตั้งแต่กระบวนการคัดเลือกบุคคลตลอดจนการเลื่อนตำแหน่งให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ ตามความรู้ความสามารถ ผลการปฏิบัติงาน และศักยภาพของพนักงาน โดยไม่มีอคติหรือใช้ระบบเครือญาติในการวัดผลงาน

การสื่อสารข้อคิดเห็นของพนักงาน

บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมพนักงานเป็นประจำทุกไตรมาส และเพื่อให้ทราบถึงความพึงพอใจในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานแต่ละคน บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ของพนักงานทุกระดับ ซึ่งข้อมูลทั้งหมดที่ได้รับมานั้นจะนำมาปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องและพัฒนาประสิทธิภาพในการบริหารจัดการองค์กร และทรัพยากรบุคคลทั้งในระยะสั้นและระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีกล่องรับความคิดเห็นสำหรับพนักงานเพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขข้อขัดข้องใจในการทำงานของพนักงานอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม โดยจะมีผู้แทนของพนักงานเป็นตัวแทนในการเปิดกล่องรับความคิดเห็นนั้น ซึ่งคำถามที่ได้จากกล่องรับความคิดเห็นจะถูกนำมาพิจารณาและสื่อสารให้กับพนักงานในช่องทางที่เหมาะสม ทั้งนี้บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าการสื่อสารและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและ

ประสบการณ์ในการทำงานของพนักงานภายในองค์กร จะนำไปสู่สัมพันธภาพที่ดี (Good Relationship) ระหว่างพนักงานทุกระดับ

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

การสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีในที่ทำงาน

บริษัทฯ ตระหนักถึงคุณภาพชีวิตที่ดีของพนักงาน ซึ่งจะช่วยให้พนักงานทำงานอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ จึงเอาใจใส่ดูแลรักษาสถานที่ทำงานให้มีความปลอดภัยและถูกสุขลักษณะ ทั้งในแง่การจัดหาวัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องใช้สำนักงานที่ได้มาตรฐาน รวมไปถึงการสร้างบรรยากาศของสถานที่ทำงานให้เหมาะสม รวมทั้งการรักษาความสะอาดในสถานที่ทำงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสวัสดิภาพที่ดีและสุขภาพอนามัยที่สมบูรณ์ของพนักงาน อีกทั้ง บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการกำหนดปริมาณงานในหน่วยงานให้สอดคล้องกับจำนวนพนักงานที่มีอยู่ ทั้งนี้เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีในการทำงานแก่พนักงาน

ทั้งนี้อัตราการลางานของพนักงานบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปี 2563 สรุปได้ดังนี้

บริษัท/กลุ่มธุรกิจ	จำนวนพนักงาน (คน)	อัตราเฉลี่ยการลางานต่อปี			
		การลาป่วย ¹⁾ (วัน)	การลาภัย (วัน)	การลาพักร้อน (วัน)	การลาอื่นๆ ²⁾ (ครั้ง)
บมจ. ยู ซี ซี	99	1.5	0.5	5	0.5

หมายเหตุ :

- อัตราการลาป่วย เนื่องจากการเจ็บป่วยหรืออุบัติเหตุในที่ทำงานต่อปี เฉลี่ย เท่ากับ-วัน โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ไม่มี พนักงานที่ได้รับอุบัติเหตุ บาดเจ็บ หรือเจ็บป่วย อย่างร้ายแรงหรือรุนแรงเนื่องจากการทำงาน
- การลาประเภทอื่น เช่น การลาคลอด การลาอุปสมบท และการลาทำหมัน เป็นต้น

การสร้างสัมพันธ์ที่ดีระหว่างผู้บริหารและพนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีในการทำงานร่วมกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดกิจกรรมร่วมกันระหว่างพนักงาน เช่น งาน Townhall ผู้บริหารพบปะพนักงานและงานเลี้ยงสังสรรค์ประจำปี เป็นต้น ซึ่งถือเป็นปัจจัยหลักที่จะพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างพนักงาน อันจะส่งผลให้พนักงานมีความสุขในการทำงาน ตลอดจนมีประสิทธิภาพในการทำงานมากขึ้นซึ่งจะนำพาองค์กรไปสู่เป้าหมายที่วางไว้

การสร้างจิตสำนึกและให้ความสำคัญเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญเรื่องความซื่อสัตย์สุจริตในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดอบรมในเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำทุกปี ได้ปลูกฝังและเน้นย้ำให้พนักงานปฏิบัติงานด้วยความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ในทุก ๆ ขั้นตอนของการปฏิบัติงาน โดยบริษัทฯ ได้สร้างกิจกรรมเพื่อสนับสนุนให้พนักงานมีจิตสำนึกในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่อง

การสร้างความปลอดภัยให้แก่พนักงานในการทำงาน

บริษัทฯ ใส่ใจในความปลอดภัยและอาชีวอนามัยของพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเป็นสิ่งที่สำคัญที่สุด ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน เพื่อให้ความมั่นใจและความเชื่อมั่นต่อพนักงานถึงความปลอดภัยและอาชีวอนามัยสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในสถานที่ทำงาน และให้ความมั่นใจและความเชื่อมั่นต่อลูกค้า พนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตามคุณภาพและมาตรฐานความปลอดภัยในระดับสากล และเป็นไปตามกฎหมายความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ทั้งนี้บริษัทฯ ตระหนักดีว่าความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงานเป็นความรับผิดชอบขั้นพื้นฐานต่อพนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย โดยบริษัทฯ ได้ใช้มาตรการต่าง ๆ เพื่อควบคุมและป้องกันความสูญเสียในรูปแบบต่าง ๆ อันเนื่องมาจากอุบัติเหตุ ความประมาท อคติภัย การบาดเจ็บจากการทำงาน ตลอดจนรักษาสภาพแวดล้อมในที่ทำงานให้มีความปลอดภัยต่อพนักงานและมีการทบทวนและซักซ้อมแผนการ

รักษาความปลอดภัยให้ทันต่อสถานการณ์อย่างสม่ำเสมอ อาทิ การจำลองและซ้อมแผนกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ้อมแผนอพยพหนีไฟ การอบรมวิธีการใช้อุปกรณ์ด้านความปลอดภัย ตลอดจนการจัดให้มีการประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ข้อมูลโดยการสื่อสารแนวปฏิบัติให้เป็นที่ยอมรับทั่วทั้งองค์กร และให้ยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

การส่งเสริมให้พนักงานให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ตระหนักถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมที่ปัจจุบันได้ส่งผลกระทบต่อสังคมในวงกว้างมากขึ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงส่งเสริมให้พนักงานเข้าใจและตระหนักถึงความสำคัญและร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีกิจกรรมที่ช่วยสนับสนุนการมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง เช่น

- การเข้าร่วมโครงการ “วิภาวดีฯ ไม่มีขยะ” กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตลอดจนการรณรงค์ให้พนักงานทุกระดับจัดแยกขยะก่อนทิ้ง
- การเข้าร่วมโครงการ “สนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจก” กับองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) เพื่อขอรับรองผลการประเมินการลดปริมาณก๊าซเรือนกระจกจากการคัดแยกขยะเพื่อรีไซเคิลด้วย โดยตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ สามารถลดปริมาณก๊าซเรือนกระจกได้เทียบเท่าจำนวนประมาณ 538 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์
- การได้รับรางวัล Engagement Award ในปี 2563 จากเครือข่ายเพื่อความยั่งยืนแห่งประเทศไทย

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้จัดให้มีการอบรม ซึ่งรวมถึงการประชาสัมพันธ์เพื่อให้ความรู้และความเข้าใจในการรักษาสภาพแวดล้อมภายในองค์กร ดังต่อไปนี้

- จัดให้ความรู้เกี่ยวกับการรวมพลังรักษ์โลกเพื่อพนักงานช่วยกันคัดแยกขยะก่อนทิ้งภายในองค์กร
- จัดให้ความรู้เกี่ยวกับการรักษาสภาพแวดล้อมและการลดขยะ
- จัดให้มีจุดคัดแยกกระดาษเพื่อรีไซเคิล
- จัดให้มีจุดคัดแยกขยะก่อนทิ้ง

4.9 นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ มีเจตนารมณ์ที่จะดำเนินธุรกิจตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี ควบคู่ไปกับการมีจิตสำนึกด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยยึดมั่นในหลักจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ และการกำกับดูแลกิจการที่ดี ด้วยตระหนักว่ากิจการจะเติบโตได้อย่างยั่งยืนจะต้องประกอบด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างมีวิสัยทัศน์ มีความสามารถในการบริหารจัดการธุรกิจให้บรรลุผลสำเร็จตามพันธกิจ มีคุณธรรมและจริยธรรม และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทฯ ได้วางนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนตามแนวทางของศูนย์พัฒนาความรับผิดชอบต่อสังคม (Social Responsibility Center) สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทฯ ส่งเสริมให้พนักงานมีความสำนึกในหน้าที่ มีจริยธรรม และคุณธรรม จึงได้กำหนดเป็นนโยบายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และนำมาใช้เป็นส่วนหนึ่งในการบริหารจัดการกระบวนการทางธุรกิจ อันจะนำไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นให้มีการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ตรวจสอบได้ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจริยธรรมธุรกิจ รวมทั้งคำนึงถึงประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย มีการจัดลำดับความสำคัญอย่างเหมาะสมเพื่อให้ทุก ๆ ฝ่ายได้รับความพึงพอใจร่วมกันสูงสุด มีความสำเร็จร่วมกันอย่างยั่งยืน

โดยในปี 2563 บริษัทฯ มีแนวทางปฏิบัติด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนและดำเนินกิจกรรมรับผิดชอบต่อสังคม ดังนี้

(1) การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปด้วยความราบรื่น อันนำไปสู่การบรรลุวัตถุประสงค์หรือกลยุทธ์ บริษัทฯ มุ่งเน้นการประกอบธุรกิจอย่างซื่อสัตย์และตรงไปตรงมา โดยปฏิบัติต่อคู่ค้าด้วยความเป็นธรรม ตามเงื่อนไขทางการค้าที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด และเป็นไปตามจารีตประเพณีของการดำเนินธุรกิจ พร้อมทั้งปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งผู้ถือหุ้น พนักงาน ชุมชน สังคม คู่ค้า สื่อมวลชน ลูกค้า ประชาชนทั่วไป คู่แข่งทางการค้า เจ้าหนี้ หน่วยงานภาครัฐ

และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ด้วยความเป็นธรรม หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา รวมถึงส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในทุกชั้นตอน โดยมีกิจกรรมดังนี้

1.1 เสริมสร้างค่านิยมจรรยาบรรณของการดำเนินธุรกิจ
อย่างเป็นธรรมตามหลักจริยธรรมธุรกิจของบริษัทฯ
(Core value) ซึ่งประกอบด้วย

U = United	มีความเป็นหนึ่งเดียว
A = Accountability	มีความรับผิดชอบต่อสังคม
G = Good to Great	ดีสู่ดีเลิศ
I = Innovation	คิดใหม่ทำใหม่อย่างสร้างสรรค์
L = Long Term	มีความยั่งยืน
E = Ethics	คำนึงถึงจริยธรรม

โดยบริษัทฯ ได้จัดตั้งตัวแทนพนักงาน (“ทีม Change Agent”) เพื่อสร้างการมีส่วนร่วมในการสนับสนุน Core Value ของบริษัท โดย ทีม Change Agent จะเป็นต้นแบบของพนักงานในการมีส่วนร่วม ที่จะแสดงความคิดเห็นเพื่อสร้างการเปลี่ยนแปลงของวัฒนธรรมองค์กรให้เข้าสู่ Core Value มากขึ้น

(2) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ภายใต้การบริหารจัดการที่อยู่บนพื้นฐานของความโปร่งใส และตรวจสอบได้ โดยมีกระบวนการและการจัดทำรายงานทางการเงินบัญชีและฐานะทางการเงินตามความเป็นจริง ครบถ้วนอย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้ตามมาตรฐานการบัญชี รวมทั้งมีระบบการปฏิบัติงานที่มีการแบ่งแยกอำนาจอย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ เกี่ยวข้องกับการทุจริตในทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม ได้แก่ การรับสิ่งของ การให้สิ่งของ ของขวัญ การเลี้ยงรับรอง เงินเรียไร เงินบริจาคร และผลประโยชน์อื่นใดให้แก่ตนเอง จากบุคคลที่ทำธุรกิจกับบริษัทฯ และยังครอบคลุมถึงพนักงาน คู่ค้า ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตลอดจนข้อกำหนดจริยธรรมในการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดทางกฎหมาย โดยบริษัทฯ ได้เข้าร่วมประกาศเจตนารมณ์แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน (Thailand's Private

Sector Collective Action Coalition against Corruption (CAC)) ตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นมา และในปี 2560 บริษัทฯ ได้ผ่านการรับรองเข้าเป็นสมาชิก CAC ดังกล่าว อันสะท้อนให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกฝ่ายในการดำเนินธุรกิจและปฏิบัติงานตามแนวทางการต่อต้านทุจริต เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของภาคธุรกิจไทยที่จะก้าวหน้าต่อไปอย่างยั่งยืน

อีกทั้ง เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้จัดให้ความรู้เกี่ยวกับมาตรการในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน โดยบริษัทฯ ได้เชิญคุณธนภุต เพิ่มพูนขันติสุข ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญและมากด้วยประสบการณ์ในด้านการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชันมาเป็นวิทยากรในครั้งนี้ ทั้งนี้ เพื่อสร้างความตระหนักถึงการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน ตลอดจนขยายแนวร่วมไปยังคู่ค้าของบริษัทฯ



(3) การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ มุ่งเน้นให้พนักงานปฏิบัติตามสิทธิของตนเองภายใต้กรอบบัญญัติกฎหมาย โดยไม่กระทบสิทธิบุคคลอื่น เพื่อได้ชื่อว่าบุคคลนั้นเป็นผู้มีส่วนนำพาบ้านเมืองให้พัฒนา รวมถึงการปฏิบัติตนในการรักษาและเคารพสิทธิเสรีภาพของตนเองและผู้อื่น ต่อครอบครัว ชุมชน สังคม และประเทศชาติตามที่รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยกำหนดไว้

(4) การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการคุ้มครอง และเคารพในการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเป็นธรรม และเท่าเทียมกัน โดยบริษัทฯ ยึดหลักการบริหารค่าจ้าง ด้วยความเป็นธรรม มีความเหมาะสมต่อการครองชีพอย่างเพียงพอแก่ความต้องการ จัดให้มีสวัสดิการ ความปลอดภัย และสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน เพื่อให้พนักงานปฏิบัติงานด้วยความสบายใจภายใต้ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เป็นธรรม ในขณะที่บริษัทฯ สามารถที่จะดูแล คุ้มครองพนักงานในระดับที่สามารถดำเนินการได้ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ร่วมกันทั้งสองฝ่าย โดยคำนึงถึงสถานะทางเศรษฐกิจของประเทศ และสามารถแข่งขันกับตลาดแรงงานได้ ทั้งนี้ ในปี 2563 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการอบรมเพื่อพัฒนาทักษะการทำงานให้กับพนักงานในด้านต่าง ๆ เป็นต้น

(5) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯ มุ่งเน้นที่จะให้บริการตามคำมั่นสัญญาต่อลูกค้า โดยสร้างสัมพันธ์ภาพที่ดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ รวมทั้งมุ่งพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ปลอดภัยและมีประสิทธิภาพและไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อลูกค้าและส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม มีคุณภาพตรงตามความคาดหวังของผู้บริโภค ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรม และให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการที่ถูกต้อง เพียงพอ ไม่เกินความเป็นจริง รักษาความลับของลูกค้า ไม่นำข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเอง หรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ

(6) การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้ตระหนักและปรับใช้กระบวนการวิเคราะห์ความเสี่ยง และผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยในกระบวนการทางธุรกิจ รวมถึงการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัดพลังงานตามหลักการสากล เช่น ด้านการใช้ทรัพยากรน้ำ ด้านพลังงาน และด้านการใช้วัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ อย่างรู้คุณค่า และเกิดประโยชน์สูงสุด ตลอดจนการจัดให้มีมาตรการจัดการขยะและมลพิษของเสียอย่างถูกต้อง ทั้งในกระบวนการดำเนินงาน พัฒนาโครงการ ตลอดจนการส่งเสริมให้พนักงานมีจิตสำนึกในการใช้ทรัพยากรในชีวิตประจำวัน รวมถึงการจัดกิจกรรมฟื้นฟูทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ทั้งทางตรงและทางอ้อมในหลายรูปแบบ

- การติดตามและปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม
- การปลูกฝังให้พนักงานมีจิตสำนึก และตระหนักถึงปัญหาขยะพลาสติกที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในปัจจุบัน เช่น การจัดกิจกรรมเก็บขยะริมชายหาด

- การเข้าร่วมโครงการ “วิภาวดีไม่มีขยะ” กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยบริษัทฯ ได้คัดแยกขยะประเภทต่างๆ ภายในสำนักงาน เช่น ขวดพลาสติก ฝาขวดพลาสติก ขวดแก้ว และอะลูมิเนียม กระดาษ เศษอาหาร และขยะอันตราย เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อนำขยะที่สามารถใช้ประโยชน์ต่อได้ กลับเข้าสู่วงจรการรีไซเคิล ช่วยลดปริมาณขยะสู่บ่อฝังกลบและลดโอกาสหลุดรอดออกสู่สิ่งแวดล้อม

การเข้าร่วมโครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจก (Low Emission Support Scheme LESS) กับองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) ซึ่งอยู่ภายใต้กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2564 บริษัทฯ ได้รับใบประกาศเกียรติคุณจากการคัดแยกขยะภายในบริษัทฯ เนื่องจากตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 - 15 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ สามารถลดก๊าซเรือนกระจกได้จำนวน 538 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์หรือเทียบเท่า

ทั้งนี้ สำหรับโครงการเดอะ ยูนิคอร์น ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันและแก้ไขปัญหาฝุ่น PM2.5 ดังต่อไปนี้

- ล้างล้อรถยนต์ก่อนขับออกจากโครงการสู่ถนนสาธารณะ



- ติดตั้งผ้าใบป้องกันฝุ่นจากการก่อสร้างโดยรอบอาคาร



- ติดตั้งท่อสเปรย์น้ำด้านบนบั่วโครงการโดยรอบ โดยเปิดน้ำ 4 ครั้ง/วัน ครั้งละ 1 ชั่วโมง



(7) การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของชุมชนและสังคมโดยรอบ รวมถึงมีนโยบายให้การสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคมอย่างยั่งยืน นอกเหนือจากการปฏิบัติงานภายในองค์กร โดยการจัดกิจกรรมช่วยเหลือพัฒนาสังคมชุมชนต่าง ๆ และส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมโดยการอาสาสมัคร การบริจาคสิ่งของช่วยเหลือชุมชนและสังคม ดังนี้

บริษัทฯ ให้การสนับสนุนช่วยเหลืออย่างเหมาะสมกับสังคมหรือชุมชนโดยรอบที่ตั้งของกิจการ เช่น การมอบทุนการศึกษาแก่นักเรียนในชุมชน

- การสนับสนุนอุปกรณ์เสริมทักษะแก่เยาวชนในกิจกรรมวันเด็กของชุมชนวัดม่วงแค-มัสยิดฮารูน
- การสนับสนุนอุปกรณ์ต่าง ๆ เพื่อใช้ในกิจกรรมทางพระพุทธศาสนา ให้แก่วัดไผ่ตัน กรุงเทพมหานคร
- บริษัทฯ ให้ความสำคัญแก่การพัฒนาทางการศึกษาของเยาวชน โดยเปิดโอกาสให้นักเรียน นักศึกษาที่สนใจด้านการอนุรักษ์อาคารโบราณสถานและงานขุดค้นทางโบราณคดี เข้าศึกษาดูงานที่อาคารโรงภาพรียักษ์สาม เพื่อให้นักศึกษาจากคณะโบราณคดี มหาวิทยาลัยศิลปากรมาศึกษาขั้นตอนการปฏิบัติการด้านการขุดค้นทางโบราณคดีในพื้นที่จริง



- เปิดโอกาสให้คณะครูและนักเรียนจากโรงเรียนอัสสัมชัญเข้าร่วมศึกษาและดูพื้นที่โครงการโรงภาพรียักษ์สาม เพื่อให้นักเรียนและผู้สนใจในประวัติศาสตร์ ได้เข้ามาเรียนรู้ถึงศิลปะวัฒนธรรม วิถีชีวิต การผสมผสานของชนต่างเชื้อชาติและวัฒนธรรม เพื่อให้เข้าใจฐานรากของประวัติศาสตร์ไทย และได้ข้อคิดจากเหตุการณ์สำคัญต่าง ๆ ในอดีต



(8) การสร้างความปลอดภัยและชีวอนามัย

บริษัทฯ ตระหนักถึงความปลอดภัยและชีวอนามัยในการปฏิบัติงานที่ของพนักงานเป็นสำคัญ บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายและหลักการปฏิบัติไว้ ดังนี้

- ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยและชีวอนามัย
- จำกัดและควบคุมความเสี่ยงในการปฏิบัติงานที่ไม่ปลอดภัย
- จัดทำมาตรการป้องกันและอุปกรณ์ป้องกันอันตรายในระหว่างปฏิบัติงานของพนักงาน
- อบรมพนักงานถึงการป้องกันอุบัติเหตุและการแก้ไขอุบัติภัยอย่างสม่ำเสมอ

(9) ด้านการอนุรักษ์ทรัพยากร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยได้กำหนดยุทธศาสตร์การจัดการทรัพยากรต่าง ๆ ดังนี้

(ก) ด้านการอนุรักษ์พลังงาน

- ลดการใช้พลังงานไฟฟ้าด้วยการใช้อุปกรณ์ที่มีประสิทธิภาพสูงและอุปกรณ์ประหยัดพลังงาน
- อบรมพนักงานให้เข้าใจและตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อการใช้พลังงานในทุกประเภทภายในองค์กร

(ข) ด้านทรัพยากรน้ำและการบำบัดน้ำเสีย

ส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับชั้นใช้น้ำในการอุปโภคและบริโภคอย่างประหยัด

(10) การมีนวัตกรรมและเผยแพร่นวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อมและผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ตระหนักถึงการปรับเปลี่ยน สร้างสรรค์ และส่งเสริมด้านนวัตกรรม โดยสามารถมองเห็นประโยชน์และความคุ้มค่า สร้างคุณค่าต่อสังคมและบริษัท ปรับเข้ากับวิถีชีวิตประจำวัน ในปัจจุบัน ให้มีความร่วมสมัยและเข้าถึงง่าย ให้ความสำคัญกับความเจริญเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน

แนวทางและกิจกรรมในการดำเนินกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม

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

(1) ความรับผิดชอบต่อในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ มีความยึดมั่นต่อความรับผิดชอบต่อสังคม บริษัทฯ คำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นพนักงาน นักลงทุน พนักงาน ลูกค้า ผู้จัดหาสินค้า ชุมชน คู่ค้าทางธุรกิจ เจ้าหน้าที่ภาครัฐ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดย

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

เป้าหมายและความสำเร็

- สร้างทัศนคติที่ดี มีความเชื่อมั่นและน่าเชื่อถือแก่ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัทฯ ต่อสังคม
- สามารถสร้างความสัมพันธ์ที่ดีของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ได้ในระยะยาว
- การดำเนินงานเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ และประสิทธิภาพของการทำงานที่ดี สร้างผลประโยชน์อย่างต่อเนื่องแก่ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ

(2) การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ส่งเสริมและกระตุ้นให้พนักงานมีสำนึกในการใช้ทรัพยากร วัสดุ อุปกรณ์ต่างๆ ภายในบริษัทฯ อย่างชาญฉลาด และเกิดประโยชน์สูงสุด โดยคำนึงถึงการนำกลับมาใช้ซ้ำ หรือการยืดอายุการใช้งานให้ยาวนาน และก่อให้เกิดผลเสียต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด ทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังนี้

- การใช้อย่างประหยัด การใช้เท่าที่มีความจำเป็น เพื่อให้มีทรัพยากรไว้ใช้ได้นานและเกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่ามากที่สุด
- การนำกลับมาใช้ซ้ำอีก สิ่งของบางอย่างเมื่อมีการใช้แล้วครั้งหนึ่งสามารถที่จะนำมาใช้ซ้ำได้อีก เช่น กระดาษ เพื่อเป็นการลดปริมาณการใช้ทรัพยากรและการทำลายสิ่งแวดล้อมได้ การคัดแยกขยะพลาสติกภายในสำนักงาน เป็นต้น
- การซ่อมแซม สิ่งของบางอย่างเมื่อใช้เป็นเวลานาน อาจเกิดการชำรุดได้ หากได้รับการซ่อมแซม สามารถยืดอายุการใช้งานต่อไปได้ และประหยัดค่าใช้จ่ายในการจัดซื้ออุปกรณ์ใหม่
- การเฝ้าระวังดูแลและป้องกันเป็นวิธีการที่ปลูกฝังที่จะไม่ให้ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมถูกใช้อย่างสิ้นเปลือง เช่น การเฝ้าระวังการทิ้งขยะ การปิดไฟฟ้าเมื่อไม่ใช้งาน และการใช้น้ำอย่างประหยัด

เป้าหมายและความสำเร็

- ปลูกฝังให้พนักงานมีความใส่ใจและมีจิตสำนึกต่อสังคม บริษัทฯ และสิ่งแวดล้อม
- สร้างค่านิยมเศรษฐกิจพอเพียงแก่พนักงาน ในการใช้ทรัพยากรอย่างประหยัด ตามความจำเป็น และเกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่ามากที่สุด
- ปริมาณการจัดซื้อกระดาษภายในสำนักงานลดน้อยลงจากการรณรงค์การนำกลับมาใช้ใหม่ให้เกิดประโยชน์

(3) การปฏิบัติต่อชุมชนและสังคม

บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานมีจิตอาสา เพื่อสร้างจิตสำนึกให้เล็งเห็นถึงการพัฒนาชุมชนและสังคม นอกเหนือจากการปฏิบัติงานภายในองค์กร โดยการจัดกิจกรรมช่วยเหลือพัฒนาสังคมชุมชนต่างๆ และส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมโดยการอาสาสมัคร การบริจาคสิ่งของช่วยเหลือชุมชนและสังคม



5. รายงานทางการเงิน

155	5.1 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อรายงานทางการเงิน
157	5.2 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
159	5.3 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
164	5.4 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน
175	5.5 แบบการเงิน
185	5.6 หมายเหตุประกอบแบบการเงิน

5.1 รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ บริษัทต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยได้พิจารณาเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยคณะกรรมการได้จัดระบบการควบคุมภายในเพื่อไม่ให้เกิดการทุจริตหรือมีการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ และเพื่อให้มั่นใจว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เป็นรายการจริงทางการค้าอันเป็นธุรกิจปกติทั่วไปอย่างสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุด รวมทั้งมีการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้วยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบภายใน ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีนี้แล้ว

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัท และบริษัทย่อยโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นได้ว่างบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปและปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข ขอให้สังเกตเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

ก) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 1 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้กลับมาแพร่ระบาดอีกครั้งทำให้เกิดการชะลอตัวในช่วงที่เศรษฐกิจกำลังฟื้นตัว และมีผลกระทบต่อหลายธุรกิจและอุตสาหกรรม

สถานการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยส่งผลให้กลุ่มบริษัทต้องปิดให้บริการโรงแรมหลายแห่งในต่างประเทศเป็นการชั่วคราวตามสถานการณ์การแพร่ระบาดในแต่ละประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวยังไม่สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผลในขณะนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง และจะพิจารณานำทุกผลกระทบดังกล่าวเมื่อสามารถทำได้

ข) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 3 ในระหว่างไตรมาสที่ 4 ปี 2563 บริษัทฯ ได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ จากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้นในการจัดทำงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ จึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีเรื่องมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชีสำหรับทุกเรื่องที่บริษัทฯ ได้เคยถือปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมา และได้บันทึกขาดทุนจากผลกระทบดังกล่าวจำนวน 4,118 ล้านบาท และจำนวน 3,271 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ตามลำดับ

ค) หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 5 เกี่ยวกับการปรับปรุงรายการเงินลงทุนในการดำเนินการร่วมกันซึ่ง เดิมบริษัทฯ บันทึกเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าโรงภาชีร้อยชักสาม (“กิจการร่วมค้าโรงภาชีฯ”) (เดิมชื่อ “กลุ่มกิจการร่วมค้าบริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีส์อาร์ท เซอร์วิสเซลลิมีเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีส์อร์ทส์ ลิมิเตด”) เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยเนื่องจากบริษัทฯ มีอำนาจควบคุมในกิจการร่วมค้าโรงภาชีฯ อย่างไรก็ตาม ในปีปัจจุบันบริษัทฯ ได้ทำการทบทวนเงื่อนไขและเอกสารของกิจการร่วมค้าโรงภาชีฯ จึงพบว่ากิจการร่วมค้าโรงภาชีฯ ไม่ได้จัดตั้งขึ้นเป็นหน่วยงานแยกต่างหาก และเป็นไปตามนิยามของการร่วมการทำงานประเภทการดำเนินงานร่วมกัน ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ปรับปรุงรายการบัญชีย้อนหลังงบการเงินที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยผลสะสมของการปรับปรุงรายการเงินลงทุนในการดำเนินการร่วมกันดังกล่าวแสดงเป็นรายการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลังในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และทำการปรับปรุงรายการที่เกี่ยวข้องในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 1 มกราคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ง) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15.2.1 เกี่ยวกับธุรกรรมการขายทรัพย์สินในทวีปยุโรป

- จ) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม ข้อ 15.2.2 เกี่ยวกับการซื้อกิจการทั้งหมดของบริษัทในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในระหว่าง ไตรมาสที่หนึ่งของปี 2563

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตยังให้ความสำคัญกับการตรวจสอบเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญ อาทิ การรวมธุรกิจ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15.2.2 เกี่ยวกับการซื้อกิจการทั้งหมดของบริษัทในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัทในปี 2562 ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในไตรมาสที่หนึ่งของปี 2563 ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ทำการบันทึกค่าความนิยมในงบการเงินปี 2562 แล้ว การด้อยค่าของค่าความนิยม ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 23 การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมถือเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญที่ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างสูงในการระบุหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากกลุ่มสินทรัพย์นั้น รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตในระยะยาวที่เหมาะสม ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยง

เกี่ยวกับมูลค่าของค่าความนิยม การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 20 และข้อ 21 ยอดคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบกิจการมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท หรือคิดเป็น ร้อยละ 17 และร้อยละ 25 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยคิดเป็นร้อยละ 38 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทย่อย และการกำหนดอัตราคิดลดและสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ทั้งนี้ บริษัทฯ มุ่งหมายที่จะดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้องและโปร่งใสโดยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องทุกรูปแบบ เพื่อสร้างการเติบโตของรายได้และผลกำไรอย่างยั่งยืนต่อไป

ร. เสือโยท

(นางสาวสรญา เสือโยทโกเศศ)

กรรมการ กรรมการบริหาร

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

5.2 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น บริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน คือ นายรังสรรค์ ศีรวิศศาสตร์ ประธานกรรมการตรวจสอบ นายชัยวัฒน์ อัครินทรงกูร และนายพลกร หวังหลี่ เป็นกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยหนึ่งท่านที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมาย และตามกฎหมายของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในรอบระยะเวลาบัญชีปี พ.ศ. 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมรวม 8 ครั้ง เป็นการร่วมประชุมกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในตามความเหมาะสม รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วย 1 ครั้ง ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี พ.ศ. 2563 ของ บริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวม โดยได้สอบถาม และรับฟังคำชี้แจงจากผู้บริหารและผู้สอบบัญชีในเรื่องความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงิน และความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินดังกล่าวมีความถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอและทันเวลา เพื่อเป็นประโยชน์กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน หรือผู้ใช้งบการเงินในการตัดสินใจลงทุน

2. การสอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและทบทวนระบบการควบคุมภายในโดยพิจารณาจากรายงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน และหารือกับผู้สอบบัญชี และการประเมินระบบการควบคุมภายในตามแนวทางที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สรุปความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีของบริษัทว่า ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

3. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี สอบทานการปฏิบัติงานตามแผน สอบทานผลการตรวจสอบโดยให้ข้อเสนอแนะและติดตามการดำเนินการแก้ไขตามรายงานผลการตรวจสอบในประเด็นที่มีนัยสำคัญ เพื่อก่อให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดีและมีการควบคุมภายในที่เพียงพอ สอบทานแผนการพัฒนาศักยภาพบุคลากร ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัท มีระบบการตรวจสอบภายในที่เพียงพอเหมาะสม รวมทั้งมีการพัฒนาคุณภาพการตรวจสอบทั้งในด้านบุคลากรและการปฏิบัติงานตรวจสอบให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้คำแนะนำการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถของผู้ตรวจสอบภายในอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะความรู้ในด้านธุรกิจ

4. การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนด

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการดำเนินงานของบริษัทฯ ว่าเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ โดยไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญในเรื่องการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และข้อผูกพันที่บริษัทฯ มีไว้กับบุคคลภายนอก

5. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์รายไตรมาส และประจำปี โดยไม่พบความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วน

6. การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี พ.ศ. 2564

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาผลการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระ และความเหมาะสมของค่าตอบแทนแล้วเห็นควรเสนอแต่งตั้ง นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5419 และ/หรือ นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 และ/หรือ นายฉัตรชัย เกษมศรีธนาวัฒน์ ผู้สอบบัญชี

รับอนุญาต เลขทะเบียน 5813 แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี พ.ศ. 2564 และนำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาและขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2564 พิจารณาแต่งตั้งและอนุมัติค่าสอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ประกอบกับความระมัดระวังรอบคอบและมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้องตลอดจนได้ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทฯ มีการรายงานข้อมูลทางการเงิน และมีการดำเนินงานอย่างถูกต้อง มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่ดี มีการติดตามผลการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง มีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล มีการปฏิบัติตามกฎหมายข้อกำหนด และข้อผูกพันต่าง ๆ มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างถูกต้อง และมีการปฏิบัติงานโดยภาพรวมสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอ โปร่งใส และเชื่อถือได้

ในนามของคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

5.3 รายงานขอบอບผู้ลอบบัษชัรบอบนุญนาค

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เหณทในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเหณทในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

บ้อมูลและเหตการณ์ที่เห็น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตเหตการณ์ดังต่อไปนี้

ก) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 1 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้กลับมาแพร่ระบาดอีกครั้งลอก ทำให้เกิดการชะลอตัวในช่วงที่เศรษฐกิจกำลังฟื้นตัว และมีผลกระทบต่อหลายธุรกิจและอุตสาหกรรม

สถานการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยส่งผลให้กลุ่มบริษัทต้องปิดให้บริการโรงแรมหลายแห่งในต่างประเทศเป็นการชั่วคราว ตามสถานการณ์การแพร่ระบาดในแต่ละประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวยังไม่สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผลในขณะนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าว และประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและจะพิจารณาบันทึกผลกระทบดังกล่าวเมื่อสามารถทำได้

ข) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 3 ในระหว่างไตรมาสที่ 4 ปี 2563 บริษัทฯ ได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ จากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้น ในการจัดทำงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ จึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชีสำหรับทุกเรื่องที่บริษัทฯ ได้เคยถือปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมา และได้บันทึกขาดทุนจากผลกระทบดังกล่าวจำนวน 4,118 ล้านบาท และจำนวน 3,271 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ตามลำดับ

- ค) หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 5 เกี่ยวกับการปรับปรุงรายการเงินลงทุนในการดำเนินการร่วมกันซึ่งเดิมบริษัทฯ บันทึกเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าโรงภาษีร้อยชักสาม (“กิจการร่วมค้าโรงภาษี”) (เดิมชื่อ “กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันริสอร์ท เซอร์วิสেস ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเตด”) เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยเนื่องจากบริษัทฯ มีอำนาจควบคุมในกิจการร่วมค้าโรงภาษี อย่างไรก็ตามในปัจจุบันบริษัทฯ ได้ทำการทบทวนเงื่อนไขและเอกสารของกิจการร่วมค้าโรงภาษี จึงพบว่ากิจการร่วมค้าโรงภาษี ไม่ได้จัดตั้งขึ้นเป็นหน่วยงานแยกต่างหาก และเป็นไปตามนิยามของการร่วมดำเนินงานประเภทการดำเนินงานร่วมกัน ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ปรับปรุงรายการบัญชีย้อนหลังงบการเงินที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยผลสะสมของการปรับปรุงรายการเงินลงทุนในการดำเนินการร่วมกันดังกล่าวแสดงเป็นรายการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลังในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และทำการปรับปรุงรายการที่เกี่ยวข้องในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 1 มกราคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
- ง) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15.2.1 เกี่ยวกับธุรกรรมการขายทรัพย์สินในทวีปยุโรป
- จ) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15.2.2 เกี่ยวกับการซื้อกิจการทั้งหมดของบริษัทในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในระหว่างไตรมาสที่หนึ่งของปี 2563
- ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีข้างต้นแต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รับความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรวมธุรกิจ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15.2.2 เกี่ยวกับการซื้อกิจการทั้งหมดของบริษัทในประเทศเยอรมนีและสวิตเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัทในปี 2562 ซึ่งการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและการวัดมูลค่าของค่าความนิยมได้แล้วเสร็จในไตรมาสที่หนึ่งของปี 2563 ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ทำการบันทึกค่าความนิยมในงบการเงินปี 2562 แล้ว ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับรายการซื้อธุรกิจ เนื่องจากเป็นรายการที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินโดยรวม นอกจากนี้การตั้งข้อสมมติต่าง ๆ ที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการบันทึกบัญชีการซื้อธุรกิจนั้นเป็นเรื่องที่ต้องใช้ดุลยพินิจที่มีนัยสำคัญของผู้บริหารอันเนื่องมาจากลักษณะของธุรกิจโรงแรม ทำให้เกิดความเสี่ยงในการรับรู้และวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมารวมถึงค่าความนิยมและส่วนต่างในเบื้องต้นจากการซื้อธุรกิจ

ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารถึงลักษณะและวัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการซื้อดังกล่าวเพื่อประเมินว่ารายการซื้อธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามคำนิยามของการรวมธุรกิจภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2562) เรื่องการรวมธุรกิจหรือไม่ ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบมูลค่าการซื้อธุรกิจกับเอกสารประกอบการซื้อธุรกิจและการจ่ายเงินเพื่อประเมินว่ามูลค่าดังกล่าวสะท้อนตามมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และไม่รวมถึงต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา โดยพิจารณาวิธีการและข้อสมมติต่าง ๆ ที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรม ข้าพเจ้าทดสอบการคำนวณรวมถึงพิจารณาเหตุผลสนับสนุนค่าความนิยมและส่วนต่างในเบื้องต้นที่เกิดขึ้นจากการซื้อธุรกิจที่กลุ่มบริษัทบันทึกไว้ตลอดจนพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการซื้อธุรกิจในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

การด้อยค่าของค่าความนิยม

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 23 การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมถือเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญที่ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างสูงในการระบุหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากกลุ่มสินทรัพย์นั้น รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตในระยะยาวที่เหมาะสม ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าความนิยม

ข้าพเจ้าได้ประเมินการกำหนดหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเลือกใช้โดยการทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของฝ่ายบริหารว่าสอดคล้องตามลักษณะการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์หรือไม่

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทำการทดสอบข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ที่จัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกของกลุ่มบริษัท เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว และพิจารณาอัตราคิดลดที่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเลือกใช้โดยการวิเคราะห์ต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของกลุ่มบริษัทและของอุตสาหกรรม ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าวตามแบบจำลองทางการเงิน และพิจารณาผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติที่สำคัญต่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยเฉพาะอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตของรายได้ในระยะยาว

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 20 และข้อ 21 ยอดคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบกิจการมีสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัท หรือคิดเป็นร้อยละ 17 และร้อยละ 25 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบและพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่ากลุ่มบริษัทจะไม่แสดงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น การพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่า

ของสินทรัพย์ดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตและการประเมินแผนงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ประเมินการกำหนดหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเลือกใช้ตามความเหมาะสมของสินทรัพย์แต่ละประเภท โดยการทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของฝ่ายบริหารว่าสอดคล้องตามลักษณะการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินเรื่องดังต่อไปนี้

- ข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำแผนและคาดการณ์กระแสเงินสดในอนาคต 5 ปีของกลุ่มบริษัท โดยการทำความเข้าใจในกระบวนการที่ทำให้ได้มาซึ่งตัวเลขดังกล่าว เปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายนอกและภายในของกลุ่มบริษัท และเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว รวมถึงเปรียบเทียบอัตราการเติบโตระยะยาวของกลุ่มบริษัทกับการคาดการณ์ของภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
- อัตราคิดลด โดยประเมินต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของเงินทุนและข้อมูลอื่น ๆ กับบริษัทอื่นที่เปรียบเทียบกับกันได้
- ข้อสมมติและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระ หรือ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติที่สำคัญที่อาจเกิดขึ้น (ทั้งข้อสมมติเดี่ยวและข้อสมมติโดยรวมที่จำเป็น) โดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยที่ใช้ในการคาดการณ์กระแสเงินสดโดยการเปรียบเทียบกับภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยคิดเป็นร้อยละ 38 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน การพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทย่อย และการกำหนดอัตราคิดลดและสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ข้าพเจ้าได้ประเมินการจัดทำประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทย่อยและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ จัดทำขึ้นว่าสอดคล้องตามลักษณะการดำเนินงานของบริษัทย่อย นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินเรื่องดังต่อไปนี้

- ข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำแผนและคาดการณ์กระแสเงินสดในอนาคต 5 ปีของบริษัทย่อย โดยทำความเข้าใจในกระบวนการที่ทำให้ได้มาซึ่งตัวเลขดังกล่าว เปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายนอกและภายในของบริษัทฯ และเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว รวมถึงเปรียบเทียบอัตราการเติบโตระยะยาวของบริษัทย่อยกับการคาดการณ์ของภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
- อัตราคิดลด โดยประเมินต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของเงินทุนและข้อมูลอื่น ๆ กับบริษัทอื่นที่เปรียบเทียบกันได้
- ข้อสมมติและวิธีการที่ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติที่สำคัญที่อาจเกิดขึ้น (ทั้งข้อสมมติเดียวและข้อสมมติโดยรวมที่จำเป็น) โดยเฉพาะอัตราการเติบโตที่ใช้ในการคาดการณ์กระแสเงินสดโดยการเปรียบเทียบกับภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญ

เมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับข้อบกพร่องที่สอดคล้องกับการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติตามตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้รับการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

ศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 15 กุมภาพันธ์ 2564

5.4 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	2563		2562		2561	
		รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ		320.05	5.66	314.65	3.00	273.87	3.93
33 Gracechurch	Thirty Three Gracechurch 1 Limited	120.42	2.13	159.43	1.52	176.00	2.52
6-14 Underwood Street	Underwood Street Limited	14.26	0.25	1.09	0.01	2.06	0.03
อาคาร ที.เอส.ที. ทาวเวอร์	บจ. ยูนิชั่น วัน	110.93	1.96	121.73	1.16	95.81	1.37
โนเบิลเพลนจิต	บมจ. ยู ซิตี้	59.21	1.05	32.40	0.31	-	-
มอร์ฟ 38	บมจ. ยู ซิตี้	0.15	-	-	-	-	-
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์	บจ. ไพร้ม แอเรีย รีเทล	15.09	0.27	-	-	-	-
ธุรกิจบริหารจัดการ		233.89	4.14	192.40	1.83	105.12	1.51
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บจ. ธนาซิตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ	143.99	2.55	110.10	1.05	71.14	1.02
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บจ. ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	46.11	0.82	50.87	0.48	33.98	0.49
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บมจ. ยู ซิตี้	43.39	0.77	31.30	0.30	-	-
บริหารจัดการทรัพย์สิน	Lombard Estate Holdings Co., Ltd.	0.41	0.01	0.13	-	-	-
ธุรกิจโรงแรม		3,020.96	53.46	7,621.16	72.63	6,017.26	86.26
โรงแรมอวานีขอนแก่นไฮเทลแอนด์ คอนเวนชันเซ็นเตอร์	บจ. ขอนแก่นบุรี	122.17	2.16	192.05	1.83	197.03	2.82
โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา	บจ. แปซิฟิก ไฮเทล เชียงใหม่	144.45	2.56	347.68	3.31	363.31	5.21
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร	บจ. อีจีเอส แอสเสทส์	195.23	3.45	618.37	5.89	626.71	8.98
โรงแรมในเครือ เวียนนา เฮ้าส์ ⁽¹⁾	VHC	2,379.15	42.10	6,078.74	57.93	4,607.97	66.06
โรงแรมยู อินจันท์ กาญจนบุรี	บจ. เมืองทอง แอสเซทส์	33.16	0.59	47.40	0.45	33.51	0.48
โรงแรมยู สาทร	บจ. เมืองทอง แอสเซทส์	97.30	1.72	197.09	1.88	146.72	2.10
โรงแรมยู เชียงใหม่	บจ. เมืองทอง แอสเซทส์	19.06	0.34	56.17	0.54	38.61	0.55
โรงแรมอีสติน ธนาซิตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท	บจ. บีทีเอส แลนด์, บจ. มรรค๘, บจ. โน้ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้	30.43	0.54	83.66	0.80	3.41	0.05
รายได้อื่น		2,076.32	36.74	2,365.18	22.54	579.94	8.31
เงินปันผลรับ		0.73	0.01	0.45	-	0.45	0.01
ดอกเบี้ยรับ		491.00	8.69	357.78	3.41	299.18	4.29
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน		-	-	51.88	0.49	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์		8.30	0.15	25.11	0.24	53.87	0.77
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน		822.23	14.55	1,559.04	14.86	-	-
ในบริษัทย่อยและการร่วมค้า							
รายได้ค่าปรับจากการบอกเลิกสัญญา		199.82	3.54	-	-	-	-
กำไรจากการซื้อกิจการในราคาต่ำกว่า มูลค่ายุติธรรม		-	-	-	-	29.67	0.43
อื่น ๆ		554.23	9.81	370.92	3.53	196.77	2.82
รวมรายได้		5,651.23	100.00	10,493.39	100.00	6,976.19	100.00

⁽¹⁾ รวมรายได้การให้เช่าพื้นที่และบริการ

ภาพรวมธุรกิจในปี 2563

- รายได้รวมลดลงร้อยละ 46.1 จากปีก่อน เป็น 5,651 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) และการลดลงของรายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานและรายได้อื่นๆ หักกลบด้วยรายได้จากธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน
- ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA) เท่ากับ (2,888) ล้านบาท ลดลง 6,192 ล้านบาทจากปีก่อน อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA Margin) ติดลบร้อยละ 51.1 ลดลงจากปี 2562 ที่ร้อยละ 31.5 สาเหตุหลักมาจากรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่ลดลงตามที่กล่าวมาข้างต้น รวมถึงผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์และขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ สืบเนื่องจากมูลค่าของสินทรัพย์ของบริษัทฯ ลดลงจากผลกระทบของ COVID-19 หักกลบด้วยการลดลงของต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร อันเป็นผลจากมาตรการของบริษัทฯ ในการบริหารค่าใช้จ่ายและลดต้นทุน
- ผลขาดทุนสุทธิอยู่ที่ 6,614 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากการลดลงของ EBITDA รวมถึงส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการร่วมค้า และค่าเสื่อมราคาและต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินเรื่องสัญญาเช่า (TFRS16) มาถือปฏิบัติ
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 62,844 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9,313 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.4 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยแห่งใหม่จากการเข้าซื้อหุ้นสามัญ การเข้าซื้อห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ และผลของการแปลงค่างบการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อมูลค่าสินทรัพย์ในต่างประเทศของบริษัทฯ เนื่องจากเงินบาทอ่อนค่าลง

- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net IBD to Equity) ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ 1.00 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.48 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

เหตุการณ์สำคัญในปี 2563

ธุรกิจโรงแรมและบริการ

ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19)

การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงส่งผลกระทบอย่างมากต่อเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ในการแพร่ระบาดช่วงต้นปี 2563 โรงแรมเกือบทั้งหมดของกลุ่มบริษัทได้ทยอยปิดให้บริการชั่วคราวตั้งแต่ครึ่งหลังของเดือนมีนาคม 2563 และได้กลับมาเปิดให้บริการอีกครั้งในช่วงปลายเดือนมิถุนายน 2563 อย่างไรก็ตามในเดือนพฤศจิกายน 2563 เป็นต้นมา เกิดการแพร่ระบาดรอบใหม่หลายประเทศในทวีปยุโรปได้ดำเนินมาตรการควบคุมโรคระบาดอย่างจริงจังอีกครั้ง ธุรกิจโรงแรมจึงได้รับผลกระทบในทางลบทั้งอุตสาหกรรม โรงแรมของกลุ่มบริษัทเกือบทั้งหมดจำเป็นต้องปิดให้บริการชั่วคราวอีกครั้ง ส่งผลให้อัตราการเข้าพักรายได้ กำไร และกระแสเงินสดจากธุรกิจโรงแรมลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

อนึ่ง เพื่อเป็นการลดผลกระทบในทางลบที่มีต่อธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ฝ่ายบริหารได้ปรับกลยุทธ์ในการดำเนินงาน นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยบางส่วน รวมทั้งติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด เพื่อหาแนวทางและดำเนินมาตรการที่เหมาะสมต่อไป

รายละเอียดเพิ่มเติมอยู่ในหัวข้อ “การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์” และ “การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) : ผลกระทบและมาตรการของบริษัทฯ”

ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

การเข้าซื้อห้องชุดเพื่อการพาณิชย์

ในไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อห้องชุดเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานครเพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue) โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 875 ล้านบาท ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์นี้มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 8,995 ตารางเมตร และปัจจุบันมีอัตราการใช้พื้นที่รวมอยู่ที่ร้อยละ 100

การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

VI Europäische Franchise GmbH

10 มีนาคม 2563 Vienna House Hotelmanagement GmbH (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในประเทศออสเตรียที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ผ่าน Vienna House Capital GmbH และ Lombard Estate Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) ได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดใน VI Europäische Franchise GmbH (ร้อยละ 33.3) ให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันในราคารวม 27,000 ยูโร

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ

31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำธุรกรรมซื้อและขายหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ”) ดังนี้

- การเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด (“BSH 15”) ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพร์ม แอเรีย 12 จำกัด (“PA12”) ในสัดส่วนร้อยละ 50 จากแสนสิริ ในราคา 1 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน PA12
- การจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด, บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด และบริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด ให้แก่แสนสิริในราคารวม 167 ล้านบาท

30 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำธุรกรรมซื้อและขายหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ”) ดังนี้

- การเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนรวมจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เออร์ทีน จำกัด (“BSH 13”) ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด (“PA38”) และบริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด (“BSH 21”) ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพร์ม แอเรีย 9 จำกัด (“PA9”) ในสัดส่วนร้อยละ 50 จากแสนสิริ ในราคารวม 1 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน PA38 และ PA9

- การจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัทร่วมทุนจำนวน 9 บริษัท ให้แก่แสนสิริ ประกอบด้วย บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทุ จำกัด, บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ตรี จำกัด, บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด, บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด, บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด, บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวล์ฟ จำกัด, บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด, บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด, บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ตรี จำกัด

การจำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“NMG”)

22 ตุลาคม 2563 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อขายหุ้น NMG ทั้งหมดที่บริษัทฯ ถือครองให้แก่ผู้ซื้อซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมูลค่าซื้อขายจำนวน 69,086,300 บาท หรือคิดเป็นราคาซื้อขายหุ้นละ 0.17 บาท (ซึ่งเป็นราคาซื้อขายสุดท้ายก่อนขึ้นเครื่องหมายห้ามซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนเป็นการชั่วคราว (SP) ของหุ้น NMG)

การจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

14 ธันวาคม 2563 จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของบริษัทฯ ซึ่งไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงเมื่อใดและอย่างไร ดังนั้น เพื่อให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและอนาคต ตลอดจนลดภาระค่าใช้จ่ายและต้นทุนทางการเงิน รวมถึงเตรียมความพร้อมในการลงทุนในโครงการและทรัพย์สินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสมต่อไปในอนาคต คณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำนวน 39 รายการ และเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 ได้มีมติเปลี่ยนแปลงและเพิ่มเติมรายละเอียดของการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ (รายละเอียดเพิ่มเติมโปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ U.SET 022/2563 และ U.SET 001/2564)

โครงสร้างการจัดการ

การลาออกของกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร การแต่งตั้งรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และการแต่งตั้งกรรมการ

30 เมษายน 2563 นางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท เนื่องจากมีความจำเป็นต้องปฏิบัติภารกิจบางประการ จึงทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท ต่อไป

15 พฤษภาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2563 ได้มีมติแต่งตั้งนางสาวสรุยา เสฐียรโกเศศ ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน เข้าดำรงตำแหน่งรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าจะสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท ได้

16 พฤษภาคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าจะสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท ได้

14 ธันวาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2563 ได้มีมติอนุมัติการแต่งตั้งนางสาวสรุยา เสฐียรโกเศศ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ (แทนนางสาวปิยพร พรหมเชษฐ์ ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการ) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2563

การลาออกจากตำแหน่งเลขานุการบริษัท และการแต่งตั้งเลขานุการบริษัท

14 ธันวาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2563 รับทราบการลาออกจากตำแหน่งเลขานุการบริษัทของนายสยาม สิวราภรณ์สกุล โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2563 เป็นต้นไป และได้มีมติอนุมัติการแต่งตั้งนางสาวหทัย นุ่นแจ่ม เข้าดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท (แทนนายสยาม สิวราภรณ์สกุล) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2563

อื่นๆ

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563

31 กรกฎาคม 2563 บริษัทฯ ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 โดยทุกมติการประชุมได้รับการอนุมัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน (IFRS9) และ ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (IFRS16) มาถือปฏิบัติ โดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มีความสอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ อนึ่ง การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติส่งผลให้งบการเงินรวมของบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 10,978 ล้านบาท และหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 11,309 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานประจำปี 2563

ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุน ประจำปี 2563

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2562 ² (ปรับปรุงใหม่)	% YoY	ไตรมาส 4 ปี 2563	ไตรมาส 3 ปี 2563	% QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	3,574.9	8,128.2	(56.0%)	668.7	1,054.2	(36.6%)
รายได้อื่น	2,076.3	2,365.2	(12.2%)	1,294.2	123.4	948.8%
รายได้รวม	5,651.2	10,493.4	(46.1%)	1,963.0	1,177.6	66.7%
ต้นทุนการดำเนินงาน	(1,689.9)	(3,299.6)	(48.8%)	(344.7)	(412.8)	(16.5%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ¹	(2,141.4)	(3,890.6)	(45.0%)	(485.6)	(510.1)	(5%)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและการด้อยค่าของสินทรัพย์	(4,290.2)	-	n.a.	(4,144.8)	(0.1)	n.a.
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา	(2,888.4)	3,303.2	n.a.	(3,019.9)	191.3	n.a.
ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA)						
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(1,306.9)	(871.1)	50.0%	(433.6)	(301.4)	43.9%
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)	(1,139.2)	292.0	n.a.	(237.2)	(233.2)	(1.8%)
จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม						
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(6,614.0)	1,866.9	n.a.	(3,844.0)	(750.3)	(412.4%)
อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นต่อยอดขาย (%)	52.7%	59.4%		48.4%	60.8%	
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%)	(51.1%)	31.5%		(153.8%)	16.2%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี (%) ¹	46.9%	20.8%		169.4%	24.2%	
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(117.0%)	17.8%		(195.8%)	(63.7%)	

¹ ไม่รวมกำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน และการด้อยค่าของสินทรัพย์

² ปรับปรุงใหม่ เนื่องจากการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

ยู ซีดี มีรายได้รวมในปี 2563 จำนวน 5,651 ล้านบาท ลดลง 4,842 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.1 จากปีก่อนที่ 10,493 ล้านบาท ซึ่งการลดลงของรายได้มีปัจจัยหลักมาจาก (i) การลดลงของรายได้จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 4,560 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 59.9) มาอยู่ที่ 3,051 ล้านบาท เนื่องจากได้รับผลกระทบจาก COVID-19 (ii) รายได้อื่น ๆ ที่ลดลงจำนวน 289 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 12.2) จากปีก่อนหน้า (iii) รายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานลดลงจำนวน 34 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 10.6) เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน หักกลบด้วย (iv) รายได้จากธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น 41 ล้านบาทจากปีก่อน (เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.6) มาอยู่ที่ 234 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวมในปี 2563 เพิ่มขึ้น 2,316 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.2) จากปีก่อนหน้า มาอยู่ที่ 10,237 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจาก (i) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้น 967 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 132.3) จากการนำ TFRS16 มาถือปฏิบัติ (ii) ผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 418 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลขาดทุนจากการแปลงค่าเงินกู้สกุลต่างประเทศเป็นเงินบาท หักกลบด้วยผลกำไรจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ (iii) ผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและการด้อยค่าของสินทรัพย์รวมจำนวน 4,290 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าของสินทรัพย์ของบริษัทฯ ลดลง

จากผลกระทบของ COVID-19 หักกลบด้วยการดำเนินนโยบายควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของมาตรการรับมือ COVID-19 ของบริษัทฯ โดยสามารถลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายดำเนินงานรวมเป็นจำนวน 3,359 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 46.7) จากปีก่อนหน้า

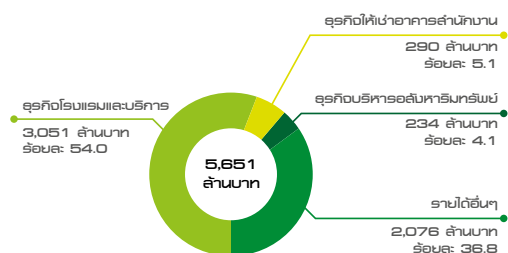
ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมอยู่ที่ 1,139 ล้านบาท ลดจากปีก่อนที่มีส่วนแบ่งผลกำไร 292 ล้านบาท โดยมาจาก (i) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริและโนเบิล จำนวน 901 ล้านบาท (ii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจาก UBM JV จำนวน 119 ล้านบาท และ (iii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมอื่น ๆ จำนวน 119 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2563 อยู่ที่ 1,307 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.0 หรือ 436 ล้านบาทจากปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ (จำนวน 456 ล้านบาท) เป็นผลจากการนำ TFRS16 มาถือปฏิบัติ หักกลบด้วยการชำระคืนเงินกู้สุทธิซึ่งช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ

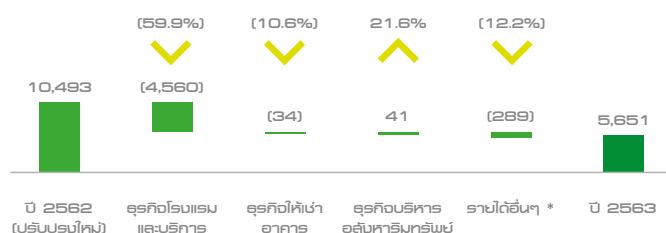
ขาดทุนสุทธิของบริษัทฯ ใน ปี 2563 อยู่ที่ 6,614.0 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ (117.0) เปรียบเทียบกับร้อยละ 17.8 ในปี 2562

ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ ปี 2563



การเติบโตของรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ ปี 2563



* รวมรายได้ดอกเบี้ย กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และรายได้อื่นๆ

ในปี 2563 ธุรกิจโรงแรมและบริการ มีสัดส่วนรายได้ร้อยละ 54.0 ของรายได้ทั้งหมด ตามมาด้วยรายได้อื่น ๆ ร้อยละ 36.8 ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานร้อยละ 5.1 และรายได้จากธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 4.1

ในส่วน of ธุรกิจโรงแรมและบริการนั้น รายได้ลดลง 4,560 ล้านบาท หรือร้อยละ 59.9 จากปีก่อนหน้าเป็น 3,051 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยโรงแรมเกือบทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ได้ทยอยปิดให้บริการชั่วคราวตั้งแต่ครั้งหลังของเดือนมีนาคม 2563

บริษัทฯ ได้ติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด และได้ทยอยเปิดโรงแรมเกือบทั้งหมดในเดือนมิถุนายน 2563 อย่างไรก็ตาม โรงแรมในทวีปยุโรปจำเป็นต้องปิดให้บริการอีกครั้งในเดือนพฤศจิกายน 2563 เนื่องจากการแพร่ระบาดรอบใหม่ของ COVID-19 ในขณะที่โรงแรมในประเทศไทยยังคงเปิดให้บริการได้ตามปกติ อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate: OCC) และอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากอุตสาหกรรมยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ดังกล่าว

สำหรับรายได้จากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานนั้นลดลง 34 ล้านบาท เป็น 290 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.6 จากปีก่อนหน้า ซึ่งส่วนใหญ่มาจากรายได้จากสินทรัพย์ในต่างประเทศ

รายได้ค่าบริหารจัดการ เพิ่มขึ้น 41 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.6 จากปีก่อน

รายได้อื่น ๆ ลดลง 289 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.2 จากปีก่อนหน้า เป็น 2,076 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจาก (i) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 822 ล้านบาทในปี 2563

เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าที่มีรายได้พิเศษจากการขายหุ้น หมอชิตแลนด์จำนวน 1,559 ล้านบาท และ (ii) กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 52 ล้านบาทในปี 2562 ในขณะที่ในปีนี้เป็นผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน หักกลับด้วย (iii) รายได้ดอกเบี้ยรับที่เพิ่มขึ้น 133 ล้านบาท และ (iv) รายได้ค่าปรับจากการบอกลีกสัญญาบริหารโรงแรมในทวีปยุโรปจำนวน 200 ล้านบาท

ธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

ภาพรวมธุรกิจโรงแรม

	จำนวนห้อง			อัตราเฉลี่ยราคาห้องพัก (บาท/คืน)*			อัตราการเข้าพัก (%)*			รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (บาท/คืน)*		
	ปี 2563	ปี 2562	+/-	ปี 2563	ปี 2562	+/-	ปี 2563	ปี 2562	+/-	ปี 2563	ปี 2562	+/-
เป็นเจ้าของ	3,967	3,961	6	2,469	2,541	(72)	28.7%	68.4%	(39.7%)	710	1,738	(1,028)
มีสัญญาเช่าดำเนินงาน	3,347	3,251	96	2,982	3,194	(212)	33.6%	73.6%	(40.0%)	1,002	2,352	(1,350)
รับบริหาร	3,257	4,537	(1,280)	2,418	3,242	(824)	34.9%	76.9%	(42.0%)	845	2,492	(1,647)
จำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้ว	10,571	11,749	(1,178)	2,659	2,931	(272)	31.6%	72.1%	(40.5%)	840	2,114	(1,274)
จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคต	15,898	20,037	(4,139)									
รวมทั้งสิ้น	26,469	31,786	(5,317)									

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

ในปี 2563 บริษัทฯ มีจำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้วสุทธิลดลง 1,178 ห้องจากปีก่อน โดยจำนวนห้องที่ลดลงมาจาก (i) การลดลงของจำนวนห้องที่รับบริหาร 1,280 ห้อง ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการยกเลิกสัญญาบริหารโรงแรม 6 แห่ง ได้แก่ Vienna House Dream Castle Paris, Vienna House Magic Circus Paris, Angelo by Vienna House Prague, Marriott Minsk Hotel, U Sukhumvit และ U Zenmaya Phuket หักกลับด้วย (ii) 96 ห้องที่เพิ่มขึ้นจากโรงแรม Vienna House Kronberg ประเทศเยอรมนี ซึ่งเปิดใหม่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2563

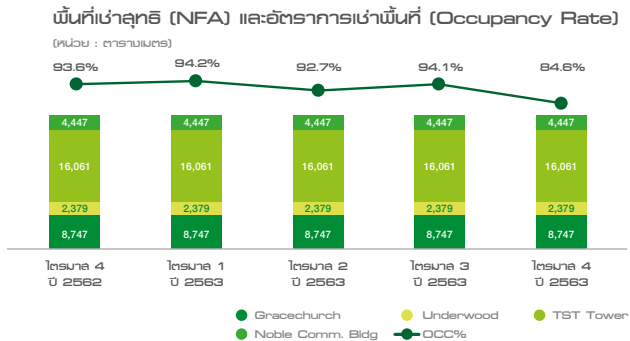
อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักในปี 2563 ลดลง 272 บาทต่อคืนเป็นผลมาจาก (i) การยกเลิกสัญญาบริหารโรงแรม 2 แห่งในปารีส ซึ่งมีอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักสูงกว่าอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักรวมในปี 2562 (ii) อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักโดยรวมที่ลดลงเนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 หักกลับด้วย (iii) การอ่อนค่าของเงินบาท (ปี 2562 ค่าเงินบาทต่อยูโรอยู่ที่ 34.75 บาทต่อยูโร อ่อนค่าลงเป็น 35.68 บาทต่อยูโร ในปี 2563) เนื่องจากโรงแรมส่วนใหญ่ของบริษัทฯ รับรายได้เป็นเงินสกุลยูโร

อัตราการเข้าพักโดยรวมลดลงร้อยละ 40.5 จากปีก่อน ซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรงจาก COVID-19 โดยโรงแรมส่วนใหญ่ที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของและรับบริหารต่างทยอยปิดชั่วคราวตั้งแต่วัยหลังของเดือนมีนาคม 2563 และได้ทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2563 อย่างไรก็ตามในช่วงปลายเดือนพฤศจิกายน 2563 เกิดการระบาดรอบใหม่ในทวีปยุโรป ส่งผลให้หลายประเทศดำเนินมาตรการควบคุมโรคระบาดอย่างจริงจังอีกครั้งโดยมีการจำกัดการเดินทางทั้งในประเทศและระหว่างประเทศ ดังนั้น ณ สิ้นปี 2563 โรงแรมในทวีปยุโรปเกือบทั้งหมดจำเป็นต้องปิดให้บริการอีกครั้ง โดยคาดว่าจะทยอยกลับมาเปิดให้บริการได้ทั้งหมดภายในเดือนเมษายนปี 2564 ส่วนโรงแรมในประเทศไทยยังคงเปิดให้บริการตามปกติ ด้วยเหตุดังกล่าวส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องของปี 2563 ลดลง 1,274 บาทต่อคืนเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

จำนวนห้องที่รอเปิดให้บริการในอนาคตนั้นมีจำนวน 15,898 ห้อง ลดลงสุทธิ 4,139 ห้องจากปีก่อน โดยจำนวนห้องที่ลดลงนี้เป็นผลมาจาก (i) การลดลงของจำนวนห้องที่มีแผนรับบริหารสุทธิ 2,726 ห้อง (ii) การลดลงของโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน 1,317 ห้อง และ (iii) โรงแรมที่ได้เปิดให้บริการแล้วในปี 2563 จำนวน 96 ห้อง

ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ผลการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน



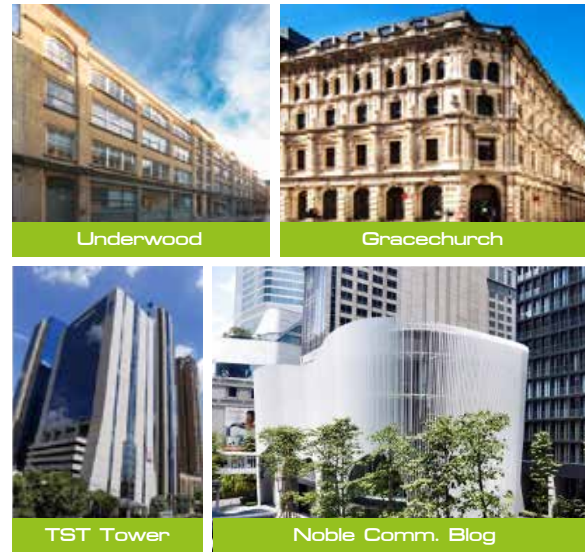
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) โดยรวม ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 84.6 ลดลงจากไตรมาสก่อนร้อยละ 9.5 เนื่องจากสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงาน Gracechurch (ลอนดอน) และอาคารสำนักงานทีเอสที (กรุงเทพฯ) ได้สิ้นสุดลงตามกำหนดสัญญาในไตรมาสนี้ ในขณะที่อาคารสำนักงาน Underwood (ลอนดอน) และอาคารพาณิชย์โนเบิล เฟลนิจิต ยังคงมีอัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับไตรมาสก่อน ที่ร้อยละ 41 และร้อยละ 100 ตามลำดับ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

โครงการร่วมทุนกับแลนสริที่รอการโอนในปี 2564

โครงการ	รายได้จากห้องรอการโอน (ล้านบาท)
คุณ บาย ยู ทองหล่อ	199
เดอะ เบส สะพานใหม่	136
รวม	335

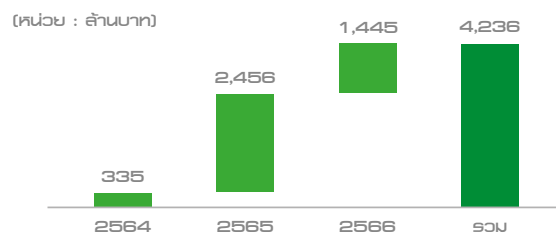
โครงการร่วมทุนกับแลนสริ มีรายได้รอการโอน (Backlog) ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ 3,199 ล้านบาท จาก 2 โครงการคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่ที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี 2564 ถึง 2566 ได้แก่ (i) คุณ บาย ยู ทองหล่อ และ (ii) เดอะ เบส สะพานใหม่ โดยในไตรมาส 4 ปี 2563 โครงการเดอะโมโนเมนต์ทองหล่อ ได้มีการโอนเสร็จสมบูรณ์แล้วทั้งโครงการ



ธุรกิจให้เช่าห้องชุดเพื่อการพาณิชย์

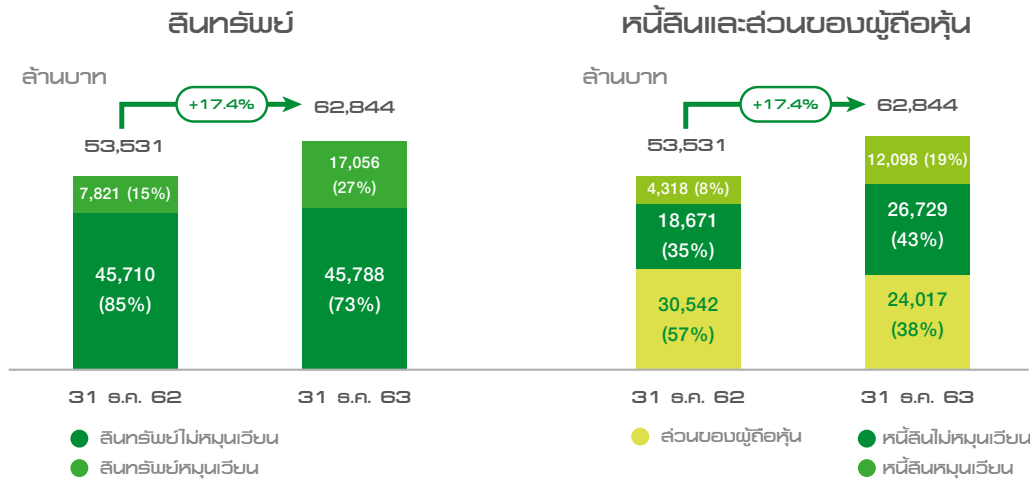
กลุ่มบริษัทมีการลงทุนในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานครเพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue) โดยห้องชุดเพื่อการพาณิชย์มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 8,995 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าพื้นที่รวมอยู่ที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ให้กับกลุ่มบริษัทประมาณ 61 ล้านบาทต่อปี

รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแลนสริ และโนเบิล



โครงการร่วมทุนกับโนเบิล มีรายได้รอการโอน (Backlog) ณ สิ้นปี 2563 จากโครงการนิว โนเบิล รัชดา ลาดพร้าว จำนวน 1,037 ล้านบาท โดยรายได้รอการโอนทั้งหมดคาดว่าจะโอนในปี 2566

ฐานะทางการเงิน



ในปี 2563 บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงินเรื่องสัญญาเช่ามาถือปฏิบัติ โดยบริษัทฯ ได้เลือกปรับผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบผลกระทบจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว มาถือปฏิบัติต้องบแสดงฐานะทางการเงินรวมของกลุ่มบริษัทสามารถสรุปได้ดังนี้ (i) สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 10,978 ล้านบาท (ii) หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 11,309 ล้านบาท และ (iii) ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 331 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำนวน 39 รายการ และต่อมา เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปก่อนการนำเสนอเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ เนื่องจากมีความจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไม่อนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรป บริษัทฯ จะใช้สิทธิเพิกถอนการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรป เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2562) เรื่องสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก บริษัทฯ แสดงสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับรายการดังกล่าว เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” และ “หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 62,844 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9,313 ล้านบาทจากสิ้นปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 17.4 โดยการเพิ่มขึ้นมีปัจจัยหลักมาจาก (i) ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ

(ii) ที่ดินและโครงการรอการพัฒนาที่ได้รับการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ไพรม์ แอเรีย 12 จำกัด (“PA12”) (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด”) (iii) การลงทุนในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานครเพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue), (iv) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่ได้รับการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ไพรม์ แอเรีย 9 จำกัด (“PA9”) และบริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด (“PA38”) (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เทวาทิ วัน จำกัด” และ “บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เฮอร์ทีน จำกัด” ตามลำดับ) และ (v) ผลของการแปลงค่าของเงินบาท หักกลบด้วยการตัดจำหน่ายและการด้อยค่าของสินทรัพย์รวมเป็นจำนวน 4,290 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าของสินทรัพย์ของบริษัทฯ ลดลงจากผลกระทบของ COVID-19

