

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

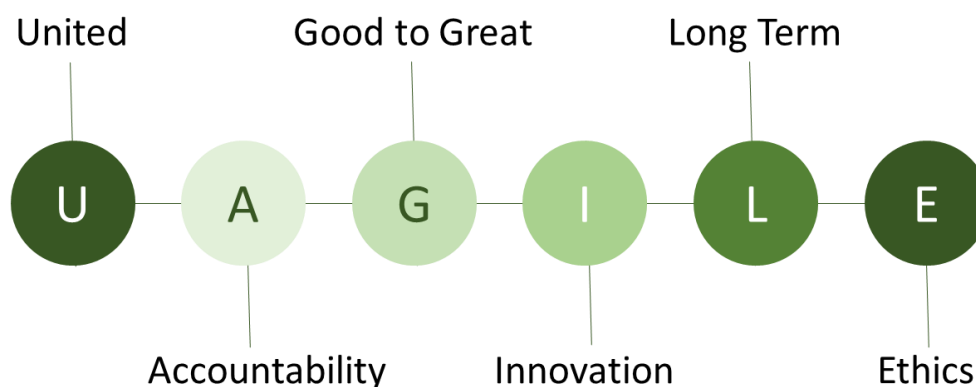
วิสัยทัศน์

“เป็นผู้ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงรุกอย่างสร้างสรรค์และยั่งยืน”

พันธกิจ

“สร้างสรรค์และมุ่งมั่นในการก้าวสู่การเป็นผู้นำในการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน เพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป และเติบโตไปพร้อมกับชุมชนและสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง”

ค่านิยมองค์กร



U . A . G . I . L . E .

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

กลยุทธ์และเป้าหมาย

บริษัทฯ มุ่งหมายที่จะดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ถูกต้องและโปร่งใส โดยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทุกรูปแบบ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้วางแนวทางการสร้างธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน ไว้ 5 แนวทางคือ

1. การลงทุน

- ลงทุนในทรัพย์สินหรือธุรกิจที่สร้างรายได้แล้ว และ พัฒนาโครงการจากที่ดินเปล่า
- กระจายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ ในทำเลที่หลากหลาย จับกลุ่มลูกค้าหลายระดับเพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุน
- เพิ่มศักยภาพและมูลค่าของทรัพย์สิน/เงินลงทุนด้วยการปรับปรุง พัฒนา และหาวิธีบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และเพิ่มความสามารถในการแข่งขันจากการเกื้อหนุนกันของธุรกิจในกลุ่ม (Synergy)

2. การใช้เงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

- การหมุนเวียนเงินทุนโดยการระดมทุนจากกิจการ/ทรัพย์สิน เช่น การแปลงสภาพสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์เพื่อการลงทุน, นำกิจการเข้าตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น และนำเงินทุนที่ได้ไปใช้ในการลงทุนใหม่ต่อไปในรูปแบบที่หลากหลาย

3. การสร้างความยั่งยืนระยะยาว

- การปรับตัวเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตผู้บริโภค ที่ก้าวไปสู่สังคมยุคดิจิทัล และสังคมผู้สูงอายุ ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และบริการจะต้องปรับเปลี่ยนอยู่เสมอเพื่อตอบสนองต่อผู้บริโภคได้ในระยะยาว
- การตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการดำเนินงานด้วยความใส่ใจและดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง
- การเติบโตไปพร้อมกับชุมชน ในรูปแบบของการเกื้อหนุนและพึ่งพาซึ่งกันและกัน
- การสร้างมูลค่าเพิ่มให้องค์กร และสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

4. การก้าวไปกับพันธมิตร

- การมีพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความเชี่ยวชาญจะเป็นโอกาสให้บริษัทฯ ได้เรียนรู้ ต่อยอด และเข้าถึงโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ ได้ ลดความเสี่ยงด้านการพัฒนาและการลงทุน ในระยะยาว

ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเหล่านี้จะเสริมสร้างให้ธุรกิจหลักมีความแข็งแกร่งและเป็นการเพิ่มมูลค่าทางธุรกิจในระยะยาว