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 38,827 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 68.9 หรือคิดเป็นจำนวน 15,839 ล้านบาทจาก 22,988 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 โดยการเพิ่มขึ้นมีปัจจัยหลักมาจาก (i) ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ (ii) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ไพรม์ แอเรีย 12 จำกัด (“PA12”) บริษัท ไพรม์ แอเรีย 9 จำกัด (“PA9”) และบริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด (“PA38”) รวมถึงการเบิกเงินกู้สำหรับการก่อสร้างโครงการเดอะ ยูนิคอร์น และเงินกู้ฉุกเฉินจากสถาบันการเงินในทวีปยุโรป และ (iii) ผลของการแปลงค่าของเงินบาทของหนี้สินในต่างประเทศ เนื่องจากการอ่อนค่าของเงินบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อยู่ที่ 24,017 ล้านบาท ลดลง 6,525 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.4 จาก 30,542 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 โดยสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนสุทธิในปี 2563 และผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ

โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย จำนวน 27,786 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,191 ล้านบาท จาก 17,595 ล้านบาทในปี 2562 ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าว เกิดจากการรับรู้หนี้สิน ตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น และผลของการแปลงค่างบการเงินของหนี้สินในต่างประเทศเนื่องจากการอ่อนค่าของเงินบาท หักกลบด้วยหนี้สินที่ลดลงจากการชำระคืนเงินกู้สุทธิ โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 1.00 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.48 เท่า ในปีก่อนหน้า

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุน ทั้งหมด 3,746 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว และการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ PA12, PA9 และ PA38 (สุทธิจากการจำหน่าย) จากการร่วมค้ากับแสนสิริ

กระแสเงินสด



* อื่น ๆ - รวมผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็นการดำเนินงานที่ยกเลิก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 3,521 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากต้นปีที่ 2,767 ล้านบาท ในปี 2563 บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 337 ล้านบาท โดยมาจากผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน (7,032) ล้านบาท หักกลบด้วยรายการที่ไม่ใช้เงินสด จำนวน 7,768 ล้านบาท และการเปลี่ยนแปลงสุทธิของเงินทุนหมุนเวียน จำนวน (16) ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ย จำนวน (1,009) ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้สุทธิจำนวน (48) ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน (337) ล้านบาท

ส่วนของเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 2,357 ล้านบาท รายการหลักมาจาก (i) เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน

ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม 3,037 ล้านบาท (ii) การลดลงของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 1,209 ล้านบาท (iii) เงินสดจ่ายสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน (1,923) ล้านบาท (iv) ซื้อเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว จำนวน (139) ล้านบาท (v) ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน (530) ล้านบาท (vi) เงินสดสุทธิจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญ (สุทธิจากการจำหน่าย) จำนวน (131) ล้านบาท และ (vii) เงินสดรับจากดอกเบี้ยและเงินปันผล 550 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (1,442) ล้านบาท เกิดจากการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ (766) ล้านบาท และชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน (671) ล้านบาท

การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19)

ผลกระทบและมาตรการของบริษัทร

กลุ่มธุรกิจโรงแรม

บริษัทฯ มีธุรกิจโรงแรมและบริการที่ดำเนินงานในหลายประเทศ ในทวีปยุโรปและทวีปเอเชีย ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงอย่างเหมาะสม อย่างไรก็ตามการระบาดของ COVID-19 เกิดในทุกประเทศที่บริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจอยู่ สิ่งสำคัญที่จะทำให้ผู้ใช้บริการเลือกกลับมาใช้บริการโรงแรมของบริษัทฯ หลังจาก

สถานการณ์ COVID-19 คลี่คลายลง คือความน่าเชื่อถือของแบรนด์ โดยบริษัทฯ ยังคงควบคุมมาตรฐานและออกแคมเปญต่างๆ อย่างสม่ำเสมอเพื่อเป็นการส่งเสริมความเชื่อมั่นให้กับผู้ใช้บริการทั้งนี้บริษัทฯ ปรับใช้กลยุทธ์ทั้งในด้านการปฏิบัติการและด้านการเงินเพื่อให้มั่นใจว่าจะมีสภาพคล่องเพียงพอต่อการดำเนินงานในปัจจุบันและในอนาคต

กลุ่มอาคารสำนักงานให้เช่า

ธุรกิจอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ไม่ได้รับผลกระทบมากนักจาก COVID-19 เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่ทำสัญญาเช่าระยะยาว ถึงแม้ว่าบางบริษัทจะเริ่มมีการทำงานจากบ้าน (Work From Home) มากขึ้น ซึ่งมาจากพฤติกรรมแบบ New Normal แต่บริษัทฯ เชื่อว่าเป็นเพียงเหตุการณ์ชั่วคราว โดยหลังจากมีการพัฒนาวัคซีนสำเร็จ และใช้ชีวิตอย่างแพร่หลาย บริษัทของผู้เช่าและการทำงานในอาคารสำนักงานจะกลับมาดำเนินการในรูปแบบเดิมต่อไป

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยและอื่น ๆ

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยชะลอการเติบโตมาตั้งแต่ก่อน COVID-19 เนื่องจากมาตรการ LTV (Loan-to-Value) และกำลังซื้อที่ลดลงของนักลงทุนต่างชาติ ซึ่งบริษัทฯ ได้ปรับแผนการตลาดและการขายอย่างต่อเนื่อง สำหรับโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง บริษัทฯ ยังคงดำเนินการตามปกติและได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจาก COVID-19

การบริหารค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ ดำเนินมาตรการลดต้นทุนอย่างจริงจังเพื่อรักษาสภาพคล่องดังนี้

- การตัดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นและมีการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวด โดยได้มีการระงับการเดินทางของพนักงาน การว่าจ้างที่ปรึกษา การฝึกอบรม การใช้จ่ายทางด้านการตลาดและการโฆษณา และงดรับพนักงานใหม่
- บริหารค่าใช้จ่ายพนักงาน โดยนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน และลดค่าใช้จ่ายค่าล่วงเวลา
- การเจรจากับคู่ค้าทางธุรกิจเพื่อขอส่วนลด และ/หรือ ผ่อนปรนเงื่อนไขในการชำระเงินเจรจากับผู้ให้เช่าทั่วโลก โดยเฉพาะโรงแรมภายใต้สัญญาเช่าบริหารในทวีปยุโรป เพื่อขอลดหรือหยุดการจ่ายค่าเช่า
- การเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขอลดหรือหยุดการชำระดอกเบี้ยจ่ายและเงินกู้ยืม

มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19

บริษัทฯ คำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้ใช้บริการอาคารและพนักงาน โดยจัดให้มีการตรวจวัดอุณหภูมิก่อนเข้าอาคาร จุดบริการน้ำยาฆ่าเชื้อ การจำกัดจำนวนผู้โดยสารในลิฟท์ กำหนดให้สวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลาที่เข้าใช้บริการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการนำแนวทางปฏิบัติงานที่ปลอดภัยมาใช้เพื่อจำกัดการแพร่ระบาดของ COVID-19 เช่น ลดการติดต่อทางกายภาพระหว่างพนักงาน การประชุมเสมือนจริง จัดหาอุปกรณ์ฆ่าเชื้อ รวมถึงการทำความสะอาดสำนักงานอย่างสม่ำเสมอ

แผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ

นับตั้งแต่การแพร่ระบาดช่วงต้นปี 2563 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจเพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงาน และเพื่อให้สามารถเชื่อมั่นได้ว่าธุรกิจจะยังคงดำเนินต่อไปได้อย่างไม่หยุดชะงักภายหลังวิกฤติได้ผ่านพ้นไป โดยหลายมาตรการได้ถูกกำหนดเป็นมาตรฐานใหม่ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท มีมาตรการหลักที่ดำเนินการ ดังนี้

- จัดทำรายงานการทดสอบภาวะวิกฤติ (Stress Test) เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบที่มีต่อการดำเนินงาน ผลประกอบการ และฐานะการเงินของกิจการ
- ประเมินผลกระทบที่ส่งผลให้ธุรกิจหยุดชะงัก ระบุกิจกรรมทางธุรกิจที่มีความสำคัญและจำเป็นเมื่อธุรกิจกลับมาดำเนินงานตามปกติ
- ทบทวนและปรับแผนการพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นที่สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ เพื่อปรับให้เข้ากับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน
- นำมาตรการทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) มาใช้และนำเทคโนโลยีมาใช้เพื่อสนับสนุนการทำงาน
- มีกลยุทธ์การสื่อสาร การให้ข้อมูลข่าวสารกับพนักงาน คู่ค้า และลูกค้าอย่างทันทั่วถึง

ผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

สถานการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากการดำเนินงานโรงแรม ซึ่งส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวยังไม่สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผลในขณะนี้ ฝ่ายบริหารได้ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ การตั้งสำรอง ประเมินการหนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและจะพิจารณานับถึงผลกระทบดังกล่าวเมื่อสามารถทำได้

แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

ต่อเนื่องจากปี 2563 ถึงปัจจุบัน การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ได้ส่งผลกระทบต่ออย่างยิ่งต่อสังคมและเศรษฐกิจโลก และส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ ยู ซีที ซึ่งมีธุรกิจหลักคือธุรกิจโรงแรมและบริการอื่น ๆ แม้ว่าจะมีความพยายามในการควบคุมการระบาด มีความคืบหน้าของการผลิตวัคซีน และเริ่มเห็นการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในหลาย ๆ ประเทศ แต่อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมและการบริการยังคงเป็นภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบโดยตรงและรุนแรง เนื่องจากการลดลงของการเดินทางทั้งในรูปแบบการท่องเที่ยวและการเดินทางเชิงธุรกิจทั้งในและต่างประเทศสืบเนื่องจากการมาตรการปิดประเทศ รวมถึงมาตรการรักษาระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) ทั้งนี้ การแพร่ระบาดรอบใหม่ช่วงปลายปี 2563 ทำให้หลายประเทศในทวีปยุโรปกลับมาใช้มาตรการปิดเมืองอีกครั้ง ซึ่งส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของทั้งอุตสาหกรรม และไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงเมื่อใดและอย่างไร

ธุรกิจโรงแรมและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โรงแรมในประเทศไทยเปิดให้บริการตามปกติ ส่วนโรงแรมส่วนใหญ่ในยุโรปปิดให้บริการชั่วคราว โดยคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ทั้งหมดภายในเดือนเมษายนปี 2564 ภาครัฐของประเทศต่าง ๆ อาทิ ออสเตรเลีย เยอรมนี สวิตเซอร์แลนด์ โปแลนด์ และสาธารณรัฐเช็ก ได้มีมาตรการให้ความช่วยเหลือในรูปแบบเงินสมทบช่วยเหลือในส่วนของเงินเดือนพนักงาน และการผ่อนปรนทางภาษี

ธุรกิจอาคารสำนักงาน ได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจาก COVID-19 เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าระยะยาว อย่างไรก็ดีตามผู้เช่าบางรายอาจได้รับผลกระทบทางการเงิน และจึงส่งผลให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะไม่ได้รับค่าเช่าภายในช่วงเวลาหรือเงื่อนไขที่เคยกำหนดไว้ในระยะยาวมีความเป็นไปได้ที่ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าจะได้รับผลกระทบหากธุรกิจต่าง ๆ ดำเนินนโยบายการทำงาน

จากบ้านเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การประเมินสถานการณ์ในอนาคตในเรื่องดังกล่าวยังไม่สามารถทำได้อย่างแม่นยำ ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue) บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อห้องชุดเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานคร ในไตรมาส 3 ปี 2563 โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 937 ล้านบาท มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 8,995 ตารางเมตร และมีอัตราการใช้พื้นที่รวมร้อยละ 100

โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการเดอะ ยูนิคอร์น ก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 27 โครงการพัฒนาที่ราชประสงค์ที่ตั้งโรงพาณิชย์รัชสาม การก่อสร้างคืบหน้าไปตามแผน ส่วนโครงการโรงเรียนนานาชาติเวอร์โซนั้น การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ภายในกำหนดแล้วทั้ง 2 เฟส โดยโรงเรียนได้เปิดภาคการศึกษาแรกแล้วตั้งแต่วันที่ 17 สิงหาคม 2563

จากสถานการณ์ของ COVID-19 ที่ยังไม่รู้ทิศทางที่ชัดเจน ความไม่แน่นอนของการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ และความจำเป็นที่จะต้องบริหารให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและอนาคต และลดภาระค่าใช้จ่ายและต้นทุนทางการเงิน บริษัทฯ จึงเห็นถึงความจำเป็นในการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยบางส่วนที่มีใช้ทรัพย์สินหลักและไม่สร้างกระแสเงินสดในปัจจุบัน และได้พิจารณาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติต่อไป (รายละเอียดตามหนังสือแจ้งมติเลขที่ U.SET 022/2563)

อนึ่ง การปรับโครงสร้างการลงทุนที่ดำเนินการมาจนถึงปัจจุบัน และตามแผนที่วางไว้ จะช่วยให้บริษัทฯ มีความพร้อมในการลงทุนในโครงการและทรัพย์สินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสมต่อไปในอนาคตภายหลังวิกฤต COVID-19

ร. เสฐียรโกเศศ

นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ

กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

5.5 บบการเงิน

บริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2562 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	3,520,596,851	2,767,041,167	2,489,184,139	1,154,796,310
เงินลงทุนชั่วคราว		-	102,090,432	-	1,428,615,892
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้น	10	306,451,016	-	203,340,359	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11	461,640,029	760,741,238	36,449,197	56,858,221
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12	102,000,000	1,077,694,450	102,000,000	1,077,694,450
สินค้าคงเหลือ		45,118,139	61,332,475	-	-
โครงการก่อสร้างหรือทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา	13	4,859,172,632	991,679,500	224,197,065	302,600,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		467,195,529	421,334,412	58,053,328	44,120,386
		9,762,174,196	6,181,913,674	3,113,224,088	2,922,993,595
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	15.2.1	7,294,496,319	1,639,068,902	-	271,323,425
		17,056,670,515	7,820,982,576	3,113,224,088	3,194,317,020
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน					
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	14	180,688,007	263,628,829	67,738,341	153,562,715
เงินในให้ผู้มีระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	8	2,348,548,078	6,524,360,615	17,045,386,694	19,799,424,882
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สหกิจจาก					
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12	-	1,812,576,791	-	1,812,576,791
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	15	-	-	15,288,199,803	15,490,103,601
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	16	53,684,462	60,680,903	49,999,970	49,999,970
เงินลงทุนในการร่วมค้า	17	1,484,981,944	2,690,113,312	1,470,995,000	2,363,082,000
เงินลงทุนระยะยาวอื่น		-	81,033,800	-	81,033,800
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว	18	145,914,842	-	145,914,842	-
ที่ดินและโครงการรอพัฒนา	19	5,096,066,141	3,969,759,644	505,156,150	953,242,669
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	20	10,623,869,595	7,023,628,619	901,990,798	967,715,455
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	21	15,962,943,104	16,832,532,275	430,500,762	151,249,301
สินทรัพย์สิทธิการใช้	28	6,842,665,486	-	630,293,562	-
สิทธิการเช่า		-	2,145,586,534	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	22	563,278,273	1,316,122,558	13,151,486	9,021,948
เงินมัดจำ		50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
ค่าความนิยม	23	2,273,385,310	2,861,022,898	-	-
สินทรัพย์ที่มีเงินได้รอการตัดบัญชี	35	160,066,512	64,183,593	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,697,585	14,993,011	4,780,541	3,198,799
		45,787,789,339	45,710,223,382	36,604,107,949	41,884,211,931
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
รวมสินทรัพย์					
		62,844,459,854	53,531,205,958	39,717,332,037	45,078,528,951

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ยู ชี ดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2562 (ปรับปรุงใหม่)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	24	65,864,704	33,731,050	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	25	985,500,603	1,231,918,487	32,711,384	56,129,600
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	8	72,000,000	-	72,000,000	2,255,302,581
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	27	2,400,813,924	1,144,418,905	747,216,653	739,208,959
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		-	74,017,348	-	2,319,715
หนี้สินตามสัญญาเช่า	28	750,304,677	-	9,972,785	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า		251,303,772	258,851,847	3,899,538	70,859,319
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		24,977,854	68,768,425	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		50,666,537	95,656,387	20,089,159	23,845,487
		4,601,432,071	2,907,362,449	885,889,519	3,147,665,661
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	15.2.1	7,496,887,616	1,410,165,857	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		12,098,319,687	4,317,528,306	885,889,519	3,147,665,661
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	8	5,115,586,258	5,025,376,438	5,115,586,258	5,025,376,438
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	26	1,152,466,933	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	27	12,212,130,085	9,684,950,775	4,150,234,653	5,575,425,660
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		-	1,632,758,614	-	5,213,056
หนี้สินตามสัญญาเช่า	28	6,016,930,542	-	632,160,486	-
สำรองรายการภาษีได้เสียส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	17	218,033,517	83,192,804	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	29	98,599,741	125,947,369	34,859,283	38,203,868
หนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	35	1,704,924,438	1,900,995,499	484,329	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		210,027,754	217,707,102	16,794,150	14,856,264
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		26,728,699,268	18,670,928,601	9,950,119,159	10,659,075,286
รวมหนี้สิน		38,827,018,955	22,988,456,907	10,836,008,678	13,806,740,947

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

บริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2562 (ปรับปรุงใหม่)
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นบริษัทธิ 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	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	32,930,310,615
		44,900,151,133	44,900,151,133	44,900,151,133	44,900,151,133	44,900,151,133
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นบริษัทธิ 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	11,969,840,518
หุ้นสามัญ 5,613,717,564 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท						
(1 มกราคม 2562: หุ้นสามัญ 5,613,716,960 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.20 บาท)		17,963,896,205	17,963,896,205	17,963,896,205	17,963,896,205	17,963,894,272
ส่วนเกินกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ		1,691	1,691	1,691	1,691	-
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		-	-	(741,162,013)	(741,162,013)	-
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	32	125,021,039	-	125,021,039	-	-
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		(5,797,625,498)	1,314,666,096	(436,074,630)	2,153,797,721	(265,373,857)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(358,030,892)	(823,264,224)	(199,451)	(74,586,118)	7,486,254
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		23,903,103,063	30,425,140,286	28,881,323,359	31,271,788,004	29,675,847,187
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		114,337,836	117,608,765	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		24,017,440,899	30,542,749,051	28,881,323,359	31,271,788,004	29,675,847,187
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		62,844,459,854	53,531,205,958	39,717,332,037	45,078,528,951	42,485,517,292

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(6,610,751,660)	1,867,354,046	(2,227,140,915)	2,427,472,142
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(3,270,929)	(413,842)		
	<u>(6,614,022,589)</u>	<u>1,866,940,204</u>		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(6,191,408,749)	1,382,294,322	(2,220,203,692)	2,337,099,206
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(3,270,929)	(413,842)		
	<u>(6,194,679,678)</u>	<u>1,381,880,480</u>		
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(1.3242)	0.1860	(0.5433)	0.2858
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้				

บริษัท ยู จีที จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(7,032,104,540)	1,993,266,315	(2,226,656,586)	2,427,472,142
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	4,811,483	3,419,043	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,134,420,169	(295,412,637)	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,697,590,838	730,853,533	41,920,083	19,401,261
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	639,399,834	10,586,672	58,007,071	79,604,296
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	2,379,247	(6,086,202)	-	-
ขาดทุนจากค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,698,592,423	964,819
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า	-	-	1,006,443,869	329,657
ขาดทุนจากค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	4,117,652,909	-	565,879,531	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(8,302,369)	(267,748)	(912,045)	(43,913)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้น	(3,758,075)	(28,690,945)	(2,421,647)	(24,593,494)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	172,508,284	7,145,285	19,539,221	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า	(822,232,714)	(1,559,040,209)	(250,015,740)	(1,775,929,371)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	18,532,142	24,454,218	6,744,901	6,193,514
ค่าเพื่อประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	500,000	-	-
เงินปันผลรับ	(726,869)	(452,400)	(222,326,868)	(460,442,030)
ดอกเบี้ยรับ	(491,004,885)	(357,779,390)	(1,061,667,861)	(894,934,457)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	1,306,872,628	843,291,184	559,113,456	642,138,778
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	736,038,082	1,365,786,719	192,239,808	20,161,202
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	313,062,726	443,414,121	24,398,838	313,312,055
สินค้าคงเหลือ	24,146,946	(2,317,341)	-	-
โครงการก่อสร้างมีทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา	(4,238,671)	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(24,290,803)	(79,253,160)	945,737	(6,133,655)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13,899,436	1,596,965	(1,580,371)	(2,321)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(270,574,644)	(486,468,088)	(48,747,222)	(19,703,761)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	(17,919,642)	(23,393,253)	(66,959,782)	(584,381)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(75,451,794)	(16,738,135)	(111,706,272)	8,524,536
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(14,333,550)	(5,471,523)	(1,492,113)	(1,211,235)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	39,848,214	10,708,021	1,937,888	14,856,263
เงินสดจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	720,186,300	1,207,864,326	(10,963,489)	329,218,703
จ่ายดอกเบี้ย	(1,008,649,818)	(873,060,184)	(331,129,510)	(643,652,859)
จ่ายภาษีเงินได้	(48,133,907)	(130,895,923)	(13,197,979)	(14,843,922)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	(336,597,425)	203,908,219	(355,290,978)	(329,278,078)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(199,665,211)	1,482,982,603	(200,000,000)	1,447,291,392
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	85,955,665	(72,714,604)	96,169,992	(91,142,512)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,208,537,438	(571,475,218)	163,454,776	(1,519,768,787)
เงินสดจ่ายจากการรับโอนสิทธิเรียกร้องหนี้เงินให้กู้ยืม ในการร่วมค้าจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	(1,734,597,775)	-	(1,734,597,775)	-
เงินสดรับจากการโอนสิทธิเรียกร้องหนี้เงินให้กู้ยืม ในการร่วมค้าให้แก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,075,485,593	-	1,075,485,593	-
ดอกเบี้ยรับ	383,807,449	289,072,265	467,706,517	592,555,471
เงินมัดจำจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	66,000,000	-	66,000,000
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2,000,000)	(835,445,163)	(474,000,000)	(6,241,970)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมและรับชำระ				
จากลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	3,037,360,382	1,300,000,000	3,035,000,000	1,300,000,000
เงินสดรับจากการลดทุนของบริษัทย่อยและเงินคืนทุนของการร่วมค้า	1,290,536,186	180,000,000	1,290,536,186	180,000,000
เงินสดจ่ายจากการเพิ่มทุนในการร่วมค้า	(500,000,000)	(495,813)	(500,000,000)	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว	69,086,300	-	69,086,300	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว	(138,954,163)	(4,491,317)	(138,954,163)	(4,491,317)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและ โครงการรอพัฒนา	-	(50,000,000)	-	(50,000,000)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,923,433,662)	(1,331,457,939)	(9,129,300)	(819,692,832)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(529,667,631)	(382,767,778)	(291,904,330)	(49,087,772)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	79,851,840	24,198,539	126,716	44,140
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	(11,127,713)	(19,419,748)	(4,906,979)	(2,865,589)
เงินปันผลรับ	165,726,868	413,934,811	222,326,868	514,307,030
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	2,356,901,566	487,920,638	3,066,400,401	1,556,907,254
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	28,045,458	482,261	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(32,040,000)	(29,027,776)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	979,983,345	1,043,594,650	-	454,362,084
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,746,486,454)	(1,734,843,510)	(1,655,197,984)	(1,392,840,249)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(671,109,827)	(87,267,984)	(8,447,838)	(2,230,407)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการใช้สิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ	-	3,624	-	3,624
เงินสดสุทธิใช้เป็นกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,441,607,478)	(807,058,735)	(1,663,645,822)	(940,704,948)
ผลต่างจากการแปลงค่าंगการเงินเพิ่มขึ้น	199,162,463	313,846,871	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	777,859,126	198,616,993	1,047,463,601	286,924,228
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	2,767,041,167	2,796,805,073	1,441,720,538	1,154,796,310
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันซื้อกิจการ	13,716,093	50,372,315	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันขายกิจการ	-	(203,925,280)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของงบบริษัทย่อยที่				
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายปลายปี	(112,847,469)	(74,827,934)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของงบบริษัทย่อยที่				
ยกเลิกการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายต้นปี	74,827,934	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	3,520,596,851	2,767,041,167	2,489,184,139	1,441,720,538

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562 (ปรับปรุงใหม่)	2563	2562 (ปรับปรุงใหม่)
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ซื้อเงินลงทุนบริษัทย่อยด้วยการกู้ยืมเงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	2,402,166,816
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	883,185	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	196,808	-	-
ซื้ออุปกรณ์ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	82,742,061	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้จ่ายได้สัญญาเช่า	29,972,493	-	2,729,148	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยยังไม่ได้ชำระ	2,469,512	15,435,921	-	-
โอนเปลี่ยนประเภทสิทธิการเช่าเป็นค่าเช่าค้างจ่าย	-	66,509,993	-	66,509,993
จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ยังไม่ได้รับชำระ	-	3,020,000,000	-	3,020,000,000
หักกลบยอดเงินกู้ยืมระยะยาวระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย	-	-	2,656,033,145	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

5.6 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

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

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้กลับมาแพร่ระบาดอีกครั้งทำให้เกิดการชะลอตัวในช่วงที่เศรษฐกิจกำลังฟื้นตัว และมีผลกระทบต่อหลายธุรกิจและอุตสาหกรรม ซึ่งรวมถึงธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัท ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทมีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น (ทุนชำระแล้ว)	
			2563 ร้อยละ	2562 ร้อยละ
บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรง				
บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แนนเซอร์ รีลเอสเตท จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค วิลล์ จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	หยุดประกอบกิจการ	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แนนเซอร์ โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด	อยู่ระหว่างการชำระบัญชี	ไทย	-	64.9
บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด	อยู่ระหว่างการชำระบัญชี	ไทย	-	100.0
บริษัท แนนเซอร์ โฮเต็ล พันนา จำกัด	อยู่ระหว่างการชำระบัญชี	ไทย	-	100.0
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอลโฮลดิ้ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท โปรเจก กรีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
Lombard Estate Holdings Limited	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น/บริหารจัดการ ทรัพย์สิน/บริการให้ คำปรึกษา	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 ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ปราณศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ธนาฯ ฟู๊ด 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 ธนาฯ ฮ่องกง ลิมิเต็ด (ทุนชำระแล้ว 10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง)	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ยู โกลบอล สอศพิทอลลิตี้ จำกัด	โรงแรม/ลงทุนในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ไพร้ม แอเรียรีเทล จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	-

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น (ทุนชำระแล้ว)	
			2563 ร้อยละ	2562 ร้อยละ
บริษัท ไพรม์ แอเรีย 9 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีที เอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เทวณที วัน จำกัด”)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	-
บริษัท ไพรม์ แอเรีย 12 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีที เอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด”)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	-
บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีที เอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซอร์ทีน จำกัด”)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	-
Vienna International Asset GmbH	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น/ถือครอง ทรัพย์สิน/โรงแรม	เยอรมนี	94.9	94.9
U Global Hospitality Holding (Hong Kong) Limited	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยอ้อม				
ถือหุ้นโดยบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด				
บริษัท แปซิฟิก เซี่ยงไห่ จำกัด	ให้เช่าที่ดินและอาคาร	ไทย	100.0	100.0
บริษัท แปซิฟิก โฮเต็ล เซี่ยงไห่ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.0	100.0
ถือหุ้นโดยบริษัทปราณศิริ แอสเซตส์ จำกัด				
บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.0	100.0
ถือหุ้นโดย Lombard Estate Holdings Limited				
Thirty Three Gracechurch 1 Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์/ถือ ครองทรัพย์สิน	เจอร์ซีย์	100.0	100.0
Underwood Street Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เจอร์ซีย์	100.0	100.0
Vienna House Capital GmbH	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	ออสเตรีย	100.0	100.0
ถือหุ้นโดย Vienna House Capital GmbH				
Vienna House Hotelmanagement GmbH (เดิมชื่อ “Vienna International Hotel Management AG”)	บริหารจัดการโรงแรม	ออสเตรีย	100.0	100.0
Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o. (เดิมชื่อ “VHE Cracow Sp.z.o.o. SKA”)	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
VH Andel’s Lodz Sp. z.o.o. (เดิมชื่อ “Andels Lodz Sp. z.o.o.”)	ถือครองทรัพย์สิน/โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
VHE Cracow Sp. z.o.o.	ไม่ได้ประกอบกิจการ	โปแลนด์	100.0	100.0
Vienna House Real Estate GmbH	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	ออสเตรีย	100.0	100.0
ถือหุ้นโดย Vienna House Hotelmanagement GmbH (เดิมชื่อ “Vienna International Hotel Management AG”)				
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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น (ทุนชำระแล้ว)	
			2563 ร้อยละ	2562 ร้อยละ
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	สาธารณรัฐเช็ก	100.0	100.0
OOO Employ Management RUS	บริหารจัดการโรงแรม	รัสเซีย	-	100.0
REVO Munchen Hotelbetriebs 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	100.0
Vienna House Germany II GmbH (เดิมชื่อ “DracMhenfelssee 1078. V V GmbH”)	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น/บริหารจัดการ โรงแรม/โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
Vienna House Easy Bucharest S.R.L	ไม่ได้ประกอบกิจการ	โรมาเนีย	100.0	100.0
Vienna House REVO Katowice Sp.z o.o. (เดิมชื่อ “Trebren Investments Sp.z.o.o.”)	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o.	บริหารจัดการโรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
Vienna House Riga SIA	ไม่ได้ประกอบกิจการ	ลัตเวีย	-	100.0
Vienna House Easy Pilsen s.r.o (เดิมชื่อ “UBX Plzen s.r.o.”)	โรงแรม	สาธารณรัฐเช็ก	100.0	100.0
Vienna House Andel’s Cracow Sp. z.o.o. (เดิมชื่อ “UBX Krakow Sp. z.o.o.”)	โรงแรม	โปแลนด์	100.0	100.0
Vienna House Easy Katowice Sp. z.o.o. (เดิมชื่อ “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
ถือหุ้นโดย Vienna House Germany II GmbH (เดิมชื่อ “DracMhenfelssee 1078.VV GmbH”)				
Vienna House Germany III GmbH (เดิมชื่อ “arcona Hotel GmbH”)	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
Vienna House Stralsund GmbH (เดิมชื่อ “arcona Hotel Baltic GmbH”)	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
Vienna House Rostock GmbH (เดิมชื่อ “arcona Hotel Sonne GmbH”)	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
Vienna House Eisenach GmbH (เดิมชื่อ “arcona Hotel Thüringer Hof GmbH”)	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
Vienna House Leipzig GmbH (เดิมชื่อ “arcona Bach 14 GmbH”)	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น (ทุนชำระแล้ว)	
			2563 ร้อยละ	2562 ร้อยละ
Vienna House Easy München GmbH (เดิมชื่อ “arcona Living GmbH”)	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH (เดิมชื่อ “arcona 15. Hotelbetriebsgesellschaft GmbH”)	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
Vienna House Easy Potsdam GmbH (เดิมชื่อ “arcona 12. Hotelbetriebsgesellschaft GmbH”)	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
Vienna House Baden-Baden GmbH (เดิมชื่อ “AH Hotelbetriebsgesellschaft GmbH”)	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
Vienna House Schaffhausen GmbH (เดิมชื่อ “arcona Living Schaffhausen GmbH”)	โรงแรม	สวิตเซอร์แลนด์	100.0	100.0
Vienna House Easy Bremen GmbH (เดิมชื่อ “arcona 21. Hotelbetriebsgesellschaft GmbH”)	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
Vienna House Germany IV GmbH (เดิมชื่อ “arcona 22. Hotelbetriebsgesellschaft GmbH”)	โรงแรม	เยอรมนี	100.0	100.0
ถือหุ้นโดย Vienna House Real Estate GmbH				
VHE Bratislava Real Estate s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	สโลวาเกีย	100.0	100.0
Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	สาธารณรัฐเช็ก	100.0	100.0
Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.	ไม่ได้ประกอบกิจการ	โปแลนด์	100.0	100.0
Vienna House Andel's Lodz Sp. z o.o.	ไม่ได้ประกอบกิจการ	โปแลนด์	100.0	100.0
Vienna House Easy Cracow Sp. z o.o.	ไม่ได้ประกอบกิจการ	โปแลนด์	100.0	100.0
Vienna House Diplomat Prague a.s. (เดิมชื่อ “Recoop Tour a.s.”)	โรงแรม	สาธารณรัฐเช็ก	100.0	100.0
UBX Plzen Real Estate s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	สาธารณรัฐเช็ก	100.0	100.0
VH Amber Baltic Sp. z.o.o. (เดิมชื่อ “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.	ถือครองทรัพย์สิน/โรงแรม	โรมาเนีย	99.9	99.9
ถือหุ้นโดยบริษัท ยู โกลบอล โฮสพิทอลลิตี จำกัด				
U Hospitality Holding (Mauritius)	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	สาธารณรัฐ มอริเชียส	100.0	100.0
ถือหุ้นโดย U Hospitality Holding (Mauritius)				
U Hospitality Holding (Hong Kong) Limited	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น/บริหารจัดการ ทรัพย์สิน/บริการให้ คำปรึกษา	ฮ่องกง	100.0	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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น (ทุนชำระแล้ว)	
			2563 ร้อยละ	2562 ร้อยละ
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 ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถ่วงเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- ฉ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

2.4 บริษัทฯ มีการร่วมการทำงานประเภทการดำเนินงานร่วมกัน (Joint operation) ระหว่างบริษัทฯ และผู้ร่วมดำเนินงานอื่น (Other Joint Operators) คือ กิจการร่วมค้าโรงภาษีร้อยละสาม (เดิมชื่อ “กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันริสอร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเตด”) ซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ประกอบกิจการโรงแรม โดยบริษัทฯ มีส่วนได้เสียร้อยละ 100 ในการดำเนินงานร่วมกันดังกล่าว บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งในสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายแต่ละรายการของการดำเนินงานร่วมกันตามส่วนของตนในงบการเงินเฉพาะกิจการ

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
ฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
------------	-----------------------------------

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
ฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

การนำมาตรฐานกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติมีผลกระทบต่อการเงินของกลุ่มบริษัทจากรายการดังต่อไปนี้

- การรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิต - กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้การค้าและใช้วิธีการทั่วไปสำหรับเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- การรับรู้รายการตราสารอนุพันธ์ - กลุ่มบริษัทรับรู้รายการตราสารอนุพันธ์เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เข้าทำสัญญา และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงานการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์จะถูกรับรู้ผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่าและการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการการวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการเงินบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในระหว่างไตรมาสที่ 1 ถึง 3 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้เลือกปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามวิธีการอย่างง่าย การวัดมูลค่ายุติธรรมของ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การด้อยค่าของสินทรัพย์ และการกลับรายการของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์จากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้นในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทจึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีสำหรับทุกเรื่องที่กลุ่มบริษัทได้เคยถือปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมา และได้บันทึกขาดทุนจากผลกระทบดังกล่าวเป็นจำนวนรวม 4,118 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 3,271 ล้านบาท) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเกิดจากรายการที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับ การรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา ที่ดินและโครงการรอพัฒนา ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค่าความนิยม (เฉพาะบริษัทฯ: โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา ที่ดินและโครงการรอพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินลงทุนและเงินให้กู้ยืมระยะยาว แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน)

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการเงินและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 3 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างปี ปัจจุบัน โดยกลุ่มบริษัทได้เลือกปรับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีต้องบ่งแสดงฐานะการเงิน ณ ต้นปี 2563 เนื่องจากการนำมาตรฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ผลกระทบจาก			
	มาตรฐาน	มาตรฐาน		
	การรายงาน	การรายงาน		
	ทางการเงิน	ทางการเงิน		
	กลุ่มเครื่องมือ	ทางการเงิน		
31 ธันวาคม 2562	ทางการเงิน	ฉบับที่ 16	1 มกราคม 2563	
งบแสดงฐานะการเงิน				
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินลงทุนชั่วคราว	102,090	(102,090)	-	-
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้น	-	102,090	-	102,090
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	6,524,361	(170,062)	-	6,354,299
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	81,034	(81,034)	-	-
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว	-	81,034	-	81,034
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7,023,629	-	1,956,526	8,980,155
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16,832,532	-	(2,099,075)	14,733,457
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	13,435,956	13,435,956
สิทธิการเช่า	2,145,586	-	(2,145,586)	-
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,231,918	-	(117,147)	1,114,771
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	74,017	-	(74,017)	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	794,244	794,244

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ผลกระทบจาก			
	มาตรฐาน		มาตรฐาน	
	การรายงาน		การรายงาน	
	ทางการเงิน		ทางการเงิน	
	กลุ่มเครื่องมือ		ทางการเงิน	
	31 ธันวาคม 2562	ทางการเงิน	ฉบับที่ 16	1 มกราคม 2563
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,632,759	-	(1,632,759)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	12,338,067	12,338,067
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	1,314,666	(168,646)	(165,406)	980,614
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(823,264)	(1,416)	4,839	(819,841)