5. การเชื่อมโยงสินทรัพย์ให้เติบโตไปกับเส้นทางระบบขนส่งมวลชน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นพัฒนาบุคลากรและเตรียมความพร้อมอยู่ตลอดเวลา เพื่อรองรับกับกระแสการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงได้ในระยะยาว

1.2 สรุปการเปลี่ยนแปลงและเหตุการณ์ของบริษัทฯ

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

เหตุการณ์ที่สำคัญในปี 2562 ของบริษัทฯ

❖ มกราคม

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

❖ เมษายน

- เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2562 บริษัทฯ ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด ซึ่งได้จดทะเบียน

เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2561 และเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 (“หมอชิตแลนด์”) กับบริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (“STEC”) ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 4,320,000,000 บาท

- เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 บริษัท Vienna House Germany II GmbH (“VHG II”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศเยอรมนีที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ผ่าน Lombard Estate Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศเยอรมนี และสวิสเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) กับ arcona Management GmbH (“arcona”) ในราคาซื้อขายรวม 24.7 ล้านยูโร (หรือประมาณ 890,489,340 บาท)

❖ พฤษภาคม

- เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2562 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ในประเทศโรมาเนีย ซึ่งมีทุนจดทะเบียนจำนวน 45,000 ลิวโรมาเนีย (หรือประมาณ 336,600 บาท) เพื่อปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัทฯ ตามแผนการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่ประกอบกิจการโรงแรมในทวีปยุโรป
- เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 กิจการร่วมค้าบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีส์อาร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีเสิร์ชส์ ลิมิเตด (“กิจการร่วมค้าฯ”) ได้ลงนามร่วมกับกระทรวงการคลังใน (ก) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 และ (ข) บันทึกเพิ่มเติมสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม และสัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 (“สัญญาแก้ไขฯ”) โดยมีมูลค่าอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถาน จำนวนไม่ต่ำกว่า 1,040.57 ล้านบาท และมีค่าตอบแทนการใช้ที่ดินและค่าเช่ารวมจำนวน 1,659.34 ล้านบาท

❖ มิถุนายน

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

❖ กรกฎาคม

- เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2562 VHG II ได้รับโอนหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศเยอรมนี จำนวน 2 บริษัท จาก arcona ทำให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าเพื่อบริหารจัดการโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 2 แห่ง (มีห้องพักรวม 183 ห้อง) ประกอบด้วยโรงแรมภายใต้แบรนด์ (1) arcona และ (2) arcona Living ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศเยอรมนี และได้ชำระราคาซื้อขายหุ้นสามัญจำนวน 4,213,788 ยูโร (หรือประมาณ 146,134,167.84 บาท) ให้แก่ arcona
- เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2562 VI ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวนทั้งหมด 100 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วของ Trebren Investments Sp.z.o.o. ("Trebren Investments") จาก Vistra Shelf Companies Sp.z o.o. ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 2,637.84 ยูโร (หรือประมาณ 89,838.50 บาท) โดยมีวัตถุประสงค์ให้ Trebren Investments เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าเพื่อบริหารกิจการโรงแรมในต่างประเทศ

❖ พฤศจิกายน

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

บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยต่าง ๆ ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2563 ดังต่อไปนี้



1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

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 ของหุ้นทั้งหมด และประกอบธุรกิจถือหุ้นในนิติบุคคลอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 36 บริษัท ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561

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

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

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

อนึ่ง ให้ ROFR สำหรับ (ก) ที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) ซื้อหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ เฉพาะที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (แต่ไม่ได้จำหน่ายให้แก่ บริษัทฯ ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด)

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

ในกรณีที่ บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ประสงค์จะ (ก) ซื้อหรือเช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) ซื้อหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครอง อยู่ ณ ปัจจุบัน หรือที่จะได้มาในอนาคต BTSG ตกลงขายหรือให้เช่า หรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้อง ขายหรือให้เช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง หรือขายหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ในราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งอยู่ในรายชื่อที่ได้รับ อนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ที่บริษัทฯ และ BTSG ร่วมกันแต่งตั้ง และในกรณีที่ บริษัทฯ และ BTSG ไม่ สามารถตกลงร่วมกันแต่งตั้งผู้ประเมินอิสระได้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้ใช้สิทธิ Call Option ให้บริษัทฯ และ BTSG แต่งตั้งผู้ประเมินอิสระซึ่งอยู่ในรายชื่อที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ฝ่ายละ 1 รายเพื่อทำ หน้าที่เป็นผู้ประเมินราคายุติธรรม โดยให้ราคายุติธรรมเท่ากับราคาเฉลี่ยของราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ ประเมินอิสระทั้ง 2 รายดังกล่าว ทั้งนี้ การใช้สิทธิ Call Option ของบริษัทฯ นั้นจะต้องเกิดขึ้นก่อนที่ BTSG หรือ บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะได้รับข้อเสนอซื้อหรือเช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง หรือข้อเสนอซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ ถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างจากบุคคลภายนอก เช่น หาก BTSG ได้รับข้อเสนอซื้อที่ดินจาก บุคคลภายนอกในราคาเสนอซื้อที่สูงกว่าราคาประเมิน และได้มีหนังสือเพื่อสอบถามบริษัทฯ ว่ามีความประสงค์ จะใช้ ROFR ตามข้อ ก. ข้างต้นหรือไม่ ในกรณีดังกล่าวบริษัทฯ จะสามารถใช้สิทธิซื้อที่ดินดังกล่าวได้ตาม ROFR เท่านั้น โดยไม่สามารถใช้ Call Option เพื่อซื้อที่ดินที่เสนอขายในราคาประเมินในกรณีดังกล่าวได้

อนึ่ง ให้ Call Option สำหรับ (ก) ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) ซื้อหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ เฉพาะที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (แต่ไม่ได้จำหน่ายให้แก่ บริษัทฯ ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด)

ค. สิทธิในการได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินภายใต้สัญญาจ้างบริหารทรัพย์สิน (Property Management Agreement) และสิทธิในการได้รับแต่งตั้งเป็นตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้ง ตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Agency Agreement)

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

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

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ (ก) บริษัท ปฏิเสธการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น หรือ (ข) บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาจ้างบริหารหรือสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) อันเป็นเหตุให้ BTSG เลิกสัญญาดังกล่าว BTSG มีสิทธิในการบริหาร และ/หรือ ขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตนเอง และ/หรือแต่งตั้งให้บุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารทรัพย์สินหรือเป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของตนได้ (แล้วแต่กรณี)

นอกจากนี้ BTSG ยังได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของตน โดยตลอดระยะเวลาที่ BTSG ถือหุ้นในบริษัท ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมรวมกันในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท BTSG และ/หรือ บริษัทย่อยของ BTSG จะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แข่งขันหรือทับซ้อน หรือน่าจะแข่งขันหรือทับซ้อนกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทั้งนี้ BTSG และ/หรือบริษัทย่อยของ BTSG ยังคงสามารถประกอบธุรกิจดังต่อไปนี้ได้

(ก) ธุรกิจค้าที่ดินและเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตราบเท่าที่การดำเนินการดังกล่าวมิใช่เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

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

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

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

โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในต่างประเทศ)