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ผลกระทบจาก		31 ธันวาคม 2562
	มาตรฐาน		
	การรายงาน	มาตรฐาน	
	ทางการเงิน	การรายงาน	
	กลุ่มเครื่องมือ	ทางการเงิน	
31 ธันวาคม 2562	ทางการเงิน	ฉบับที่ 16	1 มกราคม 2563
(ปรับปรุงใหม่)			

(ปรับปรุงใหม่)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ผลกระทบจาก			
	มาตรฐาน	มาตรฐาน		
	การรายงาน	การรายงาน		
	ทางการเงิน	ทางการเงิน		
	กลุ่มเครื่องมือ	ทางการเงิน		
31 ธันวาคม 2562	ทางการเงิน	ฉบับที่ 16		1 มกราคม 2563
(ปรับปรุงใหม่)				
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่				
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,320	-	(2,320)	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	-	-	8,880	8,880
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิจาก				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,213	-	(5,213)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึง				
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	638,972	638,972
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	2,153,798	(170,261)	-	1,983,537

4.1 เครื่องมือทางการเงิน

รายละเอียดผลกระทบที่มีต่อกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติครั้งแรก แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
การจัดประเภทเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายเป็นสินทรัพย์		
ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,416	-
การรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงิน	(170,062)	(170,261)
ผลกระทบต่อกำไรสะสมจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน		
กลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ	(168,646)	(170,261)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 การจัดประเภทและมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เปรียบเทียบกับ
การจัดประเภทและมูลค่าตามบัญชีเดิม แสดง ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม					(หน่วย: พันบาท)
	มูลค่าตามบัญชีเดิม	การจัดประเภทและการวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9				
		มูลค่าสุทธิรวมผ่านกำไรหรือขาดทุน	มูลค่าสุทธิรวมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,767,041	-	-	2,767,041	2,767,041	
เงินลงทุนชั่วคราว	102,090	-	-	-	-	
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้น	-	101,770	-	320	102,090	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	760,742	-	-	760,742	760,742	
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	2,890,271	-	-	2,890,271	2,890,271	
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	263,629	-	-	263,629	263,629	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	6,524,361	-	-	6,354,299	6,354,299	
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	81,034	-	-	-	-	
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว	-	-	81,034	-	81,034	
เงินมัดจำ	50,000	-	-	50,000	50,000	
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	13,439,168	101,770	81,034	13,086,302	13,269,106	

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
มูลค่าตามบัญชีเดิม	การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9		
(ปรับปรุงใหม่)	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
1,441,721	-	1,441,721	1,441,721
56,858	-	56,858	56,858
2,890,271	-	2,890,271	2,890,271
153,563	-	153,563	153,563
19,799,425	-	19,629,164	19,629,164
81,034	-	-	-
-	81,034	-	81,034
50,000	-	50,000	50,000
24,472,872	81,034	24,221,577	24,302,611

สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน
เงินที่เกี่ยวข้องระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ
เงินลงทุนระยะยาวอื่น
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว
เงินมัดจำ

รวมสินทรัพย์ทางการเงิน

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัท 1¹ ได้กำหนดให้สินทางการเงินได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

4.2 สัญญาเช่า

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าตามบัญชีเดิมก่อนวันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ (ปรับปรุงใหม่)
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	10,640,578	78,532
บวก: ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	4,038,390	-
บวก: ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าตามสัญญาก่อสร้างอาคาร โรงแรม		
ให้แก่หน่วยงานราชการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,588,500	1,588,500
หัก: สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	(63,852)	(423)
บวก: สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า	1,306,287	19,714
หัก: สัญญาที่พิจารณาเป็นสัญญาบริการ	(99,484)	(74,031)
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(5,984,884)	(971,973)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐานการรายงาน		
ทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	11,425,535	640,319
หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,706,776	7,533
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	13,132,311	647,852
อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละต่อปี)	3.79 - 5.00	5.00
ประกอบด้วย		
หนี้สินสัญญาเช่าหมุนเวียน	794,244	8,880
หนี้สินสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	12,338,067	638,972
	13,132,311	647,852

รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ปรับปรุงใหม่)
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	1,236,842	618,410
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	12,058,073	20,484
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์สำนักงาน	117,641	567
ยานพาหนะ	23,400	8,152
รวม	13,435,956	647,613
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่แสดงในอสังหาริมทรัพย์		
เพื่อการลงทุน		
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	1,956,526	-
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่แสดงในอสังหาริมทรัพย์		
เพื่อการลงทุน	1,956,526	-
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	15,392,482	647,613

5. การปรับปรุงรายการเงินลงทุนในการดำเนินการร่วมกัน

เดิมบริษัทฯ บันทึกเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าโรงภาษีร้อยชักสาม (“กิจการร่วมค้าโรงภาษีฯ”) (เดิมชื่อ “กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันริสอร์ท เซอร์วิสเสส ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเตด”) เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยเนื่องจากบริษัทฯ มีอำนาจควบคุมในกิจการร่วมค้าโรงภาษีฯ อย่างไรก็ตาม ในปีปัจจุบันบริษัทฯ ได้ทำการทบทวนเงื่อนไขและเอกสารของกิจการร่วมค้าโรงภาษีฯ จึงพบว่ากิจการร่วมค้าโรงภาษีฯ ไม่ได้จัดตั้งขึ้นเป็นหน่วยงานแยกต่างหาก และเป็นไปตามนิยามของการร่วมการงานประเภทการดำเนินงานร่วมกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้ปรับปรุงรายการบัญชีย้อนหลัง งบการเงินที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยผลสะสมของการปรับปรุงรายการเงินลงทุนในการดำเนินการร่วมกันดังกล่าวแสดงเป็นรายการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลังในงบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้น และทำการปรับปรุงรายการที่เกี่ยวข้องในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 1 มกราคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสดมีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	1 มกราคม 2562
งบแสดงฐานะการเงิน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	124	124
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	64	66
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14	86
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	48,690	48,234
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	(772,259)	(640,855)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	137,464	90,079
สิทธิการเช่า	-	68,141
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3,500	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	24,768	101,032
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,320	3,239
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	855	-
กำไรสะสม	(611,344)	(538,396)

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม 2562	
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
ดอกเบี้ยรับ		(28,618)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		42,831
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		1,642
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน		(143)
กำไรสำหรับปี		(72,948)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)		(0.1596)

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม 2562

งบกระแสเงินสด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

(39,576)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

39,576

6. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**6.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย****รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม**

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ค่าบริการจัดการ โรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่นจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าสินค้าที่ได้ส่งมอบและค่าบริการที่ได้ให้แล้วหลังจากหักค่าบริการที่บวกเพิ่ม (Service Charge) และส่วนลด

รายได้จากการบริหารจัดการ

รายได้จากการบริหารจัดการรับรู้เมื่อได้ให้บริการ โดยอ้างอิงกับอายุของสัญญา โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า อัตราค่าเช่าเป็นไปตามขนาดของพื้นที่เช่า อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ และระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

รายได้จากการให้บริการอื่น

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภครับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยถือตามราคาในใบกำกับสินค้า (ไม่รวม
ภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าบริการหลังจากหักส่วนลดและค่าบริการที่บวกเพิ่มแล้ว และอ้างอิงตามเงื่อนไข
ของสัญญา

6.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพ
คล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการ
เบิกใช้

6.3 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามเกณฑ์ราคาทุนถัวเฉลี่ยหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

6.4 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะ
ต่ำกว่า โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ
และค่าก่อสร้าง

6.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่าย
อย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจาก
การด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุน
ที่เกี่ยวข้อง

6.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธี
ราคาทุน

6.7 ที่ดินและโครงการรอพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาในอนาคตแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า
ที่ดินและโครงการรอพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มา

6.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	20 - 51 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	16 ปี

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

6.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (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 จะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

6.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

6.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจตามมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์นั้น ณ วันที่ซื้อธุรกิจ ส่วนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการอื่น กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้นตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	อายุการให้ประโยชน์
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ	10 - 32 ปี
สิทธิการใช้อาคาร (Heritable Building Rights)	38 - 78 ปี
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	2 - 20 ปี
ลิขสิทธิ์	10 ปี

6.12 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

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

6.13 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดินและส่วนปรับปรุง	1 - 36	ปี
อาคารและส่วนปรับปรุง	2 - 143	ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์สำนักงาน	1 - 15	ปี
ยานพาหนะ	2 - 8	ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าการระบุพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำ

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการเช่าหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนของสิทธิการเช่าโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการเช่าหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

6.14 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัท หรือถูกกลุ่มบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

6.15 เงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทแสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

6.16 การซื้อขายของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการซื้อขายของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือ สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า และจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นรายปี กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์ หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ยกเว้นค่าความนิยม) มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

6.17 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

6.18 สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

กลุ่มบริษัทจัดประเภทกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายหากมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย มิใช่มาจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป และจะต้องมีไว้เพื่อขายในทันทีในสภาพปัจจุบันและการขายต้องมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก การขายดังกล่าวต้องคาดว่าจะเข้าเงื่อนไขในการรับรู้รายการเป็นการขายที่เสร็จสมบูรณ์ภายใน 1 ปี นับจากวันที่จัดประเภทสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่ากลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

6.19 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

6.20 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

6.21 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการกำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารทุน)

ณ วันที่รับรู้อย่างแรก กลุ่มบริษัทสามารถเลือกจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ได้ถือไว้เพื่อค้าเป็นตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถเปลี่ยนการจัดประเภทในภายหลังได้ ทั้งนี้ การจัดประเภทรายการจะพิจารณาเป็นรายตราสาร

ผลกำไรและขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะไม่สามารถโอนไปรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้ในภายหลัง

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนดังกล่าวถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการได้รับคืนของต้นทุนการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินอย่างชัดเจน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการนั้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

นอกจากนี้ เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไม่มีข้อกำหนดให้ประเมินการด้อยค่า

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้าเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมา หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกเป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้น และจะบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในส่วนของกำไรขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป
- ข) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง กลุ่มบริษัทจะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุน

6.22 ตราสารอนุพันธ์

กลุ่มบริษัทใช้ตราสารอนุพันธ์ เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าเริ่มแรกของตราสารอนุพันธ์ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ทำสัญญา และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมในภายหลังในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทแสดงตราสารอนุพันธ์เป็นสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีมูลค่ายุติธรรมมากกว่าศูนย์ และแสดงเป็นหนี้สินทางการเงินเมื่อมีมูลค่ายุติธรรมน้อยกว่าศูนย์

กลุ่มบริษัทแสดงตราสารอนุพันธ์ที่มีอายุสัญญาคงเหลือมากกว่า 12 เดือนและยังไม่ถึงกำหนดชำระภายใน 12 เดือน เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น หรือหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น และแสดงตราสารอนุพันธ์อื่นเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน หรือหนี้สินหมุนเวียน

6.23 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

7. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า ดังนั้นจึงใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า

ในการประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกค้าที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะตั้งค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายและเงินลงทุนทั่วไปเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าความนิยม

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยม ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้น ๆ

ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ในการประเมินค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าว มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทอ้างอิงจากข้อมูลที่มีอยู่เกี่ยวกับธุรกรรมการขายที่มีผลผูกพันซึ่งได้เข้าทำในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันสำหรับสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันหรืออ้างอิงจากราคาตลาดที่สามารถสังเกตได้หักด้วยต้นทุนส่วนเพิ่มในการจำหน่ายสินทรัพย์นั้น ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งใช้ข้อมูลงบประมาณในช่วง 5 ปีข้างหน้าและไม่รวมถึงการปรับโครงสร้างใด ๆ ที่กิจการยังไม่ได้มีผลผูกพันหรือการลงทุนในอนาคตที่สำคัญซึ่งจะทำให้สินทรัพย์นั้นดีขึ้น ทั้งนี้ สิ่งที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนคืออัตราคิดลดที่ใช้ในแบบจำลองดังกล่าว ตลอดจนกระแสเงินสดรับในอนาคตที่คาดการณ์และอัตราการเติบโตที่ใช้เพื่อการคาดการณ์ การประมาณการดังกล่าวส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ค่าความนิยม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทได้บันทึกไว้ในงบการเงิน สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมถึงการวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานดังกล่าวได้เปิดเผยและอธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 21 และข้อ 23

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

8. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		(หน่วย: ล้านบาท)
	2563	2562	2563	2562	นโยบายการกำหนดราคา
				(ปรับปรุงใหม่)	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	246	254	ราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	-	-	57	134	อัตราที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยรับ	-	-	577	546	อัตราร้อยละ 0.58 ถึง 6.25 ต่อปีและต้นทุนการกู้ยืมบวก 0.25 ต่อปี
รายได้อื่น	-	-	-	16	ราคาตามสัญญา
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	-	-	8	8	ราคาตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	1	2	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	47	68	อัตราร้อยละอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารพาณิชย์บวก 0.25 ต่อปีและอัตราร้อยละ EURIBOR 6 เดือน บวก 4.41 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม</u>					
ดอกเบี้ยรับ	1	1	1	1	อัตราร้อยละ MLR ลบ 1.25 ต่อปี
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	2	3	-	-	ราคาเทียบเคียงราคาตลาดและราคาตามสัญญา
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>					
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	9	7	-	-	ราคาเทียบเคียงราคาตลาดและราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการ	41	31	41	31	ราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	-	-	165	380	อัตราที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยรับ	231	313	231	313	อัตราร้อยละ 4.88 ถึง 5.19 ต่อปี
ค่าบริการจัดการจ่าย	20	58	-	-	ราคาตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	14	14	14	14	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
			(ปรับปรุงใหม่)		
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	39	6	-	-	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด และราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่า	51	53	-	-	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการ	190	161	2	-	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	3	93	-	89	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	13	23	-	-	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายอื่น	6	16	2	5	ราคาเทียบเคียงราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	225	262	225	262	อัตราร้อยละ MLR ลบ 1.00 ต่อปี
ซื้อสินทรัพย์ถาวร	420	328	-	-	ราคาตามสัญญา

ยอดคงเหลือระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
				(ปรับปรุงใหม่)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 11)				
บริษัทย่อย	-	-	33,170	55,426
บริษัทร่วม	408	-	-	-
การร่วมค้า	3,931	3,308	1,113	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	22,677	14,071	1,800	272
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27,016	17,379	36,083	55,698
เงินประกันการเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	1,995	1,741
รวมเงินประกันการเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,995	1,741
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	21,363	96,468	-	-
รวมเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21,363	96,468	-	-

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
(ปรับปรุงใหม่)				
<u>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 25)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	817	562
บริษัทร่วม	15,580	-	-	-
การร่วมค้า	1,084	5,990	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	31,418	49,049	197	918
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	48,082	55,039	1,014	1,480
<u>เจ้าหนี้เงินประกันการเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	11,745	11,394	-	-
รวมเจ้าหนี้เงินประกันการเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	11,745	11,394	-	-
<u>เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	86,750	51,355	-	-
รวมเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	86,750	51,355	-	-

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับและเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 และการเคลื่อนไหวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวม			
		ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทร่วม	20,084	867	(816)	20,135
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง्स จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	196,999	43,528	(240,527)	-
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง्स ทรัสต์ จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	256,175	30,498	(286,673)	-
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง्स โพร จำกัด	การร่วมค้า	192,806	3,254	(196,060)	-
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง्स ไฟฟ์ จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	72,749	15,313	(88,062)	-
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง्स ซิกซ์ จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	800,957	16,924	(817,881)	-
บริษัท นูโว โกลด์ เอเจนซี จำกัด	การร่วมค้า	536,995	423,588	(43,521)	917,062
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง्स อีเลฟเวน จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	574,393	75,985	(650,378)	-
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง्स เทลฟี จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	513,351	200,202	(713,553)	-
บริษัท ไพร้ม แอเรีย 38 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง्स เซอร์ทีน จำกัด”) ^(**)	การร่วมค้า	543,967	245,325	(789,292)	-
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง्स โฟร์ทีน จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	141,097	52,596	(193,693)	-

(หน่วย: พันบาท)					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
		ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ระหว่างปี	ระหว่างปี	
บริษัท ไพรม์ แอเรีย 12 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสตนลิวิ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด”) ^(**)	การร่วมค้า	540,187	7,499	(547,686)	-
บริษัท บีทีเอส แสตนลิวิ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	การร่วมค้า	270,744	145,901	(49,556)	367,089
บริษัท บีทีเอส แสตนลิวิ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	33,832	24,990	(58,822)	-
บริษัท บีทีเอส แสตนลิวิ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	การร่วมค้า	314,352	46,642	(21,910)	339,084
บริษัท บีทีเอส แสตนลิวิ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	171,950	4,132	(176,082)	-
บริษัท ไพรม์ แอเรีย 9 จำกัด บริษัท (เดิมชื่อ “บีทีเอส แสตนลิวิ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด”) ^(**)	การร่วมค้า	465,443	71,942	(537,385)	-
บริษัท บีทีเอส แสตนลิวิ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทุ จำกัด	การร่วมค้า	262,180	62,078	(74,696)	249,562
บริษัท บีทีเอส แสตนลิวิ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทรี จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	114,079	35,260	(149,339)	-
บริษัท บีทีเอส แสตนลิวิ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	86,444	1,048	(87,492)	-
บริษัท บีทีเอส แสตนลิวิ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	92,269	1,110	(93,379)	-
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	การร่วมค้า	147,163	41,763	(16,385)	172,541
บริษัท คีย์สโตนแมนเนจเม้นท์ จำกัด	การร่วมค้า	176,145	8,289	-	184,434
บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด	การร่วมค้า	-	17,368	-	17,368
บริษัท รัชดา อัลโลแฮนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสตนลิวิ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด”) ^(***)	การร่วมค้า	-	81,273	-	81,273
		6,524,361	1,657,375	(5,833,188)	2,348,548
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ^(****)		(170,062)	(2,133)	172,195	-
รวม		6,354,299	1,655,242	(5,660,993)	2,348,548

(*) จำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าระหว่างปี

(**) เปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยระหว่างปี

(***) ยอดปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9

(หน่วย: พันบาท)						
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		ยอดคงเหลือ			ขาดทุนจาก	ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	อัตราแลกเปลี่ยน	ณ วันที่
		31 ธันวาคม 2562	ระหว่างปี	ระหว่างปี	ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	31 ธันวาคม 2563
(ปรับปรุงใหม่)						
บริษัท พาร์ค โอเปรา จำกัด	บริษัทย่อย	233,003	300	-	-	233,303
บริษัท แนเซอร์รี เรียดเอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	3,768	389	-	-	4,157
บริษัท แนเซอร์รี พาร์ค วิลล์ จำกัด	บริษัทย่อย	79,000	-	-	-	79,000
บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	16,135	300	-	-	16,435
บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด (***)	บริษัทย่อย	1,517	341	(1,858)	-	-
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด	บริษัทย่อย	1,612,219	32,639	(159,777)	-	1,485,081
บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (****)	บริษัทย่อย	-	65,489	(934)	-	64,555
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทย่อย	770,979	16,973	(900)	-	787,052
บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	1,285,844	273,581	-	-	1,559,425
บริษัท โปรเจก กรีน จำกัด	บริษัทย่อย	1,114,183	25,255	(2,200)	-	1,137,238
บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด	บริษัทย่อย	819,617	45,121	-	-	864,738
บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	บริษัทย่อย	88,670	26,719	(90,106)	-	25,283
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	331,255	40,071	-	-	371,326
บริษัท ธนาฯ ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด	บริษัทย่อย	195,807	2,273	(198,080)	-	-
บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อย	299,803	26,614	(99,937)	-	226,480
บริษัท มรรค๘ จำกัด	บริษัทย่อย	322,295	44,295	-	-	366,590

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ขาดทุนจาก	ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่	ระหว่างปี	ระหว่างปี	อัตราแลกเปลี่ยน	ณ วันที่
		31 ธันวาคม 2562			ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	31 ธันวาคม 2563
		(ปรับปรุงใหม่)				
บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	บริษัทย่อย	47,253	2,576	-	-	49,829
บริษัท ธนาฯ อ่องกง ลิมิเต็ด	บริษัทย่อย	5,026	309	-	-	5,335
บริษัท ปราณศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด	บริษัทย่อย	1,503,620	71,885	(11,003)	-	1,564,502
บริษัท ไพร้ม แอเรียริเทิล จำกัด	บริษัทย่อย	-	940,549	(25,961)	-	914,588
บริษัท ไพร้ม แอเรีย 9 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด”) ^(*)	บริษัทย่อย	465,443	563,608	(5,644)	-	1,023,407
บริษัท ไพร้ม แอเรีย 12 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด”) ^(*)	บริษัทย่อย	540,187	615,872	-	-	1,156,059
บริษัท ไพร้ม แอเรีย 38 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซอร์ทีน จำกัด”) ^(*)	บริษัทย่อย	543,967	943,827	(31,783)	-	1,456,011
Lombard Estate Holdings Limited	บริษัทย่อย	441,373	2,238,054	-	74,381	2,753,808
Vienna House Capital GmbH	บริษัทย่อย	5,396,832	267,751	(4,608,073)	82,873	1,139,383
Vienna International Asset GmbH	บริษัทย่อย	-	301,681	-	12,404	314,085
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นเทอร์คิเวลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทร่วม	20,084	867	(816)	-	20,135
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฐ จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	196,999	43,528	(240,527)	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทร จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	256,175	30,498	(286,673)	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟร์ จำกัด	การร่วมค้า	192,806	3,254	(196,060)	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	72,749	15,313	(88,062)	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	800,957	16,924	(817,881)	-	-
บริษัท ยู ไอ โกลด์ เอเจนซี่ จำกัด	การร่วมค้า	536,995	423,588	(43,521)	-	917,062
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	574,393	75,985	(650,378)	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	513,351	200,202	(713,553)	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟร์ทีน จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	141,097	52,596	(193,693)	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	การร่วมค้า	270,744	145,901	(49,556)	-	367,089
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	33,832	24,990	(58,822)	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	การร่วมค้า	314,352	46,642	(21,910)	-	339,084
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	171,950	4,132	(176,082)	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ฐ จำกัด	การร่วมค้า	262,180	62,078	(74,696)	-	249,562
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทร จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	114,079	35,260	(149,339)	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟร์ จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	86,444	1,048	(87,492)	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด ^(*)	การร่วมค้า	92,269	1,110	(93,379)	-	-
บริษัท สิริพัฒน์ ทร จำกัด	การร่วมค้า	147,163	41,763	(16,385)	-	172,541
บริษัท คีย์ส โคนแมนเนจเม้นท์ จำกัด	การร่วมค้า	176,145	8,289	-	-	184,434
บริษัท คีย์ส โคน เอสเตท จำกัด	การร่วมค้า	-	17,368	-	-	17,368
บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอพทีน จำกัด”) ^(*)	การร่วมค้า	-	81,273	-	-	81,273
		21,092,560	7,879,081	(9,195,081)	169,658	19,946,218
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ^(****)		(1,463,396)	(1,777,306)	339,871	-	(2,900,831)
รวม		19,629,164	6,101,775	(8,855,210)	169,658	17,045,387

^(*) จำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าระหว่างปี

^(**) เปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยระหว่างปี

^(***) จัดทะเบียนเลิกบริษัทระหว่างปี

^(****) ขกเลิกการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

^(*****) ยอดหลังปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	170,062	1,463,396
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2,133	1,777,306
กลับรายการสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(172,195)	(339,871)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	2,900,831

การเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญของค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับในปี 2563 จำนวน 2 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,775 ล้านบาท) เกิดจากบริษัท ไพร์ม แอเรีย 9 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด”) บริษัท ไพร์ม แอเรีย 12 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด”) บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง เซอร์ทีน จำกัด”) และบริษัท ปรานศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด

กลุ่มบริษัทได้จำนำสิทธิในการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 27

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม			
	ลักษณะ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	31 ธันวาคม 2562	ระหว่างปี	ระหว่างปี	31 ธันวาคม 2563
	บริษัท				
บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	ที่เกี่ยวข้องกัน	5,025,376	225,405	(63,195)	5,187,586
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-			(72,000)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ					
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี		5,025,376			5,115,586

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
Vienna House Hotelmanagement GmbH (เดิมชื่อ “Vienna International Hotelmanagement AG”)	บริษัทย่อย	2,255,302	46,946	(2,498,168)	195,920	-
บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,025,376	225,405	(63,195)	-	5,187,586
รวม		7,280,678	272,351	(2,561,363)	195,920	
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(2,255,302)				(72,000)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		5,025,376				5,115,586

เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2563 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ Vienna House Hotelmanagement GmbH (“VHHM”) มีมติให้จ่ายเงินปันผลจำนวน 75 ล้านยูโร ชำระโดยการโอนสิทธิเรียกร้องของ VHHM ใน Vienna International Asset GmbH (“VIA”) จำนวน 7 ล้านยูโร และสิทธิเรียกร้องในบริษัทฯ จำนวน 68 ล้านยูโร ให้แก่ Vienna House Capital GmbH (“VHC”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ VHHM ส่งผลให้ VHC เป็นเจ้าหนี้เงินกู้ยืมแก่ VIA และบริษัทฯ จำนวน 7 ล้านยูโร และ 68 ล้านยูโรตามลำดับ

เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2563 VHC ตกลงชำระเงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายให้แก่บริษัทฯ โดยการหักกลบหนี้เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่บริษัทฯ ต้องชำระให้แก่ VHC จำนวน 68 ล้านยูโร และ VHC โอนสิทธิเรียกร้องในเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยของ VIA ให้แก่บริษัทฯ เป็นจำนวน 7 ล้านยูโร

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	36,443	41,455
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	10,220	11,789
รวม	46,663	53,244

การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 39.3 ข)

9. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
				(ปรับปรุงใหม่)
เงินสด	4,216	11,194	206	206
เงินฝากธนาคาร	3,516,381	2,755,847	2,488,978	1,441,515
รวม	3,520,597	2,767,041	2,489,184	1,441,721

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.00 ถึง 0.25 ต่อปี (2562: ร้อยละ 0.00 ถึง 1.40 ต่อปี) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.125 ถึง 0.625 ต่อปี (2562: ร้อยละ 0.50 ถึง 1.00 ต่อปี))

10. เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<u>ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย</u>				
เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือน	4	-	-	-
	4	-	-	-
<u>ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีผ่านกำไรขาดทุน</u>				
กองทุนรวม	306,447	-	203,340	-
รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้น	306,451	-	203,340	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.01 ต่อปี (2562: ร้อยละ 0.01 ต่อปี)

11. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ปรับปรุงใหม่)			
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	21,016	13,388	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	524	460	-	-
3 - 6 เดือน	2	-	-	-
6 - 12 เดือน	1	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	210	74,606	-	73,008
รวม	21,753	88,454	-	73,008
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
(2562: ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(210)	(74,478)	-	(72,880)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	21,543	13,976	-	128
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	37,418	299,191	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	61,282	167,580	-	-
3 - 6 เดือน	3,930	20,642	-	-
6 - 12 เดือน	153,886	21,920	-	-
มากกว่า 12 เดือน	36,284	56,454	-	19,894
รวม	292,800	565,787	-	19,894
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
(2562: ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(122,136)	(45,518)	-	(19,518)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	170,664	520,269	-	376
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	192,207	534,245	-	504
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)	5,473	3,403	36,083	55,570
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	263,580	216,579	-	560
ดอกเบี้ยค้างรับ	380	515	366	224
เงินปันผลค้างรับ	-	6,000	-	-
รวมลูกหนี้อื่น	269,433	226,497	36,449	56,354
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	461,640	760,742	36,449	56,858

12. ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ลูกหนี้จากการขาย		มูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้	
	เงินลงทุนในบริษัทย่อย			
	2563	2562	2563	2562
ระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปี	102,000	1,117,000	102,000	1,077,694
ระยะเวลาที่เกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินสามปี	-	2,020,000	-	1,812,577
รวม	102,000	3,137,000	102,000	2,890,271
หัก: รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	-	(246,729)		
มูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้	102,000	2,890,271		

บริษัทฯ ได้รับชำระลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 3,020 ล้านบาท ในเดือนตุลาคม 2563

13. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดิน	3,905,468	790,000	100,000	100,000
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดิน	(1,100,783)	(3,743)	(62,823)	(2,823)
	2,804,685	786,257	37,177	97,177
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	1,169	1,169	1,169	1,169
ค่าก่อสร้าง	2,043,008	193,943	175,540	193,943
อื่นๆ	10,311	10,311	10,311	10,311
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ	4,859,173	991,680	224,197	302,600

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดิน เป็นจำนวน 1,101 ล้านบาท (2562: ไม่มี) (เฉพาะบริษัทฯ: 63 ล้านบาท 2562: ไม่มี) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 4,635 ล้านบาท (2562: 689 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี (2562: ไม่มี)) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 27

14. เงินฝากที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินฝากที่มีภาระผูกพัน มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.00 ถึง 1.70 ต่อปี (2562: ร้อยละ 0.01 ถึง 1.45 ต่อปี)

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากสถาบันการเงินบางส่วนวางเป็นหลักประกันเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวและการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 27 และข้อ 39.3 ตามลำดับ

15. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว		ร้อยละของเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562	2563 (ร้อยละ)	2562 (ร้อยละ)	2563	2562
บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	22,555	22,555	100.0	100.0	22,555	22,555
บริษัท แนนเซอร์รี เรียวเอสเตท จำกัด	33,000	33,000	100.0	100.0	33,000	33,000
บริษัท แนนเซอร์รี พาร์ค วิลล์ จำกัด	43,000	43,000	100.0	100.0	243,340	243,340
บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,000	1,000	99.9	99.9	999	999
บริษัท แนนเซอร์รี โฮเต็ล สุภูมิวิท จำกัด ^(***)	-	41,353	-	64.9	-	26,841
บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด ^(***)	-	25,000	-	100.0	-	25,000
บริษัท แนนเซอร์รี โฮเต็ล พันวา จำกัด ^(***)	-	143,000	-	100.0	-	143,000
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด	800,000	800,000	100.0	100.0	960,000	800,000
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอลโฮเต็ล 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 ก้านกุ่ม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1,100,000	1,100,000	100.0	100.0	2,705,848	2,705,848
บริษัท โปรเจก กรีน จำกัด	100,000	100,000	100.0	100.0	100,000	100,000
Lombard Estate Holdings Limited (ทุนชำระแล้ว						
77 ลันปอนด์สเตอร์ลิง และ 27 ลันยูโร)	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 ธนาช พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ 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
บริษัท สยาม เพจจิ่ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	5,000	5,000	100.0	100.0	6,744	6,744
บริษัท ธนาช พู๊ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด	201,000	1,000	100.0	100.0	200,000	-
บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	110,000	10,000	100.0	100.0	100,000	-
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	10,000	10,000	100.0	100.0	30,425	30,425
บริษัท มรรค ๘ จำกัด	151,000	151,000	100.0	100.0	166,073	166,073

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว		ร้อยละของเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท)	
					วิธีราคาทุน	
	2563	2562	2563 (ร้อยละ)	2562 (ร้อยละ)	2563	2562
บริษัท ธานาย อ่องกง 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 สออสพิทอลลิสตี้ จำกัด	300,000	300,000	100.0	100.0	300,000	300,000
บริษัท ไพร์ม แอเรียริเทล จำกัด	10,000	-	100.0	-	10,000	-
บริษัท ไพร์ม แอเรีย 9 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด”) ^(*)	100,000	-	100.0	-	54,094	-
บริษัท ไพร์ม แอเรีย 12 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด”) ^(*)	100,000	-	100.0	-	57,692	-
บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ โฮลดิ้ง เซอร์ทีน จำกัด”) ^(*)	50,000	-	100.0	-	25,500	-
Vienna International Asset GmbH (ทุนชำระแล้ว 25,000 ยูโร)	884	884	94.9	94.9	1,661,005	1,661,005
U Global Hospitality Holding (Hong Kong) Limited (ทุนชำระแล้ว 2 ล้านดอลลาร์ฮ่องกง)	6,242	6,242	100.0	100.0	6,242	6,242
รวม					17,487,299	16,784,854
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนสุทธิ					(2,199,099)	(1,294,750)
					15,288,200	15,490,104

^(*)ยกเลิกการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

^(**) เปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปี

^(***) จัดทะเบียนเลิกบริษัทในระหว่างปี

เงินปันผลรับจากบริษัทย่อยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
Lombard Estate Holdings Limited	-	60,235
บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด	30,600	28,220
บริษัท ธานาย พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	4,000	8,000
บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด	22,000	37,400
รวม	56,600	133,855

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของบริษัทฯ ซึ่งไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงเมื่อใดและอย่างไร ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 และวันที่ 13 มกราคม 2564 จึงมีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำนวน 39 รายการ ซึ่งทรัพย์สินจำหน่ายดังกล่าวประกอบด้วย หุ่นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และการตกลงยกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าในต่างประเทศ

15.1 บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรง

15.1.1 บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“บุญบารมี”)

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

ต่อมาเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ได้เข้าทำข้อตกลงยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายเงินลงทุนในบุญบารมีและบริษัทย่อย และรับเงินมัดจำจำนวน 51 ล้านบาทเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ รวมถึงสิทธิในการฟ้องร้องค่าเสียหายระหว่างกันทั้งสิ้น

เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2562) เรื่องสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก บริษัทฯ เลิกแสดงสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับบุญบารมีและบริษัทย่อย เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” และ “หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยใช้ราคาต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีเดิมปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคาที่ต้องรับรู้ และมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รวมถึงจัดประเภทผลการดำเนินงานสำหรับปีที่แสดงเปรียบเทียบของบุญบารมีและบริษัทย่อยจาก “กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก” ในส่วนของกำไรขาดทุนรวม เป็นกำไรจากการดำเนินงานต่อเนื่อง

หุ้นสามัญของบุญบารมีและบริษัทย่อยของบุญบารมีบางส่วนถูกนำไปจำหน่ายให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้

บริษัทย่อยของบุญบารมีได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1,087 ล้านบาท (2562: 1,236 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้

15.1.2 Lombard Estate Holdings Limited (“LEH”)

หุ้นสามัญของ LEH และบริษัทย่อยบางบริษัทของ LEH ถูกนำไปจำหน่ายให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 27

15.1.3 บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด (“KKB”)

เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ KKB มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 160 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดของ KKB ตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม คิดเป็นมูลค่ารวม 160 ล้านบาท

15.1.4 บริษัท ธนาฯ ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด (“TFB”)

เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ TFB มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 200 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดของ TFB ตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม คิดเป็นมูลค่ารวม 200 ล้านบาท

15.1.5 บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด (“BTSL”)

เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ BTSL มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 100 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดของ BTSL ตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม คิดเป็นมูลค่ารวม 100 ล้านบาท

15.1.6 การเข้าซื้อหุ้นสามัญในกิจการร่วมค้าจาก บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) (“แสตนลิริ”)

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญใน บริษัท ไพร์ม แอเรีย 12 จำกัด (“PA12”) (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด”) ในสัดส่วนร้อยละ 50 จากแสตนลิริตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 17.2.1 ในราคา 1 ล้านบาท และเข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่ PA12 มีอยู่ต่อบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวในราคา 548 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน PA12 บริษัทฯ ได้รวมงบการเงินของ PA12 ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2563 เป็นต้นไป

จากการประเมินรายการดังกล่าว ผู้บริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ารายการซื้อกิจการดังกล่าว เป็นการซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาไม่ใช่หน่วยธุรกิจตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2562) เรื่อง การรวมธุรกิจ

สินทรัพย์ และหนี้สินของ PA12 ณ วันที่ซื้อกิจการ (31 มีนาคม 2563) มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

สินทรัพย์

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,118
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	197
ที่ดินและโครงการรอพัฒนา	2,255,339
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	49,353
รวมสินทรัพย์	2,307,007

หนี้สิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	451
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,214,126
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	394
รวมหนี้สิน	1,214,971

ต่อมาเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญใน บริษัท ไพร์ม แอเรีย 9 จำกัด (“PA9”) (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เทวณที วัน จำกัด”) และ บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด (“PA38”) (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซอร์ทิน จำกัด”) ในสัดส่วนร้อยละ 50 จากเสตริตามทีกล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 17.2.1 ในราคารวม 1 ล้านบาท และเข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่ PA9 และ PA38 มีอยู่ต่อเสตริในราคา 1,187 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน PA9 และ PA38 บริษัทฯ ได้รวมงบการเงินของ PA9 และ PA38 ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 เป็นต้นไป