(ก) ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศผ่านบริษัทย่อยหลายบริษัท (ซึ่งได้แก่ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ Vienna House Capital GmbH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโรงแรมไปในหลายประเทศในทวีปยุโรป ได้แก่ ประเทศเยอรมนี สาธารณรัฐเช็ก ประเทศโรมาเนีย ประเทศโปแลนด์ สาธารณรัฐสโลวัก และประเทศสวิตเซอร์แลนด์ ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โรงแรมที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน และโรงแรมที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน โดยแบ่งออกเป็นโรงแรมที่เปิดทำการแล้ว 42 แห่ง จำนวน 6,172 ห้อง และที่รอเปิดในอนาคตอีก 6 แห่ง จำนวน 1,394 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	Vienna House Diplomat Prague	Prague สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮ้าส์	398	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
2	Vienna House Easy Pilsen	Pilsen สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	144	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
3	Vienna House Easy Katowice	Katowice ประเทศโปแลนด์	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	203	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
4	Vienna House Easy Cracow	Cracow ประเทศโปแลนด์	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	220	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
5	Vienna House Easy Airport Bucharest	Bucharest ประเทศโรมาเนีย	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	176	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
6	Vienna House Easy Amberg	Amberg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	110	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
7	Vienna House Easy Bad Oeynhausen	Bad Oeynhausen ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	146	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
8	Vienna House Easy Braunschweig	Braunschweig ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	176	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
9	Vienna House Easy Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	84	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
10	Vienna House Easy Coburg	Coburg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	123	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
11	Vienna House Easy Günzburg	Günzburg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	100	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
12	Vienna House Easy Bratislava	Bratislava สาธารณรัฐสโลวัก	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	167	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
13	Vienna House Amber Baltic Miedzydroje	Miedzydroje ประเทศโปแลนด์	เวียนนา เฮ้าส์	192	สัญญาเช่าทางการเงิน

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
14	Vienna House Andel's Lodz	Lodz ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮาส์	277	สัญญาเช่า ทางการเงิน
15	Vienna House Easy Landsberg	Landsberg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	103	สัญญาเช่า ทางการเงิน
16	Vienna House Easy Limburg	Limburg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	99	สัญญาเช่า ทางการเงิน
17	Vienna House Easy Neckarsulm	Neckarsulm ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	95	สัญญาเช่า ทางการเงิน
18	Vienna House Easy Trier	Trier ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	105	สัญญาเช่า ทางการเงิน
19	Vienna House Easy Wuppertal	Wuppertal ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	130	สัญญาเช่า ทางการเงิน
20	Vienna House Andel's Cracow	Cracow ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮาส์	159	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
21	Vienna House Mokotow Warsaw	Warsaw ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮาส์	164	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
22	Vienna House Easy Leipzig	Leipzig ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	205	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
23	Vienna House Andel's Berlin	Berlin ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์	557	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
24	Vienna House Easy Berlin	Berlin ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี	152	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
25	Vienna House QF Dresden	Dresden ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์	95	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
26	Vienna House Sonne	Rostock	เวียนนา แฮาส์	119	สัญญาเช่า

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
	Rostock	ประเทศเยอรมนี			ดำเนินงาน
27	Vienna House Stadt Hamburg Wismar	Wismar ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์	103	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
28	Vienna House Remarque Osnabrück	Osnabrück ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์	156	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
29	Steigenberger Parkhotel Braunschweig	Braunschweig ประเทศเยอรมนี	สไตเกนเบอร์เกอร์	180	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
30	Vienna House Thüringer Hof Eisenach	Eisenach ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์	127	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
31	Vienna House Easy Mo. Stuttgart	Stuttgart ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี	131	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
32	Vienna House Easy Potsdam	Potsdam ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี	123	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
33	Vienna House Baltic Stralsund	Stralsund ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์	132	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
34	Vienna House Easy Osnabrück	Osnabrück ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี	108	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
35	Vienna House Ernst Leitz Wetzlar	Wetzlar ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์	129	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
36	Vienna Townhouse Batschari Baden-Baden	Baden – Baden ประเทศเยอรมนี	เวียนนา ทาวน์เฮ้าส์	69	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
37	Vienna Townhouse Bach Leipzig	Leipzig ประเทศเยอรมนี	เวียนนา ทาวน์เฮ้าส์	52	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
38	Vienna Townhouse Goethe Berlin	Berlin ประเทศเยอรมนี	เวียนนา ทาวน์เฮ้าส์	47	สัญญาเช่า ดำเนินงาน

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
39	Vienna House Easy München	München ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	94	สัญญาเช่าดำเนินงาน
40	Vienna House zur Bleiche Schaffhausen	Schaffhausen สวิตเซอร์แลนด์	เวียนนา เฮ้าส์	130	สัญญาเช่าดำเนินงาน
41	Vienna House Easy Rostock	Rostock ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	48	สัญญาเช่าดำเนินงาน
42	Vienna House Easy Bremen	Bremen ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	44	สัญญาเช่าดำเนินงาน