จากการประเมินรายการดังกล่าว ผู้บริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ารายการซื้อกิจการดังกล่าว เป็นการซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาไม่ใช่หน่วยธุรกิจตามคำนิยามทีระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2562) เรื่อง การรวมธุรกิจ

สินทรัพย์ และหนี้สินของ PA9 และ PA38 ณ วันที่ซื้อกิจการ (30 พฤศจิกายน 2563) มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	PA9	PA38
สินทรัพย์		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,900	9,699
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	20,340
โครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	1,962,656	2,923,964
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	47,679	13,795
รวมสินทรัพย์	2,012,235	2,967,798
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	93	10,820
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	1,017,727	1,444,460
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,085,097	1,599,142
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	38	390
รวมหนี้สิน	2,102,955	3,054,812

15.1.7 การอนุมัติให้เลิกกิจการของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้เลิกกิจการของบริษัทย่อยจำนวน 7 บริษัท ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างขั้นตอนการเลิกกิจการ ประกอบด้วย บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด บริษัท แนเชอร์ล รีเวิลเอสเตท จำกัด บริษัท แนเชอร์ล พาร์ค วิลล์ จำกัด บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท แนเชอร์ล โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด และบริษัท แนเชอร์ล โฮเต็ล พันนา จำกัด

เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด (“PG”) มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมจำนวน 2 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น เรียกชำระหุ้นละ 4 บาท) โดยบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ PG ได้มีมติอนุมัติการเลิกบริษัท และได้จดทะเบียนเลิกบริษัทที่กระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2563 ปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนการชำระบัญชี

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท แนเชอร์ล โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด (“NHS”) และ บริษัท แนเชอร์ล โฮเต็ล พันนา จำกัด (“NHP”) ได้มีมติอนุมัติการเลิกบริษัท และได้จดทะเบียนเลิกบริษัทที่กระทรวงพาณิชย์แล้ว โดย NHS ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 และ NHP ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทที่กระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 ปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนการชำระบัญชี

15.1.8 บริษัท ไพร์ม แอเรีย รีเทล จำกัด (“PAR”)

เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2563 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท PAR ในประเทศไทย เพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เรียกชำระแล้วร้อยละ 100 บริษัทฯ ถือหุ้นทั้งหมดใน PAR

ต่อมาเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2563 PAR ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายสินทรัพย์จากกลุ่มบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งมูลค่าประมาณ 875 ล้านบาทและทำสัญญาให้บริษัทแห่งหนึ่งในกลุ่มบริษัทดังกล่าวเช่าสินทรัพย์ทั้งหมดกลับคืน โดยมีเงื่อนไขที่ PAR และกลุ่มบริษัทดังกล่าวต้องปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในสัญญา

15.1.9 การเข้าทำรายการกับ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“โนเบิล”)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำนวน 39 รายการ และต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 ได้มีมติที่สำคัญเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนกับโนเบิล โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การจำหน่ายหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“RBP”) และภาระหนี้เงินกู้ที่ RBP มีต่อผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ของภาระหนี้เงินกู้ทั้งหมดในราคาขายรวมไม่ต่ำกว่า 439 ล้านบาท
2. การจำหน่ายที่ดินเปล่าซึ่งปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ จำนวน 7 แปลงเนื้อที่รวม 16 ไร่ 2 งาน 38.8 ตารางวาให้กับบริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นร่วมกับโนเบิล ในราคาขายไม่ต่ำกว่า 463 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะถือหุ้นในบริษัทร่วมทุนดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
3. การจำหน่ายหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท โปรเจก กรีน จำกัด (“PG”) และภาระหนี้ทั้งหมดที่ PG มีต่อผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ของภาระหนี้เงินกู้ทั้งหมด ในราคาขายรวมไม่ต่ำกว่า 578 ล้านบาท
4. การจำหน่ายหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท ไพร์ม แอเรีย 9 จำกัด (“PA9”) (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เทวณิ วัน จำกัด”) และภาระหนี้ทั้งหมดที่ PA9 มีต่อผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ของภาระหนี้เงินกู้ทั้งหมด ในราคาขายรวมไม่ต่ำกว่า 207 ล้านบาท

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายกับโนเบิลแล้วเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2563 โดยธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการอนุมัติโดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และมีระยะเวลาในการซื้อขายภายในวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 1 ธันวาคม 2566

15.2 บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยอ้อม

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

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เพื่อพิจารณาการอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำนวน 39 รายการ และต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรปก่อนการนำเสนอเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ เนื่องจากมีความจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไม่อนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรป บริษัทฯ จะใช้สิทธิเพิกถอนการจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรป โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ Vienna House Hotelmanagement GmbH (“VHHM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ VHC โดย VHHM จะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับ K5 Beteiligungs GmbH (“K5”) ซึ่งเป็นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ในราคาขายรวม 28,066 ยูโร สินทรัพย์ดังกล่าวประกอบด้วย

1.1 เครื่องหมายการค้า REVO

1.2 หุ้นทั้งหมดใน VH Dresden Hotelbetriebs GmbH

1.3 หุ้นทั้งหมดใน Vienna House Leipzig GmbH

1.4 หุ้นทั้งหมดใน REVO München Hotelbetriebs GmbH

1.5 หุ้นทั้งหมดใน heptus 365. GmbH (อยู่ระหว่างการเปลี่ยนชื่อเป็น Townhouse Wismar GmbH)

1.6 หุ้นทั้งหมดใน heptus 366. GmbH (อยู่ระหว่างการเปลี่ยนชื่อเป็น Townhouse Berlin GmbH)

2. การจำหน่ายหุ้นซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ VHHM และภาระหนี้เงินกู้ทั้งหมดที่ Vienna House Germany II GmbH (“VHG II”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ VHHM มีต่อ VHC โดย VHHM และ VHC จะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นและภาระหนี้เงินกู้กับ HRG Sechste Hotel Management GmbH (“HRG”) ซึ่งเป็นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ในราคาขายรวม 3,600,019 ยูโร สินทรัพย์ดังกล่าวประกอบด้วย

2.1 หุ้นทั้งหมดใน Andel’s Berlin Hotelbetriebs GmbH

2.2 หุ้นทั้งหมดใน VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH

2.3 หุ้นทั้งหมดใน Vienna House Andel’s Cracow Sp. z o.o (เดิมชื่อ UBX Krakow Sp. z o.o)

2.4 หุ้นทั้งหมดใน VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.

2.5 หุ้นทั้งหมดใน VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH

2.6 หุ้นทั้งหมดใน VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH

2.7 หุ้นทั้งหมดใน Vienna House REVO Katowice Sp. z.o.o.

2.8 หุ้นทั้งหมดใน VHG II ซึ่งมีสินทรัพย์ที่สำคัญได้แก่

- (ก) สิทธิการเช่าโรงแรม Vienna House Easy Greifswald ตั้งอยู่ที่ประเทศเยอรมนี
- (ข) หุ้นทั้งหมดใน Vienna House Rostock GmbH
- (ค) หุ้นทั้งหมดใน Vienna House Stralsund GmbH
- (ง) หุ้นทั้งหมดใน Vienna House Eisenach GmbH
- (จ) หุ้นทั้งหมดใน Vienna House Germany III GmbH
- (ฉ) หุ้นทั้งหมดใน Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH
- (ช) หุ้นทั้งหมดใน Vienna House Easy Potsdam GmbH
- (ซ) หุ้นทั้งหมดใน Vienna House Easy Bremen GmbH
- (ฌ) หุ้นทั้งหมดใน Vienna House Easy München GmbH
- (ญ) หุ้นทั้งหมดใน Vienna House Baden-Baden GmbH
- (ฎ) หุ้นทั้งหมดใน Vienna House Schaffhausen GmbH
- (ฏ) หุ้นทั้งหมดใน Vienna House Germany IV GmbH

ต่อมาเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2564 VHHM และ VHC ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นและภาระหนี้เงินกู้กับ HRG และเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2564 VHHM ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับ K5 แล้ว ทั้งนี้หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติไม่อนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินในทวีปยุโรป บริษัทฯ จะใช้สิทธิเพิกถอนการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวโดยจะต้องคืนเงินทั้งหมดที่ได้รับมาจากผู้ซื้อพร้อมทั้งชำระค่าปรับตามสัญญา

สัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวมีการระบุเงื่อนไขเกี่ยวกับราคาซื้อขายที่อาจเปลี่ยนแปลงไปตามมูลค่าทางบัญชีของบริษัทย่อย รวมถึงกำหนดให้บริษัทย่อยต้องปลดภาระผูกพันหรือภาระค้ำประกันใด ๆ ที่มีภายใต้สัญญาเกี่ยวกับบริษัทย่อย ซึ่งมูลค่าดังกล่าวต้องได้รับความยินยอมทั้งจากผู้ซื้อและผู้ขาย โดยกลุ่มบริษัทได้ประมาณการราคาซื้อขายด้วยมูลค่าที่ดีที่สุดในปัจจุบันเพื่อทำการบันทึกบัญชี

เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2562) เรื่องสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก บริษัทฯ แสดงสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับรายการดังกล่าว เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” และ “หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

สินทรัพย์ และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับรายการดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันยูโร)

งบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,060
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,393
สินค้างเหลือ	50
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,881
สินทรัพย์สิทธิการใช้	179,057
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	9,147
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	222
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	197,810

หนี้สิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	13,440
หนี้สินตามสัญญาเช่า	186,411
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	541
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	122
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,205
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,579
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	203,298

หุ้นสามัญของบริษัทย่อยของ VHC หลายแห่งถูกนำไปจำหน่ายให้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 27

15.2.2 Vienna House Germany II GmbH (“VHG II”) (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน LEH)

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน		อัตราร้อยละของการถือหุ้น
		ประเทศ	ทุนชำระแล้ว	
Vienna House Germany III GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Stralsund GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Rostock GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Eisenach GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Leipzig GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Easy München GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Easy Potsdam GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Baden-Baden GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Schaffhausen GmbH	โรงแรม	สวิตเซอร์แลนด์	50,000 ฟรังก์สวิส	100.0
Vienna House Easy Bremen GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0
Vienna House Germany IV GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	25,000 ยูโร	100.0

จากการประเมินรายการดังกล่าว ฝ่ายบริหารของ VHG II เชื่อว่ารายการเข้าลงทุนดังกล่าวถือเป็นการรวมธุรกิจ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาประกอบกันขึ้นเป็นธุรกิจ และ VHG II มีอำนาจควบคุมในกิจการดังกล่าวตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2562) เรื่อง การรวมธุรกิจ

VHG II ได้ดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันที่ซื้อกิจการ (1 พฤษภาคม 2562) โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมนี้ได้เสร็จสมบูรณ์แล้วในระหว่างไตรมาสที่หนึ่งของปี 2563 ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาวัดมูลค่าดังกล่าว VHG II ได้รับข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินเพิ่มเติมและได้ทำการปรับย้อนหลังงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบไว้ ณ ที่นี้

รายละเอียดการซื้อกิจการมีดังต่อไปนี้

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

มูลค่ายุติธรรมและประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับของบริษัทย่อย ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันยูโร)	
	มูลค่ายุติธรรม	ประมาณการมูลค่าทางบัญชี
สินทรัพย์		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,411	1,411
เงินลงทุนชั่วคราว	568	568
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	10,761	10,761
สินค้างเหลือ	476	476
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,890	3,890
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18,850	18,850
รวมสินทรัพย์	35,956	35,956
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	19,567	19,567
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	1,772	1,772
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	204	204
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	5,571	5,571
รวมหนี้สิน	27,114	27,114
สินทรัพย์สุทธิ	8,842	8,842

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงินรวมเพิ่มขึ้น (ลดลง)

ค่าความนิยม	389,148
ประมาณการผลต่างของต้นทุนที่สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	(389,148)

รายการปรับปรุงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 เนื่องจาก VHG II มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อยดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2562

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทย่อยดังกล่าวได้ถูกรวมอยู่ในรายการทรัพย์สินรอกการขายตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15.2.1

หุ้นสามัญของ VHG II และบริษัทย่อยทุกบริษัทของ VHG II ถูกนำไปจำหน่ายให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 27

15.2.3 U Hospitality Holding (Mauritius) (“UHH MAU”) (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (“UGH”))

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2563 UHH MAU ได้ดำเนินการแปลงหนี้สินเงินกู้ยืมจาก UGH จำนวน 120,321 ยูโร เป็นหุ้นสามัญจำนวน 120,321 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ยูโร โดย UGH ถือหุ้นทั้งหมดใน UHH MAU ตามสัดส่วนเดิม ต่อมาเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2563 และ 17 กรกฎาคม 2563 UHH MAU ได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 100,000 ยูโร (หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ยูโร) และ 120,000 ยูโร (หุ้นสามัญ 120,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ยูโร) ตามลำดับ โดย UGH ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดของ UHH MAU ตามสัดส่วนเดิม

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

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2563 UHH HK ได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,034,997 ดอลลาร์ฮ่องกง (หุ้นสามัญ 1,034,997 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ฮ่องกง) โดย UHH MAU ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดของ UHH HK ตามสัดส่วนเดิม ต่อมาเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2563 และ 29 กรกฎาคม 2563 UHH HK ได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 820,000 ดอลลาร์ฮ่องกง (หุ้นสามัญ 820,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ฮ่องกง) และ 100,000 ยูโร (หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ยูโร) ตามลำดับ โดย UHH MAU ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดของ UHH HK ตามสัดส่วนเดิม

15.2.5 OOO Employ Management (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน Lombard Estate Holdings Limited (“LEH”))

OOO Employ Management บริษัทย่อยในประเทศรัสเซียที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน LEH ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 231,948 รูเบิลรัสเซีย ได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชีตามกฎหมายของประเทศรัสเซียแล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563

16. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

16.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

				(หน่วย: พันบาท)				
				งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน		วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
			2563 (ร้อยละ)	2562 (ร้อยละ)	2563	2562	2563	2562
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	53,233	58,163	50,000	50,000
KDAG Data GmbH	หุคประกอบกิจการ	ออสเตรีย	33.3	33.3	-	-	-	-
VI Europaische Franchise GmbH	บริหารจัดการโรงแรม	ออสเตรีย	-	33.3	-	2,214	-	-
Vienna House Asia Limited	บริหารจัดการโรงแรม	ฮ่องกง	30.0	30.0	270	137	-	-
บริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริหารจัดการโรงแรม	ไทย	30.0	30.0	181	167	-	-
รวม					53,684	60,681	50,000	50,000

16.2 VI Europaische Franchise GmbH (“VIEF”) (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน Lombard Estate Holdings Limited)

เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2563 Vienna House Hotelmanagement GmbH (“VHHM”) ได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดใน VIEF ให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันในราคารวม 27 พันยูโร

16.3 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวม ดังนี้

			(หน่วย: พันบาท)	
			งบการเงิน	
บริษัทร่วม			2563	2562
บริษัท เอ็ม เอช จี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด			(4,930)	(3,380)
Vienna House Asia Limited			120	(36)
บริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด			(1)	(3)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม			(4,811)	(3,419)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน			30	(256)
รวม			(4,781)	(3,675)

17. เงินลงทุนในการร่วมค้า

17.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน			
			2563 (ร้อยละ)	2562 (ร้อยละ)	2563	2562	2563	2562
บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด	บริหารจัดการ โรงแรม	ไทย	50.0	50.0	220,280	229,845	-	-
Absolute Hotel Services Hong Kong Limited	บริหารจัดการ โรงแรม	ฮ่องกง	12.3	12.3	4,573	4,573	-	-
บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ บริหารและดำเนิน	ไทย	50.0	50.0	958,338	950,016	937,000	937,000
บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด	ธุรกิจโรงเรียน นานาชาติ	ไทย	50.0	50.0	85,995	199,210	252,096	252,096
บริษัท บีทีเอส แอสเสรีโฮลดิ้ง วัน จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	18,651	19,404	274,075	274,075
บริษัท บีทีเอส แอสเสรีโฮลดิ้ง พู จำกัด ^(*)	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	50.0	-	35,365	-	57,879
บริษัท บีทีเอส แอสเสรีโฮลดิ้ง ทรี จำกัด ^(*)	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	50.0	-	46,046	-	66,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสรีโฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	102,308	181,477	63,053	63,053
บริษัท บีทีเอส แอสเสรีโฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด ^(*)	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	50.0	-	18,879	-	29,422
บริษัท บีทีเอส แอสเสรีโฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด ^(*)	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	50.0	-	21,336	-	56,532
บริษัท บีทีเอส แอสเสรีโฮลดิ้ง เซเวน จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	29,043	36,305	72,249	72,249
บริษัท บีทีเอส แอสเสรีโฮลดิ้ง เอท จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	4,357	15,663	62,922	62,922
บริษัท บีทีเอส แอสเสรีโฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	27,098	35,481	64,531	64,531
บริษัท ยูโวลี ออนไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	-	-	6,936	6,936

				งบการเงินรวม		(หน่วย: พันบาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน		วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน		
			2563	2562	2563	2562	2563	2562	
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)					
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่									
โซลคิง อีเลฟเว่น	พัฒนา								
จำกัด ^(*)	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	50.0	-	172,156	-	116,908	
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่									
โซลคิง ทเวลฟ์ จำกัด ^(*)	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	50.0	-	238,987	-	112,711	
บริษัท ไพร้ม เอเรีย 38 จำกัด									
(เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส									
แอสเสอรี่ โซลคิง เซอร์ทีน	พัฒนา								
จำกัด) ^(**)	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	50.0	-	-	-	25,000	
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่									
โซลคิง โฟร์ทีน จำกัด ^(*)	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	50.0	-	137,673	-	88,130	
บริษัท ไพร้ม แอเรีย 12									
จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท									
บีทีเอส แอสเสอรี่ โซลคิง	พัฒนา								
ฟิฟทีน จำกัด) ^(**)	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	50.0	-	24,387	-	56,692	
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่									
โซลคิง ซิกซ์ทีน จำกัด	พัฒนา								
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	-	23,576	46,219	46,219	
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่									
โซลคิง เซเวนทีน	พัฒนา								
จำกัด ^(*)	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	50.0	-	42,494	-	54,000	
บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์									
จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท									
บีทีเอส แอสเสอรี่ โซลคิง	พัฒนา								
เอททีน จำกัด) ^(*)	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	-	12,626	19,100	19,100	
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่									
โซลคิง ไนน์ทีน จำกัด	พัฒนา								
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	-	28,746	53,626	53,626	
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่									
โซลคิง ทเวนที จำกัด ^(*)	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	50.0	-	34,866	-	54,000	
บริษัท ไพร้ม แอเรีย 9									
จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท									
บีทีเอส แอสเสอรี่ โซลคิง	พัฒนา								
ทเวนที วัน จำกัด) ^(**)	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	50.0	-	-	-	53,594	
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่									
โซลคิง ทเวนที ทุ จำกัด	พัฒนา								
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.0	50.0	34,339	29,303	53,407	53,407	
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่									
โซลคิง ทเวนที ตรี	พัฒนา								
จำกัด ^(*)	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	50.0	-	15,690	-	25,000	

					(หน่วย: พันบาท)			
การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2563 (ร้อยละ)	2562 (ร้อยละ)	วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
					2563	2562	2563	2562
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	50.0	-	12,916	-	25,000
โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์								
จำกัด (*)								
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	50.0	-	8,267	-	25,000
โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์								
จำกัด(*)								
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	พัฒนา บริหารจัดการ	ไทย	50.0	50.0	-	4,021	25,000	25,000
UBM+VH Hotels GmbH	โรงแรม	เยอรมนี	50.0	50.0	-	110,805	-	-
					1,484,982	2,690,113	1,930,214	2,776,082
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า					-	-	(459,219)	(413,000)
รวม					1,484,982	2,690,113	1,470,995	2,363,082

(*) จำนวนเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี

(**) เปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปี

เงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสียซึ่งอยู่ภายใต้ “สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า” มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

			(หน่วย: พันบาท)	
กิจการร่วมค้า			งบการเงินรวม	
			2563	2562
บริษัท นูโว โกลด์ เอเจนซี่ จำกัด			85,070	48,936
บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซอร์ทิน จำกัด”)			-	28,641
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทิน จำกัด			44,760	-
บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอททิน จำกัด”)			15,479	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ทิน จำกัด			63,461	-
บริษัท ไพรม์ แอเรีย 9 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด”)			-	5,616
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด			8,268	-
UBM+VH Hotels GmbH			996	-
รวม			218,034	83,193

17.2 การร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) (“แสตนลิริ”)

17.2.1 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำธุรกรรมซื้อและขายหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และแสตนลิริ ประกอบด้วยการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัท ไพร์ม แอเรีย 12 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด”) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมรวมข้อ 15.1.6 และการจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด (“BSH20”) บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด (“BSH24”) และบริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด (“BSH25”) ในราคารวม 167 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมจากบริษัทฯ ให้แก่แสตนลิริในราคา 357 ล้านบาท รายละเอียดการจำหน่ายกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน
มูลค่าการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	167,021	167,021
มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า		
บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด	(30,880)	(54,000)
บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด	(7,720)	(25,000)
บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด	(5,761)	(25,000)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	122,660	63,021

ต่อมาเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำธุรกรรมซื้อและขายหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และแสตนลิริ เพิ่มเติมประกอบด้วยการซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัท ไพร์ม แอเรีย 9 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด”) และ บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสตนลิริ โฮลดิ้ง เซอร์ทีน จำกัด”) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15.1.6 และการจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดในการร่วมค้า 9 บริษัท ในราคารวม 1,547 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมจากบริษัทฯ ให้แก่แสตนลิริในราคา 719 ล้านบาท

รายละเอียดการจำหน่ายกิจการ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน
มูลค่าการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	828,515	828,515
มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า		
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	(18,898)	(57,879)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	(36,194)	(66,000)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	(13,437)	(29,422)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	125,709	(86,470)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด	(57,332)	(196,908)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวล์ฟ จำกัด	(34,923)	(75,211)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	(49,314)	(50,630)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด	(37,400)	(54,000)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด	(7,154)	(25,000)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	699,572	186,995

17.3 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ดังนี้

กิจการร่วมค้า	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2563	2562
บริษัท แอ็บโซลูท โซเชียล เซอร์วิส จำกัด	(9,565)	11,188
บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด	8,322	4,298
บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด	(113,215)	(43,309)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	(753)	37,477
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	(16,467)	(15,681)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	(9,852)	(8,673)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	(44,169)	229,449
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	(5,443)	(6,259)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	(176,983)	(42,861)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด	(7,262)	38,112
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	(11,306)	(25,236)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	(8,384)	43,668
บริษัท นูโว โกลด์ เอเจนซี่ จำกัด	(36,135)	(29,913)
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด	(194,824)	62,907

กิจการร่วมค้า	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2563	2562
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	(56,564)	134,042
บริษัท ไพร์ม แอเรีย 38 จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซอร์ทิน จำกัด)	(21,347)	(6,682)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โพรทีน จำกัด	(30,859)	57,775
บริษัท ไพร์ม แอเรีย 12 จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด)	(28,722)	(31,133)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	(68,335)	(9,992)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	(5,094)	(5,859)
บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด”)	(28,104)	(2,851)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	(92,207)	(15,218)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด	(3,986)	(16,255)
บริษัท ไพร์ม แอเรีย 9 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด”)	(31,051)	(35,961)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนที ทุ จำกัด	5,036	(8,570)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด	(8,536)	(6,968)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด	(5,196)	(6,095)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด	(2,506)	(10,154)
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	(12,290)	(12,647)
UBM+VH Hotels GmbH	(118,623)	16,814
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,134,420)	295,413
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	6,822	(11,469)
รวม	(1,127,598)	283,944

17.4 เงินปันผลและเงินคืนทุน

เงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้ามีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กิจการร่วมค้า	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด	-	17,500	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โพร จำกัด	35,000	100,000	35,000	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
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	110,000	-	110,000	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โพรทีน จำกัด	20,000	120,000	20,000	120,000
รวม	165,000	397,500	165,000	380,000

เงินลงทุนจากกิจการร่วมค้ามีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กิจการร่วมค้า	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	-	45,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	150,000	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด	-	45,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	-	45,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	-	45,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด	70,000	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวล์ฟ จำกัด	37,500	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	37,500	-
รวม	295,000	180,000

เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด (“BSH6”) ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 700 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 7,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) BSH6 ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ BSH6 ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนลงจาก 800 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 8,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็น 500 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) BSH6 ได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2563

เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด (“BSH11”) ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 300 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 3,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) BSH11 ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ BSH11 ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนลงจาก 400 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 4,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็น 260 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 2,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) BSH11 ได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2563

เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวล์ฟ จำกัด (“BSH12”) และ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด (“BSH14”) ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนลงจาก 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็น 25 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) BSH12 และ BSH14 ได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563

17.5 ข้อมูลทางการเงินของเงินลงทุนในการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัทที่ควบคุม ร่วมกันระหว่าง SIRI และบริษัทฯ		บริษัท แอ็บโซลูท โซเต็ล เซอร์วิส จำกัด		บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด		บริษัท คีย์สโตน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	857	1,562	1	8	25	9	35	34
สินทรัพย์หมุนเวียน	199	788	37	49	65	66	6	10
ที่ดินและโครงการระหว่างพัฒนา	8,870	27,098	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	338	1,289	35	36	1,816	1,784	2,810	1,949
หนี้สินหมุนเวียน	(8,902)	(9,365)	(15)	(22)	(4)	(4)	(588)	(148)
เงินกู้ยืมระยะยาว	(1,388)	(19,243)	-	-	(35)	-	(1,726)	(334)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	(519)	(13)	(16)	-	(3)	(373)	(1,121)
สินทรัพย์ - สุทธิ	(26)	1,610	45	55	1,867	1,852	164	390
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50	50	50	50	50	50	50	50
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการใน								
สินทรัพย์ - สุทธิ	(13)	805	23	28	934	926	82	195
ตัดรายการระหว่างกันตามวิธีส่วนได้เสีย	(4)	(14)	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการซื้อเงิน								
ลงทุนในการร่วมค้า	-	-	73	78	-	-	-	-
การตีราคาสินทรัพย์ที่ได้มาเป็นมูลค่ายุติธรรม	31	321	-	-	24	24	4	4
ค่าความนิยม	-	-	124	124	-	-	-	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการใน								
การร่วมค้า	14	1,112	220	230	958	950	86	199

สรุปรายการกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัทที่ควบคุม ร่วมกันระหว่าง SIRI และบริษัทฯ		บริษัท แอ็บโซลูท โซเต็ล เซอร์วิส จำกัด		บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด		บริษัท คีย์สโตน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้	2,720	14,288	69	135	24	21	10	1
กำไร (ขาดทุน)	(453)	953	(12)	30	17	9	(226)	(87)

18. เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
<u>ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย</u>		
พันธบัตรรัฐบาล - ราคาทุน	138,954	-
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(3,326)	-
มูลค่าสุทธิ	135,628	-
<u>ตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u>		
เงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียน	10,287	-
รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว	145,915	-

ระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทได้มีการขายเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวไม่สอดคล้องกับแผนการลงทุนของกลุ่มบริษัทอีกต่อไป โดยมีราคาขายจำนวน 69 ล้านบาท หรือคิดเป็นราคาหุ้นละ 0.17 บาท และผลขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 76 ล้านบาท ได้ออกรับรู้กำไรในกำไรสะสมแล้ว

19. ที่ดินและโครงการพัฒนา

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดินและโครงการพัฒนาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	3,969,760	953,243
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 15.1.6)	2,255,339	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(1,129,033)	(448,087)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,096,066	505,156

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 4,721 ล้านบาท (2562: 3,432 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัท: 492 ล้านบาท (2562: 936 ล้านบาท)) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 27

20. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	อาคารและ		สินทรัพย์สิทธิ	งานระหว่าง	
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง อาคาร		ก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:					
ราคาทุน	3,487,413	3,749,113	1,956,527	2,034,772	11,227,825
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	(279,191)	(21,493)	-	(300,684)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(107,963)	(41,300)	(89,345)	-	(238,608)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(119,360)	54,697	-	(64,663)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	3,379,450	3,309,262	1,900,386	2,034,772	10,623,870

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	อาคารและ		งานระหว่าง	
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง อาคาร		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)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ		
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงอาคาร	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:			
ราคาทุน	157,282	828,822	986,104
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	(26,320)	(26,320)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(57,793)	-	(57,793)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	99,489	802,502	901,991

(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

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	7,023,629	8,792,126	967,715	157,281
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จ่ายการนำ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก (หมายเหตุ 4)	1,956,526	-	-	-
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	1,919,418	1,328,370	9,129	819,693
ต้นทุนของส่วนปรับปรุงสินทรัพย์	1,546	18,523	-	-
ลดลงจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(2,968,015)	-	-
โอนเข้า (ออก)	(1,295)	197	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(130,075)	(92,752)	(17,060)	(9,259)
ค่าเพื่อการด้อยค่า	(238,609)	-	(57,793)	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	92,730	(54,820)	-	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	10,623,870	7,023,629	901,991	967,715

ข้อมูลเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่ายุติธรรมของที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุง				
อาคาร	11,513,007	10,707,603	1,618,166	1,765,478
หนี้สินตามสัญญาเช่า	305,202	-	-	-

มูลค่ายุติธรรมประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินและใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และเกณฑ์ราคาตลาดสำหรับอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารดังกล่าวประกอบด้วยระยะเวลาสัญญาเช่า ผลกำไรจากการเช่าและอัตราผลตอบแทน

บริษัทย่อได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 6,327 ล้านบาท (2562: 4,533 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 27

21. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						รวม
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง ที่ดินและ อาคาร	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์	อุปกรณ์ที่ใช้ ในการ ดำเนินงาน โรงแรม	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	4,517,277	16,183,045	1,022,116	148,303	35,723	549,532	22,455,996
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	-	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)
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(769,440)	(1,280,406)	(146,689)	(5,024)	(2,504)	(8,904)	(2,212,967)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	(141,602)	(883,833)	(63,318)	(2,453)	(808)	(25,155)	(1,117,169)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,601,471	14,488,399	1,174,558	149,605	33,115	241,812	19,688,960
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สุทธิ							
การใช้จากการนำมามาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16							
มาถือปฏิบัติครั้งแรก	(127,348)	(2,033,468)	(58,167)	-	(15,370)	-	(2,234,353)
ซื้อเพิ่ม	-	7,892	50,218	8,760	1,743	461,055	529,668
จำหน่าย	-	(42,536)	(131,638)	-	(2,858)	(64,204)	(241,236)
ตัดจำหน่าย	-	(584)	(51,307)	(2,157)	(19)	(50)	(54,117)
โอนเข้า (ออก)	-	42,098	12,406	2,327	-	(55,536)	1,295
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(132,144)	(183,043)	-	(1,206)	(71,650)	(388,043)
ยกเลิกการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ ถือไว้เพื่อขาย	769,440	1,280,406	146,689	5,024	2,504	8,904	2,212,967
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	92,336	606,310	957,588	2,504	531	6,817	1,666,086
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	4,335,899	14,216,373	1,917,304	166,063	18,440	527,148	21,181,227

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						รวม
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง ที่ดินและ อาคาร	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์	อุปกรณ์ที่ใช้ ในการ ดำเนินงาน โรงแรม	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	1,843,727	290,477	114,520	16,109	-	2,264,833
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	368,296	143,588	16,245	4,539	-	532,668
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(8,891)	-	(241)	-	(9,132)
โอนออก	-	-	(29)	-	-	-	(29)
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(813,442)	(121,315)	-	(443)	-	(935,200)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	-	(40,009)	(5,757)	(204)	(456)	-	(46,426)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	1,358,572	298,073	130,561	19,508	-	1,806,714
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิ							
การใช้จากการนำมาตราฐานการ							
รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16							
มาถือปฏิบัติครั้งแรก	-	(125,462)	(3,814)	-	(6,002)	-	(135,278)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	406,605	173,852	14,281	2,282	-	597,020
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(42,391)	(124,762)	-	(2,235)	-	(169,388)
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(584)	(50,203)	(1,369)	(15)	-	(52,171)
โอนเข้า (ออก)	-	-	2,068	(2,068)	-	-	-
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(100,587)	(143,612)	-	(709)	-	(244,908)
ยกเลิกการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์							
ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	813,442	121,315	-	443	-	935,200
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	-	128,663	876,482	98	1,896	-	1,007,139
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	2,438,258	1,149,399	141,503	15,168	-	3,744,328
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	69,596	980,118	-	-	-	-	1,049,714
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	69,596	980,118	-	-	-	-	1,049,714
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	46,036	285,274	8,205	-	-	74,297	413,812
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	13	8,066	205	-	-	2,146	10,430
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	115,645	1,273,458	8,410	-	-	76,443	1,473,956
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,531,875	12,149,709	876,485	19,044	13,607	241,812	16,832,532
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	4,220,254	10,504,657	759,495	24,560	3,272	450,705	15,962,943
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2562							532,668
2563							597,020

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อาคารและส่วน ปรับปรุงที่ดิน และอาคาร	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 - ปรับปรุงใหม่	-	46,358	11,766	90,035	148,159
ซื้อเพิ่ม - ปรับปรุงใหม่	480	1,212	-	47,395	49,087
จำหน่าย	-	(4,616)	-	-	(4,616)
โอนออก	-	(127)	-	-	(127)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - ปรับปรุงใหม่	480	42,827	11,766	137,430	192,503
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้					
จากการนำมาตรฐานการรายงาน					
ทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	-	(599)	(11,766)	-	(12,365)
ซื้อเพิ่ม	-	5,859	-	286,045	291,904
จำหน่าย	-	(2,129)	-	-	(2,129)
ตัดจำหน่าย	-	(26,491)	-	-	(26,491)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	480	19,467	-	423,475	443,422
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 - ปรับปรุงใหม่	-	37,814	2,479	-	40,293
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี - ปรับปรุงใหม่	304	3,087	2,215	-	5,606
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(4,616)	-	-	(4,616)
โอนออก	-	(29)	-	-	(29)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - ปรับปรุงใหม่	304	36,256	4,694	-	41,254
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้					
จากการนำมาตรฐานการรายงาน					
ทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	-	(377)	(4,694)	-	(5,071)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	176	3,956	-	-	4,132
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(1,996)	-	-	(1,996)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(25,398)	-	-	(25,398)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	480	12,441	-	-	12,921
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - ปรับปรุงใหม่	176	6,571	7,072	137,430	151,249
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	7,026	-	423,475	430,501
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2562 - ปรับปรุงใหม่					5,606
2563					4,132

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 990 ล้านบาท (2562: 1,189 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 6 ล้านบาท 2562: 31 ล้านบาท)

บริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 13,876 ล้านบาท (2562: 13,308 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้และหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 26 และข้อ 27 ตามลำดับ

ในระหว่างปี 2563 บริษัทฯ รับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 414 ล้านบาท (2562: ไม่มี) เพื่อให้สินทรัพย์ดังกล่าวแสดงมูลค่าเท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

ข้อสมมติที่สำคัญในการคำนวณมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ ประกอบด้วยอัตราคิดลดก่อนภาษีร้อยละ 8 - 12 ต่อปี

22. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	งบการเงินรวม					งบการเงินเฉพาะกิจการ			(หน่วย: พันบาท)
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ	สิทธิการใช้อาคาร (Heritable Building Right)	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	ลิขสิทธิ์	งานระหว่างพัฒนา	รวม	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	งานระหว่างพัฒนา	
ราคาทุน									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 - ปรับปรุงใหม่	525,386	285,660	61,829	-	-	872,875	9,673	-	9,673
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	669,698	-	3,329	-	-	673,027	-	-	-
ซื้อเพิ่ม - ปรับปรุงใหม่	-	-	12,230	7	7,182	19,419	366	3,500	3,866
จำหน่าย	-	-	(302)	-	-	(302)	-	-	-
โอนเข้า (ออก)	-	-	3,380	-	(2,468)	912	126	-	126
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	(6,322)	-	-	(6,322)	-	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(85,053)	(24,522)	(3,460)	-	(36)	(113,071)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - ปรับปรุงใหม่	1,110,031	261,138	70,684	7	4,678	1,446,538	10,165	3,500	13,665
ซื้อเพิ่ม	-	-	6,110	-	5,018	11,128	906	4,000	4,906
จำหน่าย	-	-	(6,547)	-	(291)	(6,838)	(1,047)	-	(1,047)
ตัดจำหน่าย	(178,685)	-	(1,768)	-	-	(180,453)	(1,760)	-	(1,760)
โอนเข้า (ออก)	-	-	1,059	-	(1,059)	-	-	-	-
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(691,673)	-	(12,552)	-	-	(704,225)	-	-	-
ยกเลิกการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	6,322	-	-	6,322	-	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	97,008	10,411	9,382	-	148	116,949	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	336,681	271,549	72,690	7	8,494	689,421	8,264	7,500	15,764