(ข) ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

การรับจ้างบริหารโรงแรมเป็นธุรกิจที่ช่วยให้บริษัทฯ สามารถขยายแบรนด์ของบริษัทฯ ได้โดยไม่ต้องลงทุนเอง ส่งผลให้บริษัทฯ มีความสามารถในการทำกำไรที่สูงขึ้น และเป็นการสร้างการเติบโตของแบรนด์ในตลาดต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมในต่างประเทศผ่านบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังนี้

(1) รับจ้างบริหารโรงแรมในทวีปยุโรปภายใต้แบรนด์ เวียนนา เฮ้าส์, แมริออท และไคเนอร์ ผ่าน Vienna House Hotel Management GmbH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และภายใต้แบรนด์ ฮอติเดย์ อินน์ ผ่าน UBM + VH Hotels GmbH ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุน โดยมีโรงแรมที่รับจ้างบริหารทั้งหมด 10 แห่งรวมจำนวน 2,391 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	Vienna House Martinspark Dornbirn	Dornbirn ประเทศออสเตรีย	เวียนนา เฮ้าส์	80	รับจ้างบริหาร
2	angelo by Vienna House Hotel Prague	Prague, สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮ้าส์	168	รับจ้างบริหาร

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
3	Vienna House Andel's Prague	Prague, สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮ้าส์	290	รับจ้างบริหาร
4	Vienna House Dream Castle Hotel	Paris, ประเทศฝรั่งเศส	เวียนนา เฮ้าส์	397	รับจ้างบริหาร
5	Vienna House Magic Circus Hotel	Paris, ประเทศฝรั่งเศส	เวียนนา เฮ้าส์	396	รับจ้างบริหาร
6	Holiday Inn Munich Leuchtenbergring Hotel	Munich, ประเทศเยอรมนี	ฮอลิเดย์ อินน์	279	รับจ้างบริหาร ภายใต้กิจการร่วม ค้า
7	Holiday Inn Munich Westpark Hotel	Munich, ประเทศเยอรมนี	ฮอลิเดย์ อินน์	207	รับจ้างบริหาร ภายใต้กิจการร่วม ค้า
8	angelo by Vienna House Ekaterinburg	Ekaterinburg, สหพันธรัฐรัสเซีย	เวียนนา เฮ้าส์	211	รับจ้างบริหาร
9	Liner Airport hotel Ekaterinburg	Ekaterinburg, สหพันธรัฐรัสเซีย	ไลเนอร์ (white label)	146	รับจ้างบริหาร
10	Marriott Minsk	Minsk, ประเทศเบลารุส	แมริออท	217	รับจ้างบริหาร

(2) รับจ้างบริหารโรงแรมในทวีปเอเชีย ภายใต้แบรนด์ ยู, อีสติน และเทอร์ฟลอดจ์ ผ่านบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส (“AHS”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีโรงแรมที่รับจ้างบริหารทั้งหมด 8 แห่ง รวมจำนวน 888 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	U Janevalla Bandung	บันดุง ประเทศอินโดนีเซีย	ยู	119	รับจ้างบริหาร

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
2	U Paasha Seminyak Bali	บาห์ลี ประเทศอินโดนีเซีย	ยู	99	รับจ้างบริหาร
3	U Tropicana Alibaug	อาลีบากห์ ประเทศอินเดีย	ยู	88	รับจ้างบริหาร
4	Eastin Ashta Resort Canggu Bali	บาห์ลี ประเทศอินโดนีเซีย	อีสติน	130	รับจ้างบริหาร
5	Eastin Residences Muscat	มัสกัต รัฐสุลต่านโอมาน	อีสติน	50	รับจ้างบริหาร
6	Eastin Grand Hotel Saigon	โฮจิมิน ซิตี้ ประเทศเวียดนาม	อีสติน	268	รับจ้างบริหาร
7	Eastin Residences Vadodara	วโฑทรา ประเทศอินเดีย	อีสติน	44	รับจ้างบริหาร
8	Eastin Easy Aishwarya Talegaon	เทลกาออน ประเทศอินเดีย	อีสติน	90	รับจ้างบริหาร