งบการเงินรวม					งบการเงินเฉพาะกิจการ			(หน่วย: พันบาท)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ	สิทธิการใช้อาคาร (Heritable Building Right)	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	ลิขสิทธิ์	งานระหว่างพัฒนา	รวม	ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	งานระหว่างพัฒนา	
1,031,573	247,081	32,784	7	4,678	1,316,123	5,522	3,500	9,022
277,371	253,435	23,972	6	8,494	563,278	5,651	7,500	13,151
					60,973			2,905
					63,742			734

มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - ปรับปรุงใหม่
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี
2562 - ปรับปรุงใหม่
2563

กลุ่มบริษัทได้นำสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 102 ล้านบาท (2562: 95 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 27

23. ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดเพื่อทดสอบการด้อยค่าประจำปี ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2563	2562
		(ปรับปรุงใหม่)
กลุ่มบริษัท บุญบริมเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	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	118,739	115,471
กลุ่มบริษัท Vienna House Capital GmbH	1,874,479	1,714,599
รวม	3,198,195	2,861,023
ค่าเพื่อการด้อยค่า	(924,810)	-
ค่าความนิยม - สุทธิ	2,273,385	2,861,023

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2563	2562
		(ปรับปรุงใหม่)
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	2,861,023	2,783,784
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	-	389,149
หัก: จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(174,024)
บวก: ยกเลิกการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	174,024	-
หัก: ขาดทุนจากการด้อยค่า	(900,390)	-
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	138,728	(137,886)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	2,273,385	2,861,023

กลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดจากมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ โดยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับอ้างอิงจากประมาณการทางการเงินซึ่งได้รับอนุมัติจากฝ่ายบริหาร ประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวครอบคลุมระยะเวลา 5 ปี

ข้อสมมติที่สำคัญในการคำนวณมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ ประกอบด้วยอัตราคิดลดก่อนภาษีร้อยละ 6 - 10 ต่อปี (2562: ร้อยละ 5 - 7 ต่อปี) และอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2 - 3 ต่อปี (2562: ร้อยละ 2 - 3 ต่อปี)

ฝ่ายบริหารพิจารณาอัตราการเติบโตจากผลประกอบการในอดีต การคาดการณ์การเติบโตของตลาด การเติบโตทางเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อและอัตราคิดลดเป็นอัตราก่อนภาษีที่สะท้อนถึงความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานนั้น ๆ

24. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

วงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารของ Andel's Berlin HotelBetriel (บริษัทย่อย) ค้ำประกันโดย Vienna House Hotelmanagement GmbH ("VHHM") (บริษัทย่อย) และวงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารของ VHHM ค้ำประกันด้วยลูกหนี้ของ VHHM

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.1 ต่อปี (2562: ร้อยละ 1.3 ต่อปี)

25. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ปรับปรุงใหม่)			
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)	2,429	15,072	1,014	1,476
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	600,613	338,340	23,096	40,397
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)	43,794	30,774	-	4
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	277,078	791,043	2,397	10,695
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)	1,859	9,193	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	59,728	47,496	6,204	3,558
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	985,501	1,231,918	32,711	56,130

26. หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	1,152,467	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ - สุทธิจากส่วน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,152,467	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-
ยกเลิกการจัดประเภทเป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	1,107,063
หัก: ชำระคืน	(32,040)
บวก : ดอกเบี้ย	77,444
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,152,467

ในปี 2557 บริษัท บุญบริมมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ลงนามในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงิน ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว เจ้าหนี้ได้ตกลงขยายระยะเวลาจ่ายชำระหนี้ให้กับบริษัทย่อยดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ค้ำประกัน โดยการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทย่อยสามบริษัท ในสัดส่วนแต่ละบริษัทไม่น้อยกว่าร้อยละ 76 ของหุ้นทั้งหมด จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทย่อย ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15.1.1 และข้อ 21 และให้บริษัทย่อยสองบริษัทเป็นผู้ค้ำประกัน โดยตกลงยินยอมรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมต่อสถาบันการเงิน

ภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้บริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างเคร่งครัด เช่น ไม่ลดทุน จดทะเบียน หรือเข้าควบกับนิติบุคคลอื่น หรือจ่ายเงินปันผล เป็นต้น

27. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืน	(หน่วย: พันบาท)			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2563	2562	2563	2562
1	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนพฤษภาคม 2565	2,354,658	3,056,495	2,354,659	3,056,495
2	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายรายใหญ่ขั้นต่ำ ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate) หักด้วยส่วนต่างที่กำหนดในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2565	2,124,428	2,833,526	2,124,428	2,833,526
3	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนมีนาคม 2569	418,365	424,614	418,365	424,614
4	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายรายใหญ่ขั้นต่ำประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate) หักด้วยส่วนต่างที่กำหนดในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2575	739,162	-	-	-
5	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายรายใหญ่ขั้นต่ำประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate) หักด้วยส่วนต่างที่กำหนดในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนมีนาคม 2564	1,224,036	-	-	-
6	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายรายใหญ่ขั้นต่ำประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate) หักด้วยส่วนต่างที่กำหนดในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนมีนาคม 2566	1,085,097	-	-	-
7	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายรายใหญ่ขั้นต่ำประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate) หักด้วยส่วนต่างที่กำหนดในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนมิถุนายน 2567	1,599,142	-	-	-
8	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนกรกฎาคม 2565	31,201	30,038	-	-
9	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568	9,202	8,702	-	-
10	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนกรกฎาคม 2571	193,406	178,273	-	-
11	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568	307,220	281,016	-	-
12	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนด ชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568	164,605	150,565	-	-

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืน	(หน่วย: พันบาท)			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2563	2562	2563	2562
13	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2572	114,230	106,140	-	-
14	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนสิงหาคม 2566	24,658	23,598	-	-
15	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมกราคม 2567	153,459	142,557	-	-
16	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนเมษายน 2568	67,403	62,393	-	-
17	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนกรกฎาคม 2572	132,780	127,869	-	-
18	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2566	54,181	50,522	-	-
19	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2567	194,170	180,040	-	-
20	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2568	33,369	31,315	-	-
21	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568	38,428	35,839	-	-
22	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568	100,694	93,934	-	-
23	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน 2567	9,394	9,027	-	-
24	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน 2567	52,829	50,774	-	-
25	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมกราคม 2574	116,481	107,095	-	-
26	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2565	962,042	851,770	-	-
27	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมิถุนายน 2573	29,501	-	-	-
28	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2578	151,510	146,276	-	-
29	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนทุก 6 เดือน โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมิถุนายน 2571	331,915	290,851	-	-
30	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราอนุพันธ์ทางการเงินบวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2567	396,909	351,343	-	-
31	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2567	495,618	453,345	-	-
32	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2580	243,224	215,701	-	-
33	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา LIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2567	132,081	152,158	-	-
34	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา EURIBOR บวกด้วยส่วนต่างที่ระบุไว้ในสัญญา	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมิถุนายน 2569	481,007	383,594	-	-

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืน	(หน่วย: พันบาท)			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2563	2562	2563	2562
35	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมีนาคม 2568	17,038	-	-	-
36	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่	ชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน 2573	29,501	-	-	-
รวม			14,612,944	10,829,370	4,897,452	6,314,635
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(2,400,814)	(1,144,419)	(747,217)	(739,209)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			12,212,130	9,684,951	4,150,235	5,575,426

เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงิน 4,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตรา MLR หักด้วยส่วนต่างที่กำหนดในสัญญา มีกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2575 สัญญาเงินกู้ระบุเงื่อนไขที่บริษัทย่อยต้องปฏิบัติในเรื่องต่าง ๆ หลายประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการจ่ายปันผล และการค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ในระหว่างปี บริษัทย่อยในต่างประเทศหลายแห่งได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในต่างประเทศหลายแห่งในวงเงินรวม 76 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.00 และ 3.03 เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน 2573

สัญญาเงินกู้ระบุเงื่อนไขที่กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติในเรื่องต่าง ๆ หลายประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน การดำรงอัตราส่วนสินทรัพย์ค้ำประกัน การดำรงอัตราส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย นอกจากนี้ยังมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการเพิ่มทุน การจ่ายปันผลและการจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในสัญญา เป็นต้น สัญญาเงินกู้ยืมค้ำประกันโดยการจำนำสิทธิในการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกันและสิทธิในบัญชีเงินฝากของบริษัทฯ และหุ้นสามัญของบริษัทย่อยตามที่ระบุไว้ในสัญญา ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 8 ข้อ 14 และข้อ 15 จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 13 ข้อ 19 ข้อ 20 ข้อ 21 และข้อ 22 และโอนสิทธิเรียกร้องของกรมธรรม์ประกันภัยของสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้

เงินกู้ยืมของบริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ค้ำประกันโดยบริษัทฯ และเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยในต่างประเทศค้ำประกันโดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (Vienna House Hotelmanagement GmbH) และการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยดังกล่าว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 21 และข้อ 39.3

28. สัญญาเช่า

28.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคาร เครื่องจักร ยานพาหนะ และอุปกรณ์อื่น ๆ เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สัญญาเช่ามีอายุอยู่ระหว่าง 1 - 143 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์				รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	สำนักงาน	ยานพาหนะ	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-	-	-	-
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิ การใช้จากการนำมามาตรฐาน การรายงานทางการเงินฉบับที่					
16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	1,236,842	12,058,073	117,641	23,400	13,435,956
เพิ่มขึ้น	-	19,678	593	9,702	29,973
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลง					
เงื่อนไขสัญญา	(1,823)	-	-	-	(1,823)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(34,460)	(842,482)	(13,987)	(13,167)	(904,096)
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้ เพื่อขาย	-	(6,574,253)	(26,929)	(1,784)	(6,602,966)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	1,125	937,291	(53,473)	678	885,621
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,201,684	5,598,307	23,845	18,829	6,842,665

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ				รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-	-	-	-
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิ การใช้จากการนำมาตราฐาน การรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	618,410	20,484	567	8,152	647,613
เพิ่มขึ้น	-	2,729	-	-	2,729
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(10,306)	(6,512)	(322)	(2,908)	(20,048)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	608,104	16,701	245	5,244	630,294

ข้อมูลรายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าว ไม่รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งแสดงรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 20

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10,610,435	-	1,595,605	-
หัก : ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(3,843,199)	-	(953,472)	-
รวม	6,767,236	-	642,133	-
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(750,305)	-	(9,973)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,016,931	-	632,160	-

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 41.1 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการก่อหนี้หรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	904,096	20,048
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	488,124	19,390
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	1,007	198
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	17,358	218

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 689 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซื้อสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีรายการที่มีใช้เงินสดเพิ่มขึ้นสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 30 ล้านบาท

28.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก สัญญาเช่ามีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 15 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	262,005	59,644
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	787,191	237,552
มากกว่า 5 ปี	647,229	513,116
รวม	1,696,425	810,312

ในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 134 ล้านบาท (2562: 160 ล้านบาท)

29. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ต้นปี	125,947	115,927	38,204	24,921
เพิ่มขึ้นจากการยกเลิกการจัดประเภทเป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้อง				
โดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	7,541	-	-	-
เพิ่มขึ้นการรับโอนพนักงานจากบริษัทย่อย	-	-	1,644	-
ลดลงจากการโอนย้ายพนักงานให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(1,025)	-	(947)	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	21,066	16,943	6,170	5,446
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,833	3,013	575	748
ต้นทุนบริการในอดีต	(4,367)	4,498	-	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ				
ด้านประชากรศาสตร์	(11,891)	(2,899)	(5,941)	4,871
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐาน				
ทางการเงิน	(5,827)	14,422	-	5,352
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(22,777)	(11,103)	(2,656)	(1,923)
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(13,308)	(5,472)	(2,190)	(1,211)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	1,408	(1,841)	-	-
หัก: จัดประเภทเป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์				
ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(7,541)	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	98,600	125,947	34,859	38,204

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 4 ล้านบาท (2562: 14 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 1 ล้านบาท (2562: 2 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 6 ถึง 16 ปี (2562: 6 ถึง 16 ปี) (เฉพาะบริษัทฯ: 11 ปี (2562: 10 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
อัตราคิดลด	0.8 - 1.6	0.9 - 1.9	1.6	1.6
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ขึ้นกับช่วงอายุ)	1.1 - 6.0	1.4 - 9.0	6.0	6.0
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0.0 - 50.0	0.0 - 50.0	0.0 - 30.0	0.0 - 30.0

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(7,468)	8,343	(3,047)	3,499
อัตราการขึ้นเงินเดือน	8,153	(7,325)	3,310	(2,954)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(6,451)	7,902	(2,511)	3,011

30. หุ้นบุริมสิทธิ

สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

1. ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิเป็นดังนี้

- ในกรณีที่บริษัทฯ จ่ายเงินปันผล ให้ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลในแต่ละรอบปีปฏิทินก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตรา 0.22 บาท ต่อหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน โดยในการจ่ายเงินปันผลแต่ละคราวหากมูลค่าของเงินปันผลรวมที่ผู้ถือหุ้นรายใดจะได้รับมีเศษน้อยกว่า 1 สตางค์ ให้ปัดเศษดังกล่าวขึ้นทิ้ง
- ในกรณีที่ในระหว่างรอบปีปฏิทินใดระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 หากบริษัทฯ ไม่มีการจ่ายเงินปันผล หรือมีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ ก) ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลในรอบปีปฏิทินใด ๆ นั้นในอัตราดังนี้
 - อัตรา 0.22 บาท ต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิ ต่อรอบปีปฏิทิน ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่จ่ายเงินปันผลในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ หรือ
 - อัตราเท่ากับส่วนต่างของเงินปันผลที่ได้รับจริงต่อหนึ่งหุ้นบุริมสิทธิในรอบปีปฏิทินนั้น ๆ กับอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ ก) ในกรณีที่บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลแต่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิในอัตราที่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ ก)

ทั้งนี้ให้สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิในการได้รับเงินปันผลสะสมสำหรับรอบปีปฏิทินระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามข้อ ข) นี้ยังคงอยู่จนกว่าจะมีการจ่ายเงินปันผลสะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนครบถ้วนแล้ว 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 ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง
 - ง) ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2570 แม้บริษัทฯ ยังจ่ายเงินปันผลที่สะสมไว้ตามข้อ 1 ข) ไม่ครบถ้วนก็ตาม ให้หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสิบหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง
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-W3	U-W4
	จำนวน (หน่วย)	จำนวน (หน่วย)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	45,133,272,059	141,895,485,954
ใช้สิทธิในระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	45,133,272,059	141,895,485,954
ราคาใช้สิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญ	5.00 บาท	6.00 บาท
อัตราการใช้สิทธิต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ	1:0.01 หุ้น	1:0.01 หุ้น
วันที่ครบอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	16 มีนาคม 2566	15 มีนาคม 2566

32. ดำรงตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ดำรงตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

33. ต้นทุนทางการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	819,212	870,549	539,723	669,369
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	487,661	569	19,390	420
รวม	1,306,873	871,118	559,113	669,789

34. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ปรับปรุงใหม่)			
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	1,915,893	2,868,925	171,443	178,003
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,697,591	730,854	41,920	19,401
ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการทางวิชาชีพ	439,630	440,403	38,916	61,998
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและ การร่วมค้า	-	-	1,006,444	330
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	4,117,653	-	2,264,472	965
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	172,508	-	19,539	-
ค่านายหน้าและค่าดำเนินงาน	164,509	373,143	-	-
ค่าบริหารจัดการ	73,309	94,717	-	-
ค่าสาธารณูปโภค	298,130	412,052	2,039	3,137
ค่าเช่า	18,365	135,767	416	48,413
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	298,782	659,725	-	-
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	76,771	148,623	-	-
ค่าบริการตามสัญญาและต้นทุนค่าชักรีด	86,494	186,304	-	-
ค่าบำรุงรักษาสินทรัพย์	146,562	162,580	-	-
วัสดุสิ้นเปลืองและค่าทำความสะอาดห้องพัก	43,069	92,885	-	-

35. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ปรับปรุงใหม่)			
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	2,848	127,381	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(420,930)	(1,055)	484	-
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(418,082)	126,326	484	-

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร (ขาดทุน)				
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน	-	1,517	-	1,871
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร (ขาดทุน)				
จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(334)	(608)	-	-
	(334)	909	-	1,871

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(7,032,105)	1,993,266	(2,226,657)	2,427,472
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 0 - 25	ร้อยละ 0 - 25	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(1,546,144)	409,780	(445,331)	485,494
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชี	510,834	27,898	684,582	13,455
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชีแต่นำมาใช้ประโยชน์	(179,673)	(1,094)	(183,203)	(242)
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชี	793,090	404,743	67,367	88,941
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชีแต่นำมาใช้ประโยชน์	(327,451)	(302,624)	(70,578)	(72,220)
รายการปรับปรุงสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	10,531	12,911	484	-
รายการที่ถือเป็นรายได้ทางภาษี	17,523	567	8,104	-
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	294,975	125,268	1,494	1,832
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(124,557)	(747,189)	(44,950)	(516,694)
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(10,524)	(14,133)	(387)	(566)
ผลกระทบจากการตัดรายการระหว่างกัน	16,879	248,912	(17,098)	-
อื่นๆ	126,435	(38,713)	-	-
รวม	1,128,062	(283,454)	445,815	(485,494)
ภาษีเงินได้	(418,082)	126,326	484	-

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ปรับปรุงใหม่)			
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ส่วนปรับปรุงมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน				
ณ วันรวมธุรกิจ	1,065	735	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	54,316	10,590	-	-
ค่าความนิยมจากการรวมธุรกิจที่ตัดจำหน่ายทางภาษีได้	20,291	20,470	-	-
ต้นทุนดอกเบี้ยของโครงการ	97,025	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5,241	8,453	-	-
อื่นๆ	81,099	43,273	-	-
รวม	259,037	83,521	-	-
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	1,106	354	484	-
ส่วนปรับปรุงมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน				
ณ วันรวมธุรกิจ	1,680,669	1,801,473	-	-
อื่นๆ	122,119	118,505	-	-
รวม	1,803,894	1,920,332	484	-
สุทธิ	(1,544,857)	(1,836,811)	(484)	-
โดยแสดงเป็น				
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	160,067	64,184	-	-
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	(1,704,924)	(1,900,995)	(484)	-
สุทธิ	(1,544,857)	(1,836,811)	(484)	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 6,520 ล้านบาท (2562: 2,152 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ 3,760 ล้านบาท (2562: 512 ล้านบาท)) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวนเงิน 3,965 ล้านบาท (2562: 2,024 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ 337 ล้านบาท (2562: 445 ล้านบาท)) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2568

กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(2,227,141)	2,427,472	5,613,718	5,613,718		
หัก: เงินปันผลสะสมของหุ้นบริวาร	(822,927)	(822,927)	-	-		
กำไร (ขาดทุน) ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น						
ขั้นพื้นฐาน	(3,050,068)	1,604,545	5,613,718	5,613,718	(0.5433)	0.2858

เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 และใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 มีราคาใช้สิทธิสูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่นำผลของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อกำไรต่อหุ้นปรับลด

บริษัทไม่ได้นำผลของการแปลงหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญเทียบเท่ามาคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เนื่องจากทำให้กำไรต่อหุ้นเพิ่มขึ้น

37. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจโรงแรม
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่า
- ส่วนงานธุรกิจบริหารจัดการ
- ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้ และต้นทุนจากส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปี

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

[illegible]

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

รายได้จากลูกค้าภายนอกกำหนดขึ้นตามสถานที่ตั้งของกลุ่มบริษัท

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563	2562
รายได้จากลูกค้าภายนอก		
ประเทศไทย	1,061	1,542
ต่างประเทศ	2,514	6,239
รวม	3,575	7,781

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

38. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานในประเทศไทยของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 และร้อยละ 5 - 15 ตามลำดับของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นับบริหารโดยกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสินสภาพร ซึ่งจดทะเบียนแล้ว และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัทในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 9 ล้านบาท (2562: 13 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 4 ล้านบาท (2562: 4 ล้านบาท))

39. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

39.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันค่าออกแบบอาคารและค่าที่ปรึกษาโครงการที่ยังไม่แล้วเสร็จคงเหลือตามสัญญาจำนวน 2,137 ล้านบาท (2562: 2,696 ล้านบาท 1 ล้านยูโร) (เฉพาะบริษัทฯ: 261 ล้านบาท (2562: 36 ล้านบาท))

39.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการ

ก) กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันอันเกี่ยวเนื่องกับการทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสัญญาบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ โดยอายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องจ่ายใน
อนาคตทั้งสิ้น ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	100	827	58	77
1 ปี ถึง 5 ปี	60	2,827	32	2
มากกว่า 5 ปี	-	6,987	-	-

- ข) ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีค่าบริการเกี่ยวกับการใช้สิทธิและบริหารจัดการ
จัดการโรงแรมและสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬาตามที่ระบุไว้ในสัญญาการจัดการจัดการโรงแรมและ
สัญญาบริหารจัดการสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา เป็นจำนวนเงินประมาณ 33 ล้านบาท (2562: 91
ล้านบาท)

ประเภทสัญญา	คู่สัญญา	อัตราค่าบริการ
1) สัญญาการจัดการจัดการโรงแรม	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด และบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
2) สัญญาการจัดการจัดการโรงแรม	บริษัท แปซิฟิก โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด และบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
3) สัญญาการจัดการจัดการโรงแรม	บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
4) สัญญาการจัดการจัดการโรงแรม	บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
5) สัญญาการจัดการจัดการ สนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา	บริษัท ธนาซิติ์ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
6) สัญญาการจัดการจัดการโรงแรม	บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
7) สัญญาการจัดการจัดการโรงแรม	บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
8) สัญญาการจัดการจัดการโรงแรม	บริษัท มรรค๘ จำกัด และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

- ค) กิจการร่วมค้าโรงภาษีร้อยชักสาม (เดิมชื่อ “กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน) บริษัท อามัน รีสอร์ท เซอร์วิสেস ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเตด”) (“กิจการร่วมค้าโรงภาษีฯ”) มีภาระผูกพันในการก่อสร้างอาคารโรงแรม และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ แล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่หน่วยงานราชการภายในเวลา 6 ปี โดยจะได้สิทธิบริหารจัดการโรงแรมที่ก่อสร้างดังกล่าวภายในกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่ยกกรรมสิทธิ์ นอกจากนี้กิจการร่วมค้าโรงภาษีฯ ยังมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาเป็นค่าตอบแทนพิเศษจำนวน 400 ล้านบาท ระบุให้แบ่งจ่ายเป็น 8 ครั้ง ครั้งละ 50 ล้านบาท ในปีที่ 1 และปีที่ 21 ถึง 27 และภาระในการชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินในระหว่างก่อสร้างโครงการและค่าเช่ารายปี รวมเป็นเงิน 1,259 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2563 บริษัทฯ ได้นำเงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลจำนวน 120 ล้านบาท ไปวางเป็นหลักประกันการก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และหลักประกันการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถาน

39.3 การค้ำประกัน

- ก) กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยสถาบันการเงิน 132 ล้านบาทและ 19 ล้านยูโร (2562: 133 ล้านบาทและ 19 ล้านยูโร) โดยกลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากสถาบันการเงินบางส่วนไปวางเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 14
- ข) บริษัทฯ และ Vienna House Hotelmanagement GmbH (“VHHM”) (บริษัทย่อย) ค้ำประกันวงเงินกู้ให้แก่บริษัทย่อยในต่างประเทศแห่งหนึ่ง เป็นจำนวน 21 ล้านยูโร (2562: 21 ล้านยูโร) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 27
- ค) VHHM ค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินให้แก่บริษัทย่อยในต่างประเทศแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 2 ล้านยูโร (2562: 2 ล้านยูโร) และค้ำประกันให้แก่บริษัทย่อยในต่างประเทศหลายแห่งเป็นจำนวน 4 ล้านยูโร (2562: 4 ล้านยูโร) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 24
- จ) บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินกู้ให้แก่บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นจำนวน 4,000 ล้านบาท (2562: ไม่มี)
- ฉ) บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินกู้ให้แก่กิจการร่วมค้าสองแห่งเป็นจำนวน 2,590 ล้านบาท (2562: 2,590 ล้านบาท)
- ช) บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินกู้ให้แก่กิจการร่วมค้าแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 410 ล้านบาท (2562: ไม่มี)
- ซ) VHHM ค้ำประกันสัญญาเช่าอาคารให้แก่กิจการร่วมค้าและบริษัทย่อยในต่างประเทศแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 4 ล้านยูโร (2562: 4 ล้านยูโร)

39.4 คดีฟ้องร้อง

ในระหว่างปี 2562 บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ ไนน์ทีน จำกัด (“กิจการร่วมค้า”) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการ เดอะไลน์ สาทร (โครงการฯ) ได้ถูกฟ้องร้องจากนิติบุคคลอาคารชุดข้างเคียงขอให้เพิกถอนรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และขอให้กิจการร่วมค้าดังกล่าวดำเนินการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน และผู้มีส่วนได้เสียบริเวณรอบโครงการ โดยใช้หน่วยงานหรือองค์กรอิสระที่มีความเชี่ยวชาญตามที่ศาลเห็นสมควร ต่อมาเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2563 กิจการร่วมค้าในฐานะผู้ถูกฟ้องคดีลำดับที่ 3 ได้ยื่นคำให้การต่อศาลปกครอง และเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2563 ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งเกี่ยวกับวิธีการชั่วคราวก่อนการพิพากษาคดีปกครองให้หยุดการดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ เป็นการชั่วคราว โดยเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2563 กิจการร่วมค้าได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น พร้อมเสนอคำร้องขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งระงับคำสั่งดังกล่าว เพื่อเป็นการทุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครองไว้เป็นการชั่วคราวก่อนการวินิจฉัยอุทธรณ์

ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของกิจการร่วมค้าให้ความเห็นบนพื้นฐานของข้อมูลและความคืบหน้าของคดีจนถึงปัจจุบันว่า ศาลปกครองสูงสุดจะไม่มีคำพิพากษาหรือสั่งให้เพิกถอนความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และใบรับแจ้งให้ก่อสร้างอาคาร คัดแปลง รื้อถอนอาคารที่ออกให้แก่บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด และยกเลิกการก่อสร้างโครงการเดอะไลน์ สาทร ตามที่โจทก์ร้องขอ

40. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	306,447	-	306,447
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	10,287	-	-	10,287
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
- ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	-	-	11,513,007	11,513,007

(หน่วย: พันบาท)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	203,340	-	203,340
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	10,287	-	-	10,287
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
- ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	-	-	1,618,166	1,618,166

41. เครื่องมือทางการเงิน

41.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องเนื่องกับ ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นตราสารอนุพันธ์ซึ่งได้เปิดเผยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียไว้ในหัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัท เป็นการให้สินเชื่อแบบไม่กระจุกตัวสูง เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามประเภทของลูกค้า การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่

รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต โดยทั่วไป กลุ่มบริษัทจะคัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าออกจากบัญชีหากลูกหนี้หนี้ค้างชำระเกินกว่าหนึ่งปี และกลุ่มบริษัทไม่ได้มีการดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้รายดังกล่าว

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงินโดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดย คณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้และตราสารอนุพันธ์ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด 2 ประเภท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน และความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการซื้อหรือขายสินค้าและบริการและการกู้ยืมหรือให้กู้ยืมเงินเป็นเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

สกุลเงิน	งบการเงินรวม					
	สินทรัพย์ทางการเงิน		หนี้สินทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(พัน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
ยูโร	598	7,312	147,964	217,339	36.8764	33.7311
ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา	-	4	96	88	30.0371	30.1540
ดอลลาร์สิงคโปร์	-	-	97	97	22.6632	22.3245
ดอลลาร์ฮ่องกง	1,933	347	321	27	3.8753	3.8732
บาท	-	-	-	643	1.0000	1.0000

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
สกุลเงิน	สินทรัพย์ทางการเงิน		หนี้สินทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	2563 (พัน)	2562 (พัน)	2563 (พัน)	2562 (พัน)	2563 (บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	2562
ยูโร	110,648	171,981	144,329	171,465	36.8764	33.7311
ปอนด์สเตอร์ลิง	3,791	3,630	-	-	40.6402	39.5217

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราแลกเปลี่ยนสกุลเงินยูโรและสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิง โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ ทั้งนี้ ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีนี้อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญจากการเปลี่ยนแปลงของสกุลเงินตราต่างประเทศสกุลเงินอื่น

สกุลเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ผลกระทบต่อกำไร		ผลกระทบต่อกำไร	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
ยูโร	+9.00	(250,678)	+9.00	(111,783)
	-9.00	250,678	-9.00	111,783
ปอนด์สเตอร์ลิง			+5.00	7,703
			-5.00	(7,703)

ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการบริหารอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย เพื่อที่จะแลกเปลี่ยนความแตกต่างระหว่างดอกเบี้ยตามอัตราคงที่และดอกเบี้ยตามอัตราผันแปร ซึ่งอ้างอิงจากมูลค่าเงินต้นตามสัญญาสำหรับช่วงเวลาที่กำหนดไว้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

งบการเงินรวม	อัตราดอกเบี้ยคงที่						อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง		ไม่มี		รวม	อัตราดอกเบี้ย	(หน่วย: ล้านบาท)
	ภายใน 1 ปี		1 ถึง 5 ปี		มากกว่า 5 ปี		ตามราคาตลาด		อัตราดอกเบี้ย				
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562			
สินทรัพย์ทางการเงิน													
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	-	3,517	2,756	4	11	3,521	2,767	หมายเหตุ 9
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102	-	102	หมายเหตุ 10
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้น	-	-	-	-	-	-	-	-	306	-	306	-	หมายเหตุ 10
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	462	761	462	761	หมายเหตุ 11
เงินฝากธนาคารที่มีการผูกพัน	181	264	-	-	-	-	-	-	-	181	-	264	หมายเหตุ 14
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	2,349	6,524	-	-	-	-	-	2,349	-	6,524	หมายเหตุ 8
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	102	1,078	-	1,812	-	-	-	-	-	102	-	2,890	หมายเหตุ 12
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81	-	81	หมายเหตุ 18
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว	-	-	136	-	-	-	-	-	10	-	146	-	หมายเหตุ 18
เงินมัดจำ	-	-	-	-	-	-	-	-	50	50	50	50	-
	283	1,342	2,485	8,336	-	-	3,517	2,756	832	1,005	7,117	13,439	
หนี้สินทางการเงิน													
เงินเบิกเกินบัญชี	66	34	-	-	-	-	-	-	-	-	66	34	หมายเหตุ 24
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	986	1,232	986	1,232	หมายเหตุ 25
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยค้างจ่าย	72	-	5,116	5,025	-	-	-	-	-	-	5,188	5,025	หมายเหตุ 8
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	-	-	-	1,152	-	-	-	1,152	-	หมายเหตุ 26
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	182	174	957	793	1,272	891	12,202	8,971	-	-	14,613	10,829	หมายเหตุ 27
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	74	-	1,633	-	-	-	-	-	-	-	1,707	หมายเหตุ 28
หนี้สินตามสัญญาเช่า	245	-	2,176	-	3,976	-	370	-	-	-	6,767	-	หมายเหตุ 28
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-	-	-	251	259	251	259	-
	565	282	8,249	7,451	5,248	891	13,724	8,971	1,237	1,491	29,023	19,086	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ	อัตราดอกเบี้ยคงที่						อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		
	ภายใน 1 ปี		1 ถึง 5 ปี		มากกว่า 5 ปี		ปรับขึ้นลง						
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562					
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)			
สินทรัพย์ทางการเงิน													
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	-	2,489	1,442	-	-	2,489	1,442	หมายเหตุ 9
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้น	-	-	-	-	-	-	-	-	203	-	203	-	หมายเหตุ 10
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	36	57	36	57	หมายเหตุ 11
เงินฝากธนาคารที่มีการผูกพัน	-	-	-	-	-	-	68	154	-	-	68	154	หมายเหตุ 14
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและ													
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	17,045	19,799	-	-	-	-	-	-	17,045	19,799	หมายเหตุ 8
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	102	1,078	-	1,812	-	-	-	-	-	-	102	2,890	หมายเหตุ 12
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81	-	81	หมายเหตุ 18
เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว	-	-	136	-	-	-	-	-	10	-	146	-	หมายเหตุ 18
เงินมัดจำ	-	-	-	-	-	-	-	-	50	50	50	50	-
	102	1,078	17,181	21,611	-	-	2,557	1,596	299	188	20,139	24,473	
หนี้สินทางการเงิน													
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	33	56	33	56	หมายเหตุ 25
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ													
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	72	2,255	5,116	5,025	-	-	-	-	-	-	5,188	7,280	หมายเหตุ 8
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	4,897	6,315	-	-	4,897	6,315	หมายเหตุ 27
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	3	-	5	-	-	-	-	-	-	-	8	หมายเหตุ 28
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10	-	70	-	562	-	-	-	-	-	642	-	หมายเหตุ 28
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-	-	-	4	71	4	71	-
	82	2,258	5,186	5,030	562	-	4,897	6,315	37	127	10,764	13,730	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ แสดงได้ดังนี้

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ผลกระทบต่อกำไร		ผลกระทบต่อกำไร	
เพิ่มขึ้น / ลดลง	ก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ก่อนภาษี
(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
+1.0	(102,077)	+1.0	(23,405)
-1.0	102,077	-1.0	23,405

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืม ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	65,865	-	-	65,865
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	985,500	-	-	985,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
และดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	72,000	5,115,586	-	5,187,586
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	66,300	1,444,632	-	1,510,932
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	2,697,802	10,392,825	1,922,445	15,013,072
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	490,033	3,363,358	6,757,044	10,610,435
รวม	-	4,377,500	20,316,401	8,679,489	33,373,390

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	32,711	-	-	32,711
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
และดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	72,000	5,115,586	-	5,187,586
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	940,886	4,279,361	-	5,220,247
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	35,524	130,941	1,429,140	1,595,605
รวม	-	1,081,121	9,525,888	1,429,140	12,036,149

41.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

42. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.617:1 (2562: 0.753:1) และเฉพาะบริษัทที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.375:1 (2562: 0.442:1)

43. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติเรื่องสำคัญต่าง ๆ ดังนี้

- 1) เห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นการเพิ่มเติม ได้แก่ (ก) ที่ดินเปล่าของบริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด จำนวน 1 แปลง (“ที่ดิน MTA”) และ (ข) ที่ดินเปล่าของบริษัท ธนาฯ ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด จำนวน 1 แปลง (“ที่ดิน TFB”) และ (ค) ที่ดินเปล่าของบริษัท สยาม เพจจิ่ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด จำนวน 2 แปลง (“ที่ดิน SPC”) และ (ง) ที่ดินเปล่าทั้งหมด หรือบางส่วนของบริษัท ปราณศิริ แอสเซทส์ จำกัด (“PKA”) จำนวน 13 แปลง (“ที่ดิน PKA”) โดยจะจำหน่าย ที่ดิน MTA ที่ดิน TFB และที่ดิน SPC ในราคาขายเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าตารางวาละ 1,133.27 บาท ทั้งนี้ ในส่วนของที่ดิน PKA บริษัทฯ อาจพิจารณาจำหน่ายที่ดิน PKA ในราคาขายเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าตารางวาละ 1,770.74 บาท หรือบริษัทฯ อาจพิจารณาขายหุ้นใน PKA ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และภาระหนี้เงินกู้ที่ PKA มีต่อบริษัทฯ (“หุ้น PKA”) โดยบริษัทฯ จะคำนวณราคาขายหุ้น PKA ตามราคาที่ดินที่ PKA ถืออยู่ ณ วันที่ขายหุ้น PKA เนื่องจากบริษัทฯ และ PKA อาจพิจารณาขายที่ดินบางส่วน ของ PKA ให้บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยก่อนดำเนินการขายหุ้น PKA

- 2) เห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 8,981,494,150.40 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 44,900,151,132.80 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 35,918,656,982.40 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวนทั้งสิ้น 2,806,716,922 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท ซึ่งเหลือจากการจัดสรรเพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 1 (U-W1) และ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 (U-W2)
- 3) เห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 97,293,667,097.60 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 35,918,656,982.40 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 133,212,324,080.00 บาท โดยการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 28,998,307,450 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท และหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,405,963,518 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.20 บาท
- 4) เห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังต่อไปนี้
 - 4.1. การจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิเดิมทุกรายตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering)
 - 4.2. การจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)
 - 4.3. การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 3 (U-W3) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 (U-W4)

44. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564



ภาคผนวก

- 1
 - 2
 - 3
- รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการผู้บริหารและเลขานุการ
 - การดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัท
บริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
 - ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและเลขานุการบริษัท

ประวัติคณะกรรมการและคณะผู้บริหาร (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

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 31/12/2563

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการ
บริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

2555 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริษัทภิบาล
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

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ผู้ตะเภา อินเตอร์เนชั่นแนล
เอวิเอชั่น จำกัด

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

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ศูนย์ไต่เทียมฟ้าสูง จำกัด

2553 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท ระบบขนส่ง
มวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

2553 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แรบิท รีพอร์ตส์ จำกัด

2552 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บางกอก สมาร์ทการ์ด
ซิสเต็ม จำกัด

2539 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ระบบขนส่งมวลชน
กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

2552 - 2561 กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด

2537 - 2561 กรรมการ บริษัท ธนาถ อินเตอร์เนชั่นแนล
ลิมิเต็ด

2536 - 2561 กรรมการ บริษัท ปราณศรี แอสเซ็ทส์ จำกัด

2535 - 2561 กรรมการ บริษัท ธนาถ ฟู๊ด แอนด์
เบเวอเรจ จำกัด

2534 - 2561 กรรมการ บริษัท ธนาซีที กอล์ฟ
แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด

2533 - 2561 กรรมการ บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์
คอมมิวนิเคชั่น จำกัด

2533 - 2561 กรรมการ บริษัท ธนาถ พร็อพเพอร์ตี้
แมนเนจเม้นท์ จำกัด

- 2531 - 2561 กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
 2553 - 2558 กรรมการ บริษัท กัมกึ่ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
 2552 - 2558 กรรมการ บริษัท นูโว โน้ เอเจนซี่ จำกัด
 2539 - 2558 กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

2. นายรับสรณ์ ศรีวรกาลศร 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
- ปริญญาบัตรหลักสูตรป้องกันราชอาณาจักร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ปี 2549
- ประกาศนียบัตรธรรมาภิบาลทางการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 7 (ปทพ.7) ปี 2561
- วุฒิปัตนิกบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาอุตสาหกรรมและการลงทุน (วธอ. 1) ปี 2558
- ประกาศนียบัตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน รุ่นที่ 7 (วพน.7) ปี 2558
- วุฒิปัตนิกมพลิงแผ่นดินสำหรับผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 3 ปี 2557
- วุฒิปัตนิกบริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ รุ่นที่ 6 (TEPCOT-6) ปี 2556
- ประกาศนียบัตรนักบริหารการยุติธรรมทางปกครอง ระดับสูง รุ่นที่ 2 (บยป.2) ปี 2554
- ประกาศนียบัตรหลักสูตรสร้างความเข้มแข็งผู้ตรวจราชการกระทรวง ปี 2553
- ประกาศนียบัตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท. 10) ปี 2553
- ประกาศนียบัตรชั้นสูงการเมืองการปกครอง ในระบอบประชาธิปไตยสำหรับนักบริหารระดับสูง (บปร.13) สถาบันพระปกเกล้า ปี 2553
- วุฒิปัตนิกบริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง 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
- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) ปี 2563 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2563

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ
และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
บริษัท ยู ซีที 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 เอ็นเนอร์ยี่
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 เบอร์ลี ยุคเกอร์
จำกัด (มหาชน)

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2563 - ปัจจุบัน รองประธานกรรมการและประธาน
กรรมการตรวจสอบ บริษัท ดีสโตน
คอร์ปอเรชัน จำกัด

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ มูลนิธิพัฒนาเครื่องมือแพทย์ไทย
ในพระบรมราชูปถัมภ์

2560 - ปัจจุบัน กรรมการสภามหาวิทยาลัยผู้ทรงคุณวุฒิ
มหาวิทยาลัยนอร์ท-เชียงใหม่

2560 - ปัจจุบัน ประธานที่ปรึกษา สมาคมกีฬาวัยน้ำ
แห่งประเทศไทย

2558 - ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบภายใน เนติบัณฑิตยสภา

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนา
องค์การภาครัฐ

2557 - ปัจจุบัน กรรมการสภามหาวิทยาลัยผู้ทรงคุณวุฒิ
มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์

2559 - 2562 กรรมการ พัฒนามหาวิทยาลัยสู่ความ
เป็นมหาวิทยาลัย

2558 - 2563 ที่ปรึกษา มูลนิธิพัฒนาเครื่องมือแพทย์ไทย
ในพระบรมราชูปถัมภ์

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 ประธานกรรมการสรรหาและกำหนด
ค่าตอบแทน บริษัท การบินไทย จำกัด
(มหาชน)

2556 - 2558 ปลัดกระทรวงการคลัง กระทรวงการคลัง

2556 - 2558 ประธานกรรมการ กองทุนบำเหน็จบำนาญ
ข้าราชการ (กบข.)

2556 - 2558 ประธานกรรมการ กองทุนเงินให้กู้ยืม
เพื่อการศึกษา (กยศ.)

2556 - 2558 ประธานกรรมการ สำนักงานกำกับและ
ส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.)

2556 - 2558 ประธานกรรมการ กองทุนประกันวินาศภัย
และกองทุนประกันชีวิต

2556 - 2558 กรรมการ สำนักงานคณะกรรมการ
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2556 - 2558 กรรมการ สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการ
ศาลยุติธรรม (กศ.)

2556 - 2558 กรรมการร่วมภาครัฐและเอกชนเพื่อแก้ไข
ปัญหาทางเศรษฐกิจ (กรอ.) สำนักงาน
คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม
แห่งชาติ

2556 - 2558 กรรมการ ขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ชาติ
ว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต
ภาครัฐ กระทรวงยุติธรรม

2556 - 2558 ประธานกรรมการจัดทำบัญชีรายชื่อ
กรรมการรัฐวิสาหกิจ สำนักงานเลขาธิการ
คณะรัฐมนตรี

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 สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- 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 ยุคใหม่ก้าวไกลสู่ความยั่งยืน 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 31/12/2563

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ บริษัท ยู ซีตี้ จำกัด (มหาชน)
- 2557 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 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 กรุงไทยคาร์เร้นท์ แอนด์ ลีส จำกัด (มหาชน)

- 2546 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ชินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

- 2556 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอมอร์ชั่น พาร์เทนเนอร์ จำกัด
- 2555 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อมาทารา อะ เดสติเนชั่น สปา จำกัด
- 2550 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัทหลักทรัพย์ เอมอร์ชั่น พาร์เทนเนอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2549 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธีรธอร์ โซลดิ้ง จำกัด
- 2548 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โบ๊ทเฮาส์หัวหิน จำกัด
- 2547 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อันดามัน ลอนปีช ธีรธอร์ จำกัด
- 2546 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เชียงใหม่ ฮ็อทสปริง จำกัด
- 2540 - ปัจจุบัน Executive Partner บริษัท พรอสเพค คอนซัลติง จำกัด
- 2540 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พรอสเพค คอนซัลติง จำกัด
- 2543 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไบรท์ ลิลลี่ (ประเทศไทย) จำกัด
- 2532 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอ็มเจแอล อินเตอร์ เทรด จำกัด
- 2560 ประธานคณะกรรมการ บริษัท ยู ซีตี้ จำกัด (มหาชน)
- 2556 - 2559 ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2548 - 2560 ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ยู ซีตี้ 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 และองค์การมหาชน (PDI) รุ่นที่ 14 สถาบันพระปกเกล้า
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 10/2553
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 229 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร (วปอ) รุ่นที่ 62 ปี 2562 สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2563

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

2563 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน)

2559 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหารประจำประเทศไทยและสำนักงานตัวแทนเมียนมา ลาว กัมพูชา ราชอาณาจักรสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2557 - 2559 กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

2555 - 2559 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานลูกค้า บริษัทและสถาบัน ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

2550 - 2557 กรรมการสภาที่ปรึกษา สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5. นายสุรสิทธิ์ 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 2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2563

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2561 - ปัจจุบัน กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท ยู ซีดี 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 กาญจนपालน์ 45 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)
7 กรกฎาคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2563

-

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 วีจีโอ จำกัด (มหาชน)

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

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

2546 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท วีจีโอ จำกัด (มหาชน)

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไพรม์ แอร์เรย์ 9 จำกัด

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไพรม์ แอร์เรย์ 12 จำกัด

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไพรม์ แอร์เรย์ 38 จำกัด

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อุตะเภา อินเตอร์เนชั่นแนล เอวิเอชั่น จำกัด

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีจีเอสอาร์ 6 จำกัด

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีจีเอสอาร์ 81 จำกัด

2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอสแอลวี รีเทล จำกัด

2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด

2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เคอร์รี่ 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 ทเวนตี้ที จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แอ็บโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เวียนนา เฮาส์ (ประเทศไทย) จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอก โมโนเรล จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท อีสเทิร์น บางกอก โมโนเรล จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส อินฟราสตรัคเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แมน ฟู้ด โฮลดิ้งส์ จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ก้ามกึ่ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค วิลล์ จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ล เรียลเอสเตท จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อาร์บี เซอร์วิสเซส จำกัด

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด

2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เค เอ็ม เจ 2016 จำกัด

2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เทรฟลอดจ์ (ประเทศไทย) จำกัด

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เดอะ คอมมูนิตี้ วัน จำกัด

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เดอะ คอมมูนิตี้ ทุ จำกัด

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท กิ่งแก้ว แอสเสทส์ จำกัด

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ราชวัชรบุรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด

2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีเอสเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร บริษัท บางกอก สมาร์ตการ์ด ซิสเทม จำกัด
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ลิตเติ้ล คอร์เนอร์ จำกัด
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท วิน วิน คิทเชน จำกัด
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท มรรค๘ จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แมน คิทเชน จำกัด
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ ธนาฯ ย่องกง ลิมิเตด
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส ย่องกง ลิมิเตด
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แรบบิท รีเวอร์ดส์ จำกัด
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บางกอก สมาร์ตการ์ด ซิสเทม จำกัด
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ระบบขนส่งมวลชน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พอยท์ ออฟ วิว (พีโอวี) มีเดีย กรุ๊ป จำกัด
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท วีจีไอ แอดเวอร์ไทซิ่ง มีเดีย จำกัด
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ปรามศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนาฯ 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

7. นายคง ธี เกื้อ 45 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)
7 กรกฎาคม 2560

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2563

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยู ซีที 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

- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไฟร์ม แอร์เรย์ 9 จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไฟร์ม แอร์เรย์ 12 จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไฟร์ม แอร์เรย์ 38 จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อู่ตะเภา อินเตอร์
เนชั่นแนล เอวิเอชั่น จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีจีเอสอาร์ 6 จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีจีเอสอาร์ 81 จำกัด
- 2562 - ปัจจุบัน กรรมการ ยู โกลบอล สอสปิทอลลิตี
(ย่องกง) ลิมิเตด
- 2562 - ปัจจุบัน กรรมการ ยู สอสปิทอลลิตี โฮลดิ้ง (ย่องกง)
ลิมิเตด
- 2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด
- 2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยู โกลบอล สอสปิทอลลิตี
จำกัด

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด	2558 - ปัจจุบัน	สมาชิกคณะกรรมการบริหาร
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เทอร์เทล ทเวนตีฟรี จำกัด	บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด	
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์	(มหาชน)	
	สปอร์ต คลับ จำกัด	2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอทีเอส แรบพิท นิตินุคค
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด	เฉพาะกิจ จำกัด	
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด	2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บางกอก เพย์เมนต์
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ปรานศิริ แอสเซทส์ จำกัด	โซลูชันส์ จำกัด	
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์	2555 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการใหญ่สายการเงิน
	คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด	
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท มรรค จำกัด	(มหาชน)	
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนาฯ ฟู้ด แอนด์	2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ ธนาฯ อ่องกง ลิมิเต็ด
	เบเวอเรจ จำกัด	2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แอ็บโซลูท ไฮเต็ล เซอร์วิส
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้	จำกัด	
	แมนเนจเม้นท์ จำกัด	2560 - 2562	กรรมการ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	2560 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนลิริ โฮลดิ้ง
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอก	เธอร์ทีน จำกัด	
	โมโนเรล จำกัด	2560 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนลิริ โฮลดิ้ง
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อีสเทิร์น บางกอกโมโนเรล	ทเวนที ทุ จำกัด	
	จำกัด	2560 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนลิริ โฮลดิ้ง
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้	ทเวนที วัน จำกัด	
	จำกัด	2560 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนลิริ โฮลดิ้ง
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนเชอร์ล พาร์ค วิลล์ จำกัด	ไนน์ทีน จำกัด	
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนเชอร์ล เรียลเอสเตท	2559 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนลิริ โฮลดิ้ง
	จำกัด	ทเวนที จำกัด	
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปรา จำกัด	2559 - 2561	กรรมการ บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้	2559 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนลิริ โฮลดิ้ง
	แมนเนจเม้นท์ จำกัด	เซเว่นทีน จำกัด	
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด	2559 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนลิริ โฮลดิ้ง
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด	ซิกซ์ทีน จำกัด	
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แรบพิท อินชัวร์นส์	2559 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนลิริ โฮลดิ้ง
	โบรคเกอร์ จำกัด	ฟิฟทีน จำกัด	
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แรบพิท-ไลน์ เพย์ จำกัด	2559 - 2561	กรรมการ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้	จำกัด	
	จำกัด	2559 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนลิริ โฮลดิ้ง
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เดอะ คอมมูนิตี้ ทุ จำกัด	โพร์ทีน จำกัด	
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เดอะ คอมมูนิตี้ วัน จำกัด	2559 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนลิริ โฮลดิ้ง
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท กิ่งแก้ว แอสเสทส์ จำกัด	ทเวลฟ์ จำกัด	
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ราชภัฏบุรณะ พร็อพเพอร์ตี้	2559 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนลิริ โฮลดิ้ง
	จำกัด	อิลเฟเวน จำกัด	
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอเอสเค ไดรฟ์ กรุ๊ป จำกัด	2558 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนลิริ โฮลดิ้ง
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แรบพิท อินเทอร์เน็ต จำกัด	ไนน์ จำกัด	
		2558 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสนลิริ โฮลดิ้ง
			เอท จำกัด

2558 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด
2558 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด
2558 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด
2558 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด
2558 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด
2558 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด
2558 - 2561	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด
2558 - 2561	กรรมการ บริษัท นูโว โลว์ เอเจนซี จำกัด
2559 - 2560	กรรมการ บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด

8. นายสยาม สิวรากรณ์สกุล 43 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย 11 มกราคม 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 through Financing & Investment ปี 2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2563

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

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

2559 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานกฎหมาย บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)
-----------------	--

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

-ไม่มี-

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไพรม์ แอร์เรีย รีเทล จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไพรม์ แอร์เรีย 12 จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ยู โกลบอล สอสปิทอลลิตี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อีจีเอส แอสเซทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ปราณศรี แอสเซทส์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท สยาม เพจจิ้ง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนาียง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท มรรค๘ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนาียง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โนน์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท นูโว โลว์ เอเจนซี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท กัมกุง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค วิลล์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แนนเซอร์ล เรียลเอสเตท จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทุ จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ บริษัท ไพร์ม แอร์เรีย 9 จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟว์ จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด
2560 - 2562	คณะกรรมการกำกับดูแล เวียนนา เฮาส์ โฮเทลแมนเนจเม้นท์ จำกัด
2560	กรรมการ เวียนนา เฮาส์ แคปปิตอล จำกัด

2560 - 2562	กรรมการ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด
2559 - 2563	เลขานุการบริษัท บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
2558 - 2563	กรรมการ บริษัท ไพร์ม แอร์เรีย 38 จำกัด
2554 - 2558	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด

9. นายสาธิตญา เจริญรโกเศศ 44 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน 1 มีนาคม 2561
- กรรมการบริหาร 16 มิถุนายน 2561
- รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร 16 พฤษภาคม 2563
- กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) 15 ธันวาคม 2563

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (MBA) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) ปี 2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Chief Financial Officer Certification Program รุ่น 21/2562 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) ปี 2562 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- อบรมหลักสูตร CFO in Capital Markets รุ่นที่ 9 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- อบรมหลักสูตร Deloitte Tax and Legal Symposium บริษัท ดีลอยท์ ทูซ โธมัส ไซยงส์ ที่ปรึกษา จำกัด
- อบรมหลักสูตร Berkeley Eci Coaching Practicum Session สมาคมการจัดการธุรกิจแห่งประเทศไทย
- อบรมหลักสูตร ภาษีจากการจ่ายเงินไปต่างประเทศ ทั้งระบบและอนุสัญญาภาษีซ้อน บริษัท เอ็น วาย ซี แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- อบรมหลักสูตร E3: Engage Empower and Execute ปี 2562 สถาบัน SAEC
- อบรมหลักสูตร TFRS15 และ TFRS16 ประเด็นทางบัญชี และสอบบัญชีที่ต้องพิจารณา สภาวิชาชีพบัญชี ปี 2563
- อบรมหลักสูตร Executive Program (Mini-MBA in Taxation – Major in General Business) โรงเรียนภาษี ปี 2563 - 2564

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2563

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

- 2563 - ปัจจุบัน รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน)
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร
บริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน)
- 2561 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
บริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

-ไม่มี-

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไพรม์ แอเรีย 12 จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยู โกลบอล สออสพิทอลลิตี้ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ปรายศรี แอสเซ็ทส์ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์
คอมมิวนิเคชั่น จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนาฯ ฟู้ด แอนด์
เบเวอเรจ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้
จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท มรรค๘ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้
แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้
จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์
สปอร์ต คลับ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คีย์สโตน แมนเนจเม้นท์
จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง
วัน จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง
โพร จำกัด

- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง
เซเวน จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง
เอท จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง
ไนน์ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท นูโว โลว์ เอเจนซี จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง
ซิกซ์ทีน จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง
ไนน์ทีน จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไพรม์ แอเรีย 9 จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีทีเอส แสตนลรี โฮลดิ้ง
ทเวนท์ ีทู จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท กำกุง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แนนเซอร์วิล พาร์ค วิลล์ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แนนเซอร์วิล เรียวเอสเตท จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พาร์ค โอเปรา จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้
แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล
เซอร์วิส จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ Vienna House Capital GmbH
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ Vienna House Hotelmanagement
GmbH
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ Andel's Berlin Hotelbetriebs
GmbH
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ VHE Berlin Hotelbetriebs
GmbH
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ VH Dresden Hotelbetriebs
GmbH
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ VHE Leipzig Hotelbetriebs
GmbH
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ VH Kronberg Hotelbetriebs
GmbH
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ VHE Raunheim Hotelbetriebs
GmbH
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ REVO München Hotelbetriebs
GmbH

2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Cluster Deutschland GmbH	2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Schaffhausen GmbH
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Germany II GmbH	2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna International Asset GmbH
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Easy Potsdam GmbH	2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Real Estate GmbH
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Stralsund GmbH	2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Leipzig GmbH	2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ UBX Plzen Real Estate s.r.o.
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Baden-Baden GmbH	2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH	2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ UBX Katowice Sp. z o.o.
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Easy München GmbH	2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ U Hospitality Holding (Mauritius)
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Easy Bremen GmbH	2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Eisenach GmbH	2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Rostock GmbH	2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ตรี จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Germany III GmbH	2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Germany IV GmbH	2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Diplomat Prague a.s.	2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Easy Pilsen s.r.o.	2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.	2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ VH Andel's Lodz Sp. z o.o.	2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o.	2563	กรรมการ บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ตรี จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o.	2560 - 2561	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการเงิน บริษัท ฟาบริเนท จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.	2548 - 2560	นักวิเคราะห์อาวุโส กลุ่มงานกลยุทธ์ และพัฒนาธุรกิจ ผู้จัดการบริหารเงินสด และสภาพคล่อง กลุ่มงานการเงินและการบัญชี ผู้จัดการหนี้และตลาดทุน กลุ่มงานการเงินและการบัญชี บริษัท ปตท.สำรวจ และผลิตปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o.		
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ VHE Wroclaw Hotel Sp. z o.o.		
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House REVO Katowice Sp. z o.o.		
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ Vienna House Easy Bucharest S.R.L.		

10. นายวิระพงศ์ โธนาโรดม 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 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP)
ปี 2562 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- อบรมหลักสูตร กลยุทธ์ สัญญา การเจรจาในการซื้อขายควบรวมกิจการ ปี 2562
OMEGAWORLDCCLASS 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 31/12/2563

-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร
บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)
- 2559 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่สายงานปฏิบัติการ
บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

-ไม่มี-

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไฟร์ม แอร์เรย์ 38 จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไฟร์ม แอร์เรย์ 9 จำกัด
- 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 มรรค๘ จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โน้ต สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

2561 - 2562 กรรมการ บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด

2549 - 2559 ผู้อำนวยการ บริษัท ที ซี ซี แลนด์ จำกัด

11. นางสาวณัฐพรรณ อธิระเมธากุล 55 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- ผู้ช่วยอาวุโสประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี 1 เมษายน 2563

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- อบรมหลักสูตร ความเหมือนและความต่างหลักบัญชี
กับหลักภาษีสรรพากรของ 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 31/12/2563

หุ้นสามัญ (U) 20 หุ้น 0.000%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

- 2563 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยอาวุโสประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี
บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

-ไม่มี-

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

- 2559 - 2563 ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี
บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)
- 2544 - 2558 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)

ประวัติและหน้าที่ความรับผิดชอบของ เลขานุการบริษัท

โปรดพิจารณาหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท
ใน 4.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ เลขานุการบริษัท

นางลาวทิลยา นุ่นแอ็บ 39 ปี

ตำแหน่ง/วันที่ได้รับแต่งตั้ง

- เลขานุการบริษัท 15 ธันวาคม 2563

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจระหว่างประเทศและธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- หลักสูตร Fundamental Practice for Corporate Secretary (FPCS) รุ่น 22/2553 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
- หลักสูตร Advances for Corporate Secretaries รุ่น 2/2560 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
- หลักสูตร Corporate Secretary Program (CSP) รุ่น 74/2016 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Board Reporting Program (BRP) รุ่น 21/2016 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Company Reporting Program (CRP) รุ่น 22/2018 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร How to Develop a Risk Management Plan (HRP) รุ่น 19/2018 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

- หลักสูตร Effective Minutes Taking (EMT) รุ่น 43/2019 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ณ วันที่ 31/12/2563

ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4 (จำนวน 305 หน่วย)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

-

ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

- | | |
|-----------------|--|
| 2564 - ปัจจุบัน | รองผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) |
| 2563 - ปัจจุบัน | เลขานุการบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) |

บริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย

-ไม่มี-

หน่วยงาน/บริษัทอื่น

- | | |
|-------------|---|
| 2563 | ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายกำกับดูแลบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) |
| 2561 - 2563 | ผู้จัดการฝ่ายกำกับดูแลบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) |
| 2559 - 2560 | ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับดูแลบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) |
| 2557 | ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท บริษัท เอสพีซีจี จำกัด (มหาชน) |

[illegible]

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย
บริษัทร่วมและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

	รายชื่อผู้บริหาร	รายชื่อบริษัท	บริษัทย่อย																						
			20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
			บจ.ปรางค์กู่ แอสเสทฯ	บจ.สยามเพอริง แอนด์ คอมมูนิเคชั่น	บจ. ไพร่ แอร์เรย์ 12 ¹⁾	บจ. ไพร่ แอร์เรย์ 9 ²⁾	บจ. ไพร่ แอร์เรย์ 38 ³⁾	บจ.แม่ฮ่องสอน โฮเทล ฟันวา	บจ.แม่ฮ่องสอน โฮเทล สุโขทัย	บจ.แม่ฮ่องสอน พาร์ค วิลล่า	บจ.แม่ฮ่องสอน โฮเทล แอสเสท	บจ.พาร์ค โอเปร่า	บจ.ริชาร์ด พาร์ค โฮเทล แอสเสท	บจ.พาร์ค กรุ๊ป	บจ. เวียนนา โฮเทล (ประเทศไทย)	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	Andel's Berlin Hotelbetriebs Gmbh
1	นายศิริ กาญจนพาสน์																								
2	นายรังสรรค์ ศีวรัต																								
3	นายชัยวัฒน์ อิศนทรการ																								
4	นายพลการ หวังหลี่																								
5	นายสุริยิตร์ ก้องวัฒนา																								
6	นายวัน กาญจนพาสน์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
7	นายคง ชี เคื่อง	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
8	นายสยาม สิริภรณ์กุล	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
9	นางสาวสรยา เสือโยคะ	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
10	นายวิระพงษ์ โรจนวิโรดม																								
11	นางสาวณัฐพรณ จิระเมธกุล																								

หมายเหตุ

- 1) เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2563 บริษัท บีทีเอส แอสเสท โฮสติ้ง จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพร่ แอร์เรย์ 12 จำกัด
2) เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 บริษัท บีทีเอส แอสเสท โฮสติ้ง จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพร่ แอร์เรย์ 9 จำกัด
3) เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 บริษัท บีทีเอส แอสเสท โฮสติ้ง จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพร่ แอร์เรย์ 38 จำกัด

ข้อมูลการดำเนินงานด้านของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย
 บริษัทร่วมและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

		รายชื่อผู้บริหาร	บริษัทย่อย																				
			43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63
รายชื่อบริษัท			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 mbH & Co. Vermietungs KG	Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal	Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Flora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	Vienna House Germany II GmbH	Vienna House Germany III GmbH	Vienna House Germany IV GmbH	Vienna House Easy München GmbH	Vienna House Easy Bremen GmbH	Vienna House Leipzig GmbH	Vienna House Baden-Baden GmbH	Vienna House Easy Potsdam GmbH	Vienna House Stralsund GmbH
1	นายศิริ	กาญจนพาสน์																					
2	นายรังสรรค์	ศรัทธา																					
3	นายชัยวัฒน์	อัศวิน																					
4	นายพลากร	หวั่งหลี																					
5	นายสุรจิตร์	ก้องวัฒนา																					
6	นายกวิน	กาญจนพาสน์																					
7	นายคง	ชี เคียง																					
8	นายสยาม	สิริภรณ์																					
9	นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ	/	/	/	/	/	/							/	/	/	/	/	/	/	/	/
10	นายวีระพงศ์	โรจน์																					
11	นางสาวณัฐพรณ	จิระเมธกุล																					

ข้อมูลการดำเนินงานแบบองค์รวมและการบริหารจัดการในบริษัทย่อย
บริษัทร่วมและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

รายชื่อผู้บริหาร		รายชื่อผู้บริหาร																							
		64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85		
รายชื่อผู้บริหาร	1	นายศิริ	กาญจนพาสน์	Vienna House Rostock GmbH	Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH	Vienna House Eisenach GmbH	Vienna House Cluster Deutschland GmbH	Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o. ⁴⁾	Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o	Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o. ⁵⁾	UBX Pizen Real Estate s.r.o.	Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.	VH Andel's Lodz Sp. z o.o. ⁶⁾	Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.	Vienna House Easy Pilsen s.r.o. ⁷⁾	Vienna House Andel's Lodz Sp. z o.o.	Vienna House Diplomat Prague a.s. ⁸⁾	UBX Katowice Sp. z o.o.	VH Amber Baltic Sp. z o.o. ⁹⁾	VHE Cracow Sp. z o.o.	Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.	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.
	2	นายรังสรรค์	ศรีวงศ์าสตร์																						
	3	นายชัยวัฒน์	อัศวินทรงกูร																						
	4	นายพลกร	หวั่งลี																						
	5	นายสุรจิตร์	ก้องวัฒนา																						
	6	นายกวิน	กาญจนพาสน์																						
	7	นายคง	ชี เคื่อง																						
	8	นายสยาม	สิวราภรณ์โสกุล															V							
	9	นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	10	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม																						
	11	นางสาวณัฐพรณ	จิระเมธกุล																						

หมายเหตุ

4) เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2563 UBX Krakow Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o.

5) เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2563 Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o.

6) เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 Andel's Lodz Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น VH Andel's Lodz Sp. z o.o.

7) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2563 UBX Pizeu s.r.o ได้เปลี่ยน ชื่อเป็น Vienna House Easy Pilsen s.r.o.

8) เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2563 Recoop Tour a.s. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Diplomat Prague a.s.

9) เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 Amber Baltic Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น VH Amber Baltic Sp. z o.o.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

รายชื่อผู้บริหาร			รายชื่อบริษัท			บริษัทย่อย																													
						17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32														
						บจ.เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง	บจ.ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ	บจ.ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้	บจ.ปราณศิริ แอสเซ็ทส์	บจ.สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมูนิตีเคชั่น	บจ.ไพร์ม แอร์เรย์ 12 ¹⁾	บจ.ไพร์ม แอร์เรย์ 9 ²⁾	บจ.ไพร์ม แอร์เรย์ 38 ³⁾	บจ.แนเชอรัล ไฮเดิ้ล พันวา	บจ.แนเชอรัล ไฮเดิ้ล สุขุมวิท	บจ.แนเชอรัล พาร์ค วิลล์	บจ.แนเชอรัล เรย์เลเอสเตท	บจ.พาร์ค โอเปรา	บจ.ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บจ.พาร์ค กูร์เมต์	บจ.เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย)														
1	นายกวิน	กาญจนพาสน์		/	/	/	/	/	/	/			/	/	/	/	/	/																	
2	นายคง	ชี เคื่อง		/	/	/	/	/	/	/			/	/	/	/	/	/																	
3	นายสยาม	สิวราภรณ์สกุล		/	/	/	/	/					/	/	/	/	/	/																	
4	นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ		/	/	/	/	/	/	/			/	/	/	/	/	/																	
5	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม							/	/																									
6	นายดาเนียล	รอสส์																																	
7	นางอังสณา	มั่นคงเจริญ												/																					
8	นายบุรินทร์	ภูศิริ	/										/	/																					
9	นายวีระวรรณ	วรรณัจฉริยา	/											/	/																				
10	นายคม	พนมเริงศักดิ์																																	
11	นางลาภิกา	ศศะนาวิน																																	
12	Mr. Leung	Wing Shing Vincent																																	
13	Mr. Fayaz	Doobarry																																	
14	Mrs. Shahnaz	Doorbiz																																	
15	Mr. Lee	Colin Anderson																																	
16	Mr. Grant	James Barbour																																	
17	Ms. Vanessa	Claire Blanchet																																	
18	Mr. Simon	Burgess																																	
19	Mr. Paul	Michel Butel																																	
20	Mr. Nicholas	Blair Cawley																																	
21	Mrs. Amy	Claire Collins																																	
22	Ms. Emma	Victoria Le Boutillier																																	
23	Mrs. Charlotte	Anne Cruickshank																																	

หมายเหตุ

- 1) เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2563 บริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท โฟร์ม แอร์เรย์ 12 จำกัด
- 2) เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 บริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง เทเวนที วัน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท โฟร์ม แอร์เรย์ 9 จำกัด
- 3) เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 บริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง เฮอร์ทีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท โฟร์ม แอร์เรย์ 38 จำกัด

รายชื่อผู้บริหาร			รายชื่อบริษัท			บริษัทย่อย																
						17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	
						บจ.เอ็นพาร์ค โฮลดิ้ง	บจ.ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ	บจ.ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้	บจ.ปราณคีรี แอสเซ็ทส์	บจ.สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น	บจ.ไพรม์ แอร์เรีย 12 ¹⁾	บจ.ไพรม์ แอร์เรีย 9 ²⁾	บจ.ไพรม์ แอร์เรีย 38 ³⁾	บจ.แนเชอรัล โฮเต็ลล์ ฟันวา	บจ.แนเชอรัล โฮเต็ลล์ สุขุมวิท	บจ.แนเชอรัล พาร์ค วิลล์	บจ.แนเชอรัล เรย์ลอสเตท	บจ.พาร์ค โอเปรา	บจ.ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บจ.พาร์ค กูร์เมต์	บจ.เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย)	
24	Mr. Ian	Christopher Coombs-Goodfellow																				
25	Mr. Nicholas	John Cushion																				
26	Mrs. Lisa	Mai Hébert																				
27	Mrs. Lisa	Josephine Grant																				
28	Mr. Christian	Guy																				
29	Mrs. Helen	Maria Hendy																				
30	Mr. Shane	Michael Hollywood																				
31	Mr. Richard	Mark Joynt																				
32	Mrs. Claire	Louise Le Brocq																				
33	Mrs. Jacqueline	Noble																				
34	Mrs. Prapa	Pearce																				
35	Ms. Sandra	Powell																				
36	Mrs. Catherine	Patricia Prendergast																				
37	Mrs. Lauren	Michelle Salkeld																				
38	Mrs. Samantha	Anne Symons																				
39	Mr. Philip	Lewis Taylor																				
40	Mr. Nicholas	James Terry																				
41	Mr. Rupert	Simoner																			/	
42	Mr. Marten	Ijkema																				
43	Ms. Johanna	Weichselbaumer																			/	
44	Ms. Angelika	Gaudman																				
45	Mr. Ralf	Alsdorf																				
46	Ms. Dorit	Von der Osten																				

หมายเหตุ

- 1) เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2563 บริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพรม์ แอร์เรีย 12 จำกัด
- 2) เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 บริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพรม์ แอร์เรีย 9 จำกัด
- 3) เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 บริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง เออร์ทีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพรม์ แอร์เรีย 38 จำกัด

รายชื่อผู้บริหาร			บริษัทย่อย															
			17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
			บจ.เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง	บจ.ธนายง พู๊ด แอนด์ เบเวอเรจ	บจ.ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้	บจ.ปราณศิริ แอสเซ็ทส์	บจ.สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมูนิตีเคชั่น	บจ.ไพรม์ แอร์เรีย 12 ¹⁾	บจ.ไพรม์ แอร์เรีย 9 ²⁾	บจ.ไพรม์ แอร์เรีย 38 ³⁾	บจ.แนเชอรัล ไฮเดิล พันวา	บจ.แนเชอรัล ไฮเดิล สุขุมวิท	บจ.แนเชอรัล พาร์ค วิลล์	บจ.แนเชอรัล เรียวเอสเตท	บจ.พาร์ค โอเปรา	บจ.ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	บจ.พาร์ค กูร์เมต์	บจ.เวียนนา เฮาส์ (ประเทศไทย)
47	Mr. Rolf	Hubner																
48	Mr. Andreas	Mayr																
49	Mr. Manuel	Simon																
50	Mr. Birgit	Trapp																
51	Mr. Heinz	Gunter Hohne																
52	Mr. Ralf	Paul Noll																
53	Mr. Oliver	Rudnik																
54	Mr. Marek	Palenik																
55	Mr. Stepan	Sova																
56	Ms. Monika	Kowalska																
57	Ms. Anna	Olszynska																
58	Mr. Tomasz	Piorkowski																
59	Ms. Ewa	Nowakowska																
60	Ms. Nicoleta-Ramona	Stefan																
61	Mr. Ulf	Naumann																
62	Mr. Paul	Bruck																
63	Mr. John	Mark Westtoby																
64	Mr. Oliver	Fudickar																
65	Ms. Marta	Aneta Karteczka																
66	Mr. George	Rosu																
67	Ms. Lucia	Arbetová																
68	นายโจนาธาน	แม็กซีเวล วิกัลย์																/
69	นางสาวนพรัตน์	พงศ์วัฒนกุลศิริ																/

หมายเหตุ

- 1) เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2563 บริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพรม์ แอร์เรีย 12 จำกัด
- 2) เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 บริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง เทเวนที วัน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพรม์ แอร์เรีย 9 จำกัด
- 3) เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 บริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง เฮอร์ทีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไพรม์ แอร์เรีย 38 จำกัด

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

รายชื่อผู้บริหาร			รายชื่อบริษัท															
			บริษัทย่อย															
			62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77
			Vienna House Easy Potsdam GmbH	Vienna House Stralsund GmbH	Vienna House Rostock GmbH	Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH	Vienna House Eisenach GmbH	Vienna House Cluster Deutschland GmbH	Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o. ⁴⁾	Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.	Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o. ⁵⁾	UBX Plzen Real Estate s.r.o.	Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.	VH Andel's Lodz Sp. z o.o. ⁶⁾	Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.	Vienna House Easy Pilsen s.r.o. ⁷⁾	Vienna House Andel's Lodz Sp. z o.o.	Vienna House Diplomat Prague a.s. ⁸⁾
1	นายกวิน	กาญจนาพาสน์																
2	นายคง	ชี เคื่อง																
3	นายสยาม	สิวราภรณ์สกุล																v
4	นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	
5	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม																
6	นายดาเนียล	รอสส์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	
7	นางอังสนา	มั่นคงเจริญ																
8	นายบุรินทร์	ภูศิริ																
9	นายวีระวรรณ	วรรณัจฉริยา																
10	นายคม	พนมเริงศักดิ์																
11	นางลาภิกา	ศศะนาวิน																v
12	Mr. Leung	Wing Shing Vincent																
13	Mr. Fayaz	Doobarry																
14	Mrs. Shahnaz	Doorbiz																
15	Mr. Lee	Colin Anderson																
16	Mr. Grant	James Barbour																
17	Ms. Vanessa	Claire Blanchet																
18	Mr. Simon	Burgess																
19	Mr. Paul	Michel Butel																
20	Mr. Nicholas	Blair Cawley																
21	Mrs. Amy	Claire Collins																
22	Ms. Emma	Victoria Le Boutillier																
23	Mrs. Charlotte	Anne Cruickshank																

หมายเหตุ

- 4) เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2563 UBX Krakow Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o.
- 5) เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2563 Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o.
- 6) เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 Andel's Lodz Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น VH Andel's Lodz Sp. z o.o.
- 7) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2563 UBX Plzeň s.r.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Pilsen s.r.o.
- 8) เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2563 Recoop Tour a.s. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Diplomat Prague a.s.

รายชื่อผู้บริหาร			รายชื่อบริษัท															
			บริษัทย่อย															
			62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77
			Vienna House Easy Potsdam GmbH	Vienna House Stralsund GmbH	Vienna House Rostock GmbH	Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH	Vienna House Eisenach GmbH	Vienna House Cluster Deutschland GmbH	Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o. ⁴⁾	Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.	Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o. ⁵⁾	UBX Plzen Real Estate s.r.o.	Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.	VH Andel's Lodz Sp. z o.o. ⁶⁾	Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.	Vienna House Easy Pilsen s.r.o. ⁷⁾	Vienna House Andel's Lodz Sp. z o.o.	Vienna House Diplomat Prague a.s. ⁸⁾
24	Mr. Ian	Christopher Coombs-Goodfellow																
25	Mr. Nicholas	John Cushion																
26	Mrs. Lisa	Mai Hébert																
27	Mrs. Lisa	Josephine Grant																
28	Mr. Christian	Guy																
29	Mrs. Helen	Maria Hendy																
30	Mr. Shane	Michael Hollywood																
31	Mr. Richard	Mark Joynt																
32	Mrs. Claire	Louise Le Brocq																
33	Mrs. Jacqueline	Noble																
34	Mrs. Prapa	Pearce																
35	Ms. Sandra	Powell																
36	Mrs. Catherine	Patricia Prendergast																
37	Mrs. Lauren	Michelle Salkeld																
38	Mrs. Samantha	Anne Symons																
39	Mr. Philip	Lewis Taylor																
40	Mr. Nicholas	James Terry																
41	Mr. Rupert	Simoner																
42	Mr. Marten	Ijkema	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
43	Ms. Johanna	Weichselbaumer	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
44	Ms. Angelika	Gaudman	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
45	Mr. Ralf	Alsdorf																
46	Ms. Dorit	Von der Osten																

หมายเหตุ

- 4) เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2563 UBX Krakow Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o.
- 5) เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2563 Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o.
- 6) เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 Andel's Lodz Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น VH Andel's Lodz Sp. z o.o.
- 7) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2563 UBX Plzeň s.r.o ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Pilsen s.r.o.
- 8) เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2563 Recoop Tour a.s. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Diplomat Prague a.s.

รายชื่อผู้บริหาร			รายชื่อบริษัท															
			บริษัทย่อย															
			62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77
			Vienna House Easy Potsdam GmbH	Vienna House Stralsund GmbH	Vienna House Rostock GmbH	Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH	Vienna House Eisenach GmbH	Vienna House Cluster Deutschland GmbH	Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o. ⁴⁾	Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.	Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o. ⁵⁾	UBX Plzen Real Estate s.r.o.	Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.	VH Andel's Lodz Sp. z o.o. ⁶⁾	Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.	Vienna House Easy Pilsen s.r.o. ⁷⁾	Vienna House Andel's Lodz Sp. z o.o.	Vienna House Diplomat Prague a.s. ⁸⁾
47	Mr. Rolf	Hubner																
48	Mr. Andreas	Mayr																
49	Mr. Manuel	Simon								/		/						
50	Mr. Birgit	Trapp																
51	Mr. Heinz	Gunter Hohne																
52	Mr. Ralf	Paul Noll																
53	Mr. Oliver	Rudnik																
54	Mr. Marek	Palenik																/
55	Mr. Stepan	Sova														/		
56	Ms. Monika	Kowalska																
57	Ms. Anna	Olszynska												/				
58	Mr. Tomasz	Piorkowski							/		/							
59	Ms. Ewa	Nowakowska																
60	Ms. Nicoleta-Ramona	Stefan																
61	Mr. Ulf	Naumann																
62	Mr. Paul	Bruck																
63	Mr. John	Mark Westtoby																V
64	Mr. Oliver	Fudickar																
65	Ms. Marta	Aneta Karteczka																
66	Mr. George	Rosu																
67	Ms. Lucia	Arbetová																
68	นายโจนาธาน	แม็กซ์เวล วิลลีย์																
69	นางสาวนพรัตน์	พงศ์วัฒนกุลศิริ																

หมายเหตุ

- 4) เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2563 UBX Krakow Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o.
- 5) เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2563 Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o.
- 6) เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 Andel's Lodz Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น VH Andel's Lodz Sp. z o.o.
- 7) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2563 UBX Plzeň s.r.o ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Pilsen s.r.o.
- 8) เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2563 Recoop Tour a.s. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Diplomat Prague a.s.

รายชื่อผู้บริหาร			บริษัทย่อย															
			78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93
			UBX Katowice Sp. z o.o.	VH Amber Baltic Sp. z o.o. ⁹⁾	VHE Cracow Sp. z o.o.	Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.	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.	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.	Vienna House Schaffhausen GmbH	ธนาคาร ช่างกง ลิมิเต็ด	Vienna House Asia
1	นายกวิน	กาญจนพาสน์													/			
2	นายคง	ชี เคื่อง													/			
3	นายสยาม	สิวราภรณ์สกุล																
4	นางสาวสรญา	เสฐียรโกเศศ	/	/		/		/	/	/	/		/	/			/	
5	นายวีระพงศ์	โรจนวโรดม																
6	นายดาเนี่ยล	รอสส์	/	/	/	/		/	/	/	/	/	/	/			/	
7	นางอังสณา	มั่นคงเจริญ																
8	นายบุรินทร์	ภูศิริ																
9	นายวีระวรรณ	วรรณัจฉริยา																
10	นายคม	พนมเริงศักดิ์																
11	นางลาภิกา	ศชนะวิน																
12	Mr. Leung	Wing Shing Vincent																
13	Mr. Fayaz	Doobarry																
14	Mrs. Shahnaz	Doorbiz																
15	Mr. Lee	Colin Anderson																
16	Mr. Grant	James Barbour																
17	Ms. Vanessa	Claire Blanchet																
18	Mr. Simon	Burgess																
19	Mr. Paul	Michel Butel																
20	Mr. Nicholas	Blair Cawley																
21	Mrs. Amy	Claire Collins																
22	Ms. Emma	Victoria Le Boutillier																
23	Mrs. Charlotte	Anne Cruickshank																

หมายเหตุ

9) เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 Amber Baltic Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น VH Amber Baltic Sp. z o.o.

รายชื่อผู้บริหาร			บริษัทย่อย																		
			รายชื่อบริษัท																		
			78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93			
			UBX Katowice Sp. z o.o.	VH Amber Baltic Sp. z o.o. ⁹⁾	VHE Cracow Sp. z o.o.	Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.	Vienna House Easy Cracow Sp. z o.o.	VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.	VHE Wrocław Hotel Sp. z o.o.	Vienna House REVO Katowice Sp. z o.o.	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.	Vienna House Schaffhausen GmbH	ธนาคาร สมองกล ดีมีเต็ด	Vienna House Asia			
24	Mr. Ian	Christopher Coombs-Goodfellow																			
25	Mr. Nicholas	John Cushion																			
26	Mrs. Lisa	Mai Hébert																			
27	Mrs. Lisa	Josephine Grant																			
28	Mr. Christian	Guy																			
29	Mrs. Helen	Maria Hendy																			
30	Mr. Shane	Michael Hollywood																			
31	Mr. Richard	Mark Joynt																			
32	Mrs. Claire	Louise Le Brocq																			
33	Mrs. Jacqueline	Noble																			
34	Mrs. Prapa	Pearce																			
35	Ms. Sandra	Powell																			
36	Mrs. Catherine	Patricia Prendergast																			
37	Mrs. Lauren	Michelle Salkeld																			
38	Mrs. Samantha	Anne Symons																			
39	Mr. Philip	Lewis Taylor																			
40	Mr. Nicholas	James Terry																			
41	Mr. Rupert	Simoner	/	/		/	/	/	/	/	/		/			/		/		/	
42	Mr. Marten	Ijkema	/	/		/		/	/	/	/		/	/			/				
43	Ms. Johanna	Weichselbaumer	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/			/				
44	Ms. Angelika	Gaudman																			
45	Mr. Ralf	Alsdorf																			
46	Ms. Dorit	Von der Osten																			

หมายเหตุ

9) เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 Amber Baltic Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น VH Amber Baltic Sp. z o.o.

รายชื่อผู้บริหาร			บริษัทย่อย															
			78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93
รายชื่อบริษัท			UBX Katowice Sp. z o.o.	VH Amber Baltic Sp. z o.o. ⁹⁾	VHE Cracow Sp. z o.o.	Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.	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.	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.	Vienna House Schaffhausen GmbH	ธนาคาร สมองกลิมเต็ด	Vienna House Asia
47	Mr. Rolf	Hubner																
48	Mr. Andreas	Mayr																
49	Mr. Manuel	Simon	/	/								/						
50	Mr. Birgit	Trapp																
51	Mr. Heinz	Gunter Hohne																
52	Mr. Ralf	Paul Noll																
53	Mr. Oliver	Rudnik																
54	Mr. Marek	Palenik																
55	Mr. Stepan	Sova																
56	Ms. Monika	Kowalska		/														
57	Ms. Anna	Olszynska																
58	Mr. Tomasz	Piorkowski								/								
59	Ms. Ewa	Nowakowska			/	/												
60	Ms. Nicoleta-Ramona	Stefan																
61	Mr. Ulf	Naumann												/			/	
62	Mr. Paul	Bruck																
63	Mr. John	Mark Westtoby																
64	Mr. Oliver	Fudickar																
65	Ms. Marta	Aneta Karteczka						/										
66	Mr. George	Rosu											/					
67	Ms. Lucia	Arbetová																
68	นายโจนาธาน	แม็กซ์เวล วิกส์ลีย์																/
69	นางสาวนพรัตน์	พงศ์วัฒนกุลศิริ																/

หมายเหตุ

9) เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 Amber Baltic Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น VH Amber Baltic Sp. z o.o.

หมายเหตุ / = กรรมการ, V = คณะกรรมการกำกับดูแล (Supervisory Board)

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

รายละเอียดทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย - สู่ทิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน)										
โครงการพาร์ค รามอินทรา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ท่าแร่ อ.บางเขน จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	2	1	14.2	224.20	-
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด ¹⁾										
โครงการที่ดินโคราช	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.หนองกระทุ่ม ต.หมื่นไวย ต.จอหอ (หมื่นไวย) อ.เมืองนครราชสีมา จ.นครราชสีมา	โฉนดที่ดิน	25 แปลง	137	1	73	661.70	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{(6),(8)}
บริษัท ไพรม์ แอเรีย 9 จำกัด ²⁾										
ที่ดินโครงการพระราม 9	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.ห้วยขวาง อ.ห้วยขวาง จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	6	0	90.8	1,498.90	จำนองกับสถาบันการเงิน ⁽¹⁴⁾
บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด ²⁾										
ที่ดินโครงการสุขุมวิท 38	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.พระโขนง อ.คลองเตย จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	7 แปลง	2	0	36	2,474.38	จำนองกับสถาบันการเงิน ⁽¹⁵⁾

ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน)										
โครงการสุขสวัสดิ์ ⁽²⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.ราษฎร์บูรณะ ต.บางแจรงร้อนใน อ.ราษฎร์บูรณะ จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	7 แปลง	16	2	38.8	463.38	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{(6),(8)}
ที่ดินเขาใหญ่ (โครงการภาณุ) ⁽²⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.หมูสี อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	น.ส 3 ก	2 แปลง	1	0	41	10.55	-
โครงการชลบุรี (ปัญญาริสอร์ท) ⁽¹⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.บ้านหมือ ต.บางพระ อ.ศรีราชา (บางพระ) จ.ชลบุรี	โฉนดที่ดิน	2 แปลง	2	0	18	2.51	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด ²⁾										
โครงการคูคต	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.คูคต อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	51	2	97.7	1,155.73	จำนวน กับสถาบันการเงิน ^{6),8)}
บริษัท ปราณศรี แอสเซ็ทส์ จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.โป่งตาลอง อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	13 แปลง	427	3	34	297.40	-
บริษัท ธนาฯ ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.โป่งตาลอง อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	1 แปลง	87	3	94	39.14	-
บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.โป่งตาลอง อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	2 แปลง	56	1	76	25.11	-
ที่ดินบริเวณถนนพหลโยธิน	กรรมสิทธิ์ร่วม	ที่ดินเปล่า	ต.ลาดยาว อ.บางเขน อ.บางเขน (บางซื่อ) จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	5 แปลง	0	0	10	-	-
บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ²⁾										
ที่ดินโครงการราษฎร์บูรณะ	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.ราษฎร์บูรณะ (บางแจรงร้อนนอก) อ.ราษฎร์บูรณะ จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	27	2	10	878.26	จำนวนกับสถาบันการเงิน ^{6),8),9)}
บริษัท ไพร่แมเรีย 12 จำกัด										
ที่ดินโครงการสุขุมวิท 12	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.คลองเตย ต.คลองตัน ต.คลองเตย (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) ต.คลองตัน (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อ.คลองเตย อ.คลองเตย (พระโขนง) อ.พระโขนง จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	4 แปลง	2	0	89.5	2,224.00	จำนวนกับสถาบันการเงิน ¹³⁾

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ์	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		

บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด

ที่ดินบริเวณถนนพหลโยธิน	กรรมสิทธิ์ร่วมมีค่าตอบแทน	ที่ดินเปล่า	ต.จอมพล อ.จตุจักร จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	2 แปลง	0	0	2	-	-
-------------------------	---------------------------	-------------	------------------------------	------------	--------	---	---	---	---	---

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ในประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ์	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		

บริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน)

โครงการบางกระเจ้า ²⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.บางน้ำผึ้ง อ.พระประแดง (เมือง) จ.สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	28 แปลง	25	1	51.7	99.49	-
อาคารชุดโนเบิลเพลินจิต	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ลุมพินี อ.ปทุมวัน จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	12 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 4,446.72 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 4,446.72 ส่วนใน 90,136.83 ส่วน			793.57	จำนองกับการเงิน ^{6),7),8)}
อาคารชุดโอดีโอ มอร์ฟ 38 คอนโดมิเนียม	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.พระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อ.คลองเตย (พระโขนง) จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	2 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 76.40 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 76.40 ส่วนใน 19,334.01 ส่วน			8.93	-

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	4,737.37	จำนองกับการเงิน ¹²⁾
---------------------------	-------------	-----------------------	--	------------	--------	---	---	------	----------	--------------------------------

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		

บริษัท ยูนิซัน วัน จำกัด²⁾

อาคารทีเอสที	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ลาดยาว (บางซื่อ ฝั่งเหนือ) ต.จอมพล อ.บางเขน (บางซื่อ) อ.จตุจักร จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	3 แปลง	1	2	68	795.99	จำนวนกับสถาบันการเงิน ^{6),8)}
--------------	-------------	--------------------------	--	------------	--------	---	---	----	--------	--

บริษัท มรรค๘ จำกัด

ที่ดินเขาใหญ่ ²⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.หมูสี อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	โฉนดที่ดิน	4 แปลง	16	1	56	100.34	-
-----------------------------	-------------	--------------------------	--------------------------------	------------	--------	----	---	----	--------	---

บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

อาคารชุด ไอ ดีโอ คิว จุฬาสายาน	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.มหาพฤฒาราม อ.บางรัก จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	6 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 924.05 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 924.05 ส่วนใน 48,805.06 ส่วน			135.15	-
อาคารชุด แอชตัน จุฬา-สีลม	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.สีพระยา อ.บางรัก จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	5 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 186.98 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 186.98 ส่วนใน 41,461.64 ส่วน			30.09	-
อาคารชุด ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท เอ	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางจาก อ.พระโขนง จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	3 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 291.81 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 291.81 ส่วนใน 15,333.57 ส่วน			32.00	-
อาคารชุด ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท บี	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางจาก อ.พระโขนง จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	2 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 198.63 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 198.63 ส่วนใน 15,159.97 ส่วน			21.78	-
อาคารชุด ไอดีโอ สุขุมวิท 93	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางจาก อ.พระโขนง จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	2 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 442.90 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 442.90 ส่วนใน 50,250.31 ส่วน			38.85	-
อาคารชุด เอลลิโอ เดล เรย์	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางจาก อ.พระโขนง จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	4 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 414.11 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 414.11 ส่วนใน 47,678.60 ส่วน			36.33	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ์	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
อาคารชุด ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางนา อ.บางนา จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	15 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 1,076.94 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 1,076.94 ส่วนใน 37,039.88 ส่วน			125.88	-
อาคารชุด ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท อีสท์เกต	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางนา อ.บางนา จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	5 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 389.79 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 389.79 ส่วนใน 21,729.70 ส่วน			39.91	-
อาคารชุด ไอดีโอ สุขุมวิท 115	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	7 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 368.28 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 368.28 ส่วนใน 36,045.29 ส่วน			35.01	-
อาคารชุด ไอดีโอ คิว พญาไท	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ทุ่งพญาไท (ประแจจีน) อ.ราชเทวี (ดุสิต) พญาไท (ดุสิต) จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	1 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 141.89 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 141.89 ส่วนใน 23,818.25 ส่วน			15.55	-
อาคารชุด ไอดีโอ คิว ราชเทวี	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ถนนพญาไท อ.ราชเทวี จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	1 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 140.62 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 140.62 ส่วนใน 13,074.83 ส่วน			15.42	-
อาคารชุด ไอดีโอ โมบิ สาทร	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.คลองตันใต้ อ.คลองสาน จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	1 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 194.67 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 194.67 ส่วนใน 17,270.31 ส่วน			19.92	-
อาคารชุด ไอดีโอ สาทร ทาพระ	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บุคคลโล อ.ธนบุรี จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	5 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 543.53 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 543.53 ส่วนใน 36,441.07 ส่วน			51.66	-
อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ด้านหน้าโครงการ ไอดีโอ วุฒากาศ	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.บางคอ อ.บางกอกใหญ่ จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 โฉนด	0	1	26.5	27.85	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ด้านหน้าโครงการ โอดีโอ ท่าพระอินเตอร์เซ็นจ์	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.วัดท่าพระ อ.บางกอกใหญ่ จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	3 โฉนด	0	0	36.2	22.20	-
อาคารชุด โอดีโอ โมบิวส์สว่าง-อินเตอร์เซ็นจ์	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางซื่อ, บางซื่อ (บางซื่อน) อ.บางซื่อ, ดุสิต (บางซื่อ) จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	4 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 193.72 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 193.72 ส่วนใน 15,229.18 ส่วน			14.17	-
อาคารชุด โอดีโอ โมบิพญาไท	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ทุ่งพญาไท อ.ราชเทวี จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	1 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 237.42 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 237.42 ส่วนใน 10,935.70 ส่วน			24.30	-
อาคารชุด โอดีโอ เวิร์พราชปรารภ	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.มักกะสัน อ.ราชเทวี จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	4 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 314.86 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 314.86 ส่วนใน 22,294.09 ส่วน			34.52	-
อาคารชุด โอดีโอ โมบิพระราม 9	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ห้วยขวาง อ.ห้วยขวาง จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	5 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 466.51 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 466.51 ส่วนใน 24,099.67 ส่วน			51.15	-
อาคารชุด โอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ห้วยขวาง (สามเสนนอกฝั่งเหนือ) อ.ห้วยขวาง (บางซื่อ) จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	5 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 249.35 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 249.35 ส่วนใน 14,761.11 ส่วน			27.33	-
อาคารชุด โอดีโอ มิกซ์พหลโยธิน	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.พระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อ.คลองเตย (พระโขนง) จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	11 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 647.47 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 647.47 ส่วนใน 17,859.49 ส่วน			70.90	-

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ต่างประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่ตารางเมตร	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านปอนด์สเตอร์ลิง)	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	-	8,747	70.50	จำนวนกับสถาบันการเงิน ⁽¹⁰⁾
Underwood Street Limited ⁽²⁾									
อาคาร 6-14 (even) Underwood Street	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารสำนักงาน	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2598	6-14 (even) Underwood Street, London, N1 7JQ	ประเทศอังกฤษ	-	2,379	8.69	จำนวนกับสถาบันการเงิน ⁽¹⁶⁾

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ (ในประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)		ภาระผูกพัน
					ไร่	งาน	ตารางวา	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
กิจการร่วมค้าบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีรีสอร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเตด										
โครงการร้อยชักสาม กรุงเทพฯ ⁽³⁾	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.บางรัก อ.บางรัก จ.กรุงเทพฯ	3 แปลง	5	0	60	423.50	608.10	-
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด ⁽¹⁾										
โรงแรมอวานีขอนแก่นไฮเทล แอนด์คอนเวนชันเซ็นเตอร์	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ในเมือง, ต.ในเมือง (พระลับ) อ.เมือง จ.ขอนแก่น	42 แปลง (195 ห้อง)	12	1	36.9	829.46	-	-
บริษัท แปซิฟิก ไฮเทล เชียงใหม่ จำกัด และ บริษัท แปซิฟิก เชียงใหม่ จำกัด ⁽²⁾										
โรงแรมอนันตราเชียงใหม่ รีสอร์ทแอนด์ สปา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	7 แปลง (84 ห้อง)	7	1	53.5	1,116.75	-	จำนวนกับสถาบันการเงินจำนวน 4 แปลง ⁽¹¹⁾

ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (ในประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ์	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)		ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
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	3,541.33	1.25	จำนวนกับสถาบันการเงิน ^{(6),(7),(8)}
บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด											
โรงแรม ยู อินจันท์ 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	112.97	-	จำนวนกับสถาบันการเงิน ^{(6),(7),(8)}
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. โป่งตาลอง อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	1 แปลง	20	0	0	8.91	-	-
โรงแรม ยู สาทร ⁽⁴⁾	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ทุ่งมหาเมฆ อ.สาทร จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (86 ห้อง)	9	3	12	117.75	427.94	-
โรงแรม ยู เชียงใหม่ ⁽⁵⁾	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ศรีภูมิ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (41 ห้อง)	1	1	38	47.02	37.17	-
บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด											
โรงแรมอีสตินธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.บางโจลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (39 ห้อง)	2	1	11.4	148.73	0.28	จำนวนกับสถาบันการเงิน ^{(6),(7),(8)}
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด											
โรงแรมอีสตินธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท 2	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.บางโจลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (77 ห้อง)	3	1	55.1	268.70	0.21	จำนวนกับสถาบันการเงิน ^{(6),(7),(8)}
บริษัท มรรค๘ จำกัด											
โรงแรมอีสตินธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท 3	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.บางโจลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (78 ห้อง)	2	1	51.5	248.21	0.23	จำนวนกับสถาบันการเงิน ^{(6),(7),(8)}
บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย											
สำนักงาน, เครื่องใช้สำนักงาน และ ยานพาหนะ	-	-	-	-	-	-	-	-	36.11	5.73	-

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ (ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ดิน อาคารและอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Andel's Berlin	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2578	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin	ประเทศเยอรมนี	557	90,000	910	63,715,378	-
VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Easy Berlin	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2579	Storkower Str. 162, 10407 Berlin	ประเทศเยอรมนี	152	5,852	-	-	-
VH Dresden Hotelbetriebs GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House QF Dresden	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2580	Neumarkt 1, 01067 Dresden	ประเทศเยอรมนี	95	6,073	-	-	-
VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Easy Leipzig	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2581	Goethestr. 11, 04109 Leipzig	ประเทศเยอรมนี	205	9,071	-	-	-
VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House MQ Kronberg im Taunus	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2582	Bahnhofstrasse 38, 61476 Kronberg	ประเทศเยอรมนี	96	4,832	-	-	-
VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH										
โรงแรม Vienna House Easy Raunheim ²⁾	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2583	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศเยอรมนี	200	6,362	-	-	-

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ (ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ดิน อาคารและอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	

Vienna International Asset GmbH

โรงแรม Vienna House Easy Amberg	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Schiessstaetteweg 10. 92224 Amberg	ประเทศเยอรมนี	110	5,576	84,443,161	420,015	จำนวนกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Bad Oeynhausen	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Morsbachallee 1. 32545 Bad Oeynhausen	ประเทศเยอรมนี	146	8,068			จำนวนกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Braunschweig	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Salzdahlumer Str. 137. 38126 Braunschweig	ประเทศเยอรมนี	176	19,234			จำนวนกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Castrop-Rauxel	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Dortmunder Strasse 55. 44575 Castrop Rauxel	ประเทศเยอรมนี	84	3,895			จำนวนกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Coburg	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Ketschendorfer Strasse 86. 96450 Coburg - Suedstadt	ประเทศเยอรมนี	123	14,978			จำนวนกับสถาบันการเงิน
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

ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	
REVO München Hotelbetriebs GmbH ²⁾										
โรงแรม REVO Munich	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2584	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศเยอรมนี	607	6,833	-	-	-
Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG										
โรงแรม Vienna House Easy Neckarsulm	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2568	Heiner Fleischmann Str 8. 74172 Neckarsulm	ประเทศเยอรมนี	95	6,306	9,774,286	-	จำนองกับสถาบันการเงิน
Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal KG										
โรงแรม Vienna House Easy Wuppertal	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2571	Auf dem Johannisberg 1. 42103 Wuppertal	ประเทศเยอรมนี	130	7,706	14,208,253	-	จำนองกับสถาบันการเงิน
Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG										
โรงแรม Vienna House Easy Limburg	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2574	Schiede 10. 65549 Limburg	ประเทศเยอรมนี	99	4,468	-	-	-
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	6,811,853	-	-
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	6,916,301	-	จำนองกับสถาบันการเงิน
Vienna House Germany IV GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Easy Mo. Stuttgart	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2573	Hauptstraße 26. 70563 Stuttgart	ประเทศเยอรมนี	131	6,868	-	-	-
โรงแรม Vienna House Ernst Leitz Wetzlar	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2581	Am Leitz-Park 8. 35578 Wetzlar	ประเทศเยอรมนี	129	5,547	-	-	-
โรงแรม Vienna House Easy Osnabrück	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2573	Neuer Graben 39. 49074	ประเทศเยอรมนี	108	4,644	-	-	-

ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
Heptus 365. GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Stadt Hamburg Wismar	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2572	Am Markt 24. 23966 Wismar	ประเทศเยอรมนี	103	5,789	-	-	-
Heptus 366. GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna Townhouse Goethe Berlin	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2567	Goethestraße 87. 10623 Berlin	ประเทศเยอรมนี	47	2,021	-	-	-
Vienna House Easy München GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Easy München	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2567	Nymphenburger Straße 136. 80636 Munich	ประเทศเยอรมนี	94	3,523	-	-	-
Vienna House Easy Bremen GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Easy Bremen	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2581	Breitenweg 28. 28195 Bremen	ประเทศเยอรมนี	44	1,892	-	-	-
โรงแรม Vienna House Easy Mannheim	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน 25 ปี นับแต่เริ่มดำเนินงาน	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศเยอรมนี	128	-	-	-	-
Vienna House Leipzig GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna Townhouse Bach Leipzig	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2572	Thomaskirchhof 13/14. 04109 Leipzig	ประเทศเยอรมนี	52	2,752	-	-	-
Vienna House Baden-Baden GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna Townhouse Batschari Baden-Baden	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2565	Mozartstraße 8. 76530 Baden-Baden	ประเทศเยอรมนี	69	3,019	-	-	-
Vienna House Easy Potsdam GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Easy Potsdam	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2572	Zeppelinstraße 136. 14471 Potsdam	ประเทศเยอรมนี	123	5,289	-	-	-
Vienna House Germany III GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Remarque Osnabrück	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2576	Natruper-Tor-Wall 1. 49076 Osnabrück	ประเทศเยอรมนี	156	6,708	-	-	-

ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
Vienna House Stralsund GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Baltic Stralsund	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2570	Frankendamm 22. 18439 Stralsund	ประเทศเยอรมนี	132	5,504	-	-	-
Vienna House Rostock GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Sonne Rostock	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2570	Neuer Markt 2. 18055 Rostock	ประเทศเยอรมนี	119	5,117	-	-	-
โรงแรม Vienna House Easy Rostock	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2570	Steinstraße 7. 18055 Rostock	ประเทศเยอรมนี	48	2,064	-	-	-
Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH ²⁾										
โรงแรม Steigenberger Parkhotel Braunschweig	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2581	Nimes-Straße 2. 38100 Braunschweig	ประเทศเยอรมนี	180	7,009	-	-	-
Vienna House Eisenach GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Thüringer Hof Eisenach	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2570	Karlsplatz 11. 99817 Eisenach	ประเทศเยอรมนี	127	5,461	-	-	-
Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.										
โรงแรม Vienna House Diplomat Prague	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Evropska 15. 16041 Prague	สาธารณรัฐเช็ก	398	27,797	50,000,410	-	จำนวนกับสถาบันการเงิน
UBX Plzen Real Estate s.r.o.										
โรงแรม Vienna House Easy Pilsen	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	U Prazdroje 6 30100 Pilsen	สาธารณรัฐเช็ก	144	8,362	7,827,399	-	จำนวนกับสถาบันการเงิน
VH 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	1,630,260	-	จำนวนกับสถาบันการเงิน
VH 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	1,361,309	41,781,020	จำนวนกับสถาบันการเงิน

ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
VHE Wroclaw Hotel Sp. z o.o.										
โรงแรม Vienna House Easy Wroclaw ²⁾	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน 20 ปี นับแต่เปิดดำเนินงาน	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศโปแลนด์	240	12,003	-	-	-
Vienna House REVO Katowice Sp. z o.o. ²⁾										
โรงแรม REVO Katowice	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน 20 ปี นับแต่เปิดดำเนินงาน	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศโปแลนด์	205	-	-	-	-
Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o. ²⁾										
โรงแรม Vienna House Andel's Cracow	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2591	ul Pawia 3 PL - 31154 Cracow	ประเทศโปแลนด์	159	10,986	1,283,596	34,196,187	-
UBX Katowice Sp. z o.o.										
โรงแรม Vienna House Easy Katowice	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Ulica Sokolska 24. 40086 Katowice	ประเทศโปแลนด์	203	13,831	22,240,499	398,374	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	19,845,146	-	จำนวนกับสถาบันการเงิน
VH Warsaw Hotel Sp. z o.o. ²⁾										
โรงแรม Vienna House Mokotow Warsaw	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2582	ul. Postepu 4, 02-676 Warsaw	ประเทศโปแลนด์	164	8,194	-	-	-
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	163,852	-	-
Vienna House Schaffhausen GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House zur Bleiche Schaffhausen	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2577	Bleicheplatz 1, 8200 Schaffhausen, Switzerland	ประเทศสวิตเซอร์แลนด์	130	7,504	-	-	-

ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
Comtel Focus S.A.										
โรงแรม Vienna House Easy Airport Bucharest	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	283 Calea Bucurestilor 75100 Otopeni - Bucharest	ประเทศโรมาเนีย	176	10,234	11,219,454	4,353	จำนวนกับสถาบันการเงิน
VHE Bratislava Real Estate s.r.o.										
โรงแรม Vienna House Easy Bratislava	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Galvaniho ul. 28, 82104 Bratislava	ประเทศสโลวาเกีย	167	8,210	7,766,770	-	จำนวนกับสถาบันการเงิน
Vienna House Easy Pilzen s.r.o.										
โรงแรม Vienna House Easy Pilzen	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2571	U Prazdroje 6 30100 Pilsen	สาธารณรัฐเช็ก	144	8,362	148,671	-	-
Vienna House Diplomat Prague a.s.										
โรงแรม Vienna House Diplomat Prague	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2582	Evropska 15. 16041 Prague	สาธารณรัฐเช็ก	398	27,797	37,313	-	-
VHE Bratislava s.r.o.										
โรงแรม Vienna House Easy Bratislava	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาไม่มีกำหนดระยะเวลา	Galvaniho ul. 28, 82104 Bratislava	ประเทศสโลวาเกีย	167	8,210	22,720	27,684	-
Vienna House Hotelmanagement GmbH										
Management Platform	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Dresdner StraÙe 87, 1200 Vienna, Austria	ประเทศออสเตรีย	-	-	58,023	2,963,635	-
Vienna House Germany II GmbH ²⁾										
Cluster Companies in Germany	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	SteinstraÙe 9, 18055 Rostock, Germany	ประเทศเยอรมนี	-	-	-	35,608	-
Vienna House Cluster Deutschland GmbH										
Cluster Companies in Germany	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Leuchtenberggring 20, 81677 München, Germany	ประเทศเยอรมนี	-	-	-	30,678	-

ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
Vienna House Cluster Polen Sp. z.o.o.										
Cluster Companies in Poland	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	ul. ALEJE JEROZOLIMSKIE, nr 65/79, lok., 00-697 Warsaw, Poland	ประเทศโปแลนด์	-	-	-	84,260	-
Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.										
Cluster Companies in Czech	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Praha 6 - Dejvice, Evropská 370/15, PSC 16041, Czech Republic	สาธารณรัฐเช็ก	-	-	6,499	-	-

หมายเหตุ

- 1) ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ด้วย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ
- 2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2563 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 3) กิจการร่วมค้าโรงภาษีร้อยละสาม (เดิมชื่อ “กลุ่มกิจการร่วมค้าระหว่างบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) บริษัท อามัน รีสอร์ท เซอร์วิสেসส์ ลิมิเต็ด และ บริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเต็ด”) ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงภาษีร้อยละสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
- 4) ทำสัญญาเช่าช่วงจากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
- 5) ทำสัญญาเช่าจากนางสาวจารุณี มณีกุล เป็นระยะเวลา 21 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2550 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571
- 6) ติดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน มูลค่าจ้างรวม 11,050 ล้านบาท
- 7) ติดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน มูลค่าจ้างรวม 2,653 ล้านบาท
- 8) ติดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน มูลค่าจ้างรวม 600 ล้านบาท
- 9) ติดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน มูลค่าจ้างรวม 897 ล้านบาท
- 10) ติดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน ตามสัญญาเงินกู้รวม 3,537 ล้านบาท
- 11) ติดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน มูลค่าจ้างรวม 1,430 ล้านบาท
- 12) ติดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน มูลค่าจ้างรวม 4,330 ล้านบาท
- 13) ติดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน มูลค่าจ้างรวม 2,556 ล้านบาท
- 14) ติดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน มูลค่าจ้างรวม 3,549 ล้านบาท
- 15) ติดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน มูลค่าจ้างรวม 2,611ล้านบาท
- 16) ติดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน ตามสัญญาเงินกู้จำนวน 4 ล้านปอนด์

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ สิทธิการใช้อาคาร (Heritable Building Right) และซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิเท่ากับ 563 ล้านบาท

สัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

กลุ่มกิจการร่วมค้า โรงภาษีร้อยชักสาม ("กิจการร่วมค้า") (เดิมชื่อ "กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซีที จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสেস ลิมิเตดและบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเตด") ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 กับกระทรวงการคลัง โดยกิจการร่วมค้าจะลงทุนพัฒนาที่ดิน เพื่อก่อสร้างโรงแรมและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ แล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่หน่วยงานราชการ และเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 กิจการร่วมค้าได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 ("สัญญาแก้ไข") กับกระทรวงการคลัง ทั้งนี้กิจการร่วมค้าจะได้สิทธิบริหารจัดการโรงแรมที่ก่อสร้างโดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่ก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถานแล้วเสร็จครบถ้วนและคณะกรรมการตรวจรับงานได้ตรวจรับมอบงานแล้ว โดยกิจการร่วมค้าต้องก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถานที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1,040.57 ล้านบาท ให้แล้วเสร็จภายใน 6 ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญาแก้ไข และกิจการร่วมค้าจะต้องชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินและค่าเช่าให้แก่กรมธนารักษ์ จำนวน 1,659.34 ล้านบาท โดยสรุปรายละเอียดที่สำคัญของสัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามได้ดังนี้

ที่ตั้ง	ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท. 043314 (แปลงโรงภาษีร้อยชักสาม) ที่ดินโฉนดเลขที่ 2317, 3618 และ 3257 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับจากวันที่ก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถานแล้วเสร็จครบถ้วนและคณะกรรมการตรวจรับงานได้ตรวจรับมอบงานแล้ว	
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
อัตรากาเช่า	เริ่มชำระนับจากวันที่ก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถานแล้วเสร็จครบถ้วนและคณะกรรมการตรวจรับงานได้ตรวจรับมอบงานแล้ว	
	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 แนนเซอร์ล โฮม
ประเภทงาน	ศิลปกรรม
ลักษณะงาน	สถาปัตยกรรม
ลักษณะการสร้างสรรค์	สร้างสรรค์ขึ้นเองทั้งหมด
ปีที่สร้างสรรค์	2539
อายุแห่งการคุ้มครองลิขสิทธิ์	50 ปี นับจากปีที่สร้างสรรค์



บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 21 อาคารทีเอสทาวเวอร์ ชั้น 20 ซอยเดย์พ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
ทะเบียนเลขที่ 0107537000459

โทรศัพท์ +662 273 8838 | โทรสาร +662 273 8858
อีเมล IR@ucity.co.th | www.ucity.co.th