(ค) ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มีอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงลอนดอนจำนวน 2 อาคาร เพื่อกระจายความเสี่ยงของรายได้ คือ อาคารสำนักงาน 33 Gracechurch และอาคารสำนักงาน Underwood Street โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) อาคารสำนักงาน 33 Gracechurch

ที่ตั้ง	33 ถนน Gracechurch กรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร
พื้นที่อาคาร	● พื้นที่ใช้สอยรวม 8,747 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	อาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ ความสูง 6 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
เจ้าของโครงการ	บริษัท Thirty Three Gracechurch 1 จำกัด ผ่านโดย

ระยะเวลาการเช่า	บริษัท ลอมบาร์ด เอสเตท โฮลดิ้งส์ จำกัด
	หมดอายุสัญญาเช่าดำเนินงาน วันที่ 18 มกราคม 2705

(2) อาคารสำนักงาน Underwood Street

ที่ตั้ง	6-14 ถนน Underwood กรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยรวม 2,379 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	อาคารสำนักงาน ความสูง 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
เจ้าของโครงการ	บริษัท Underwood Street จำกัด
ระยะเวลาการเช่า	หมดอายุสัญญาเช่าดำเนินงาน วันที่ 25 ธันวาคม 2598

2. ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศ)

(ก) ธุรกิจโรงแรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ดำเนินธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย จำนวน 7 โรงแรม รวมจำนวน 1,040 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่น 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
เจ้าของโครงการ	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด

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

บริหารจัดการ	กลุ่มไมเนอร์ โฮเทลส์
จำนวนห้องพัก	195 ห้อง
กรรมสิทธิ์	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

(2) โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ทแอนด์สปา¹

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

(3) โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

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

(4) โรงแรมอีสติน ธนาชาติ กอล์ฟ รีสอร์ท กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้ง	โครงการธนาชาติ ถนนบางนาตราด กม.14 เขตบางโหลง แขวงบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
พื้นที่โครงการ	8-0-18 ไร่
รูปแบบโรงแรม	รีสอร์ทระดับ 4 ดาว ตั้งอยู่ใกล้กับธนาชาติ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ
เจ้าของโครงการ	บริษัท มรรค จำกัด บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด
บริหารจัดการ	บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด
จำนวนห้องพัก	194 ห้อง
กรรมสิทธิ์	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

(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
กรรมสิทธิ์	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

(6) โรงแรมยู เชียงใหม่

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

(7) โรงแรมยู สาทร กรุงเทพฯ

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

(ข) ธุรกิจสำนักงานให้เช่า

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

■ อาคารสำนักงาน ทีเอสที

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

(ค) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำหรับการพาณิชย์และร้านค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่า สำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ซึ่งได้แก่ อาคารชุดภายในโครงการโนเบิล เพลินจิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

■ พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการโนเบิล เพลินจิต (อาคารดี)

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

(ง) ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ รับจ้างบริหารโรงแรมในประเทศไทยผ่าน AHS ภายใต้แบรนด์ ยู, อีสติน และเทรฟลอดจ์ โดยมีโรงแรมที่รับจ้างบริหารทั้งหมด 11 แห่ง รวมจำนวน 1,258 ห้อง

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	Mountain Lodge by U	เขาใหญ่ ประเทศไทย	ยู	7	รับจ้างบริหาร
2	U Sukhumvit	กรุงเทพฯ ประเทศไทย	ยู	82	รับจ้างบริหาร
3	U Zenmaya Phuket	ภูเก็ต ประเทศไทย	ยู	50	รับจ้างบริหาร
4	U Pattaya	บางเสร่ ประเทศไทย	ยู	44	รับจ้างบริหาร
5	U Nimman Chiang Mai	เชียงใหม่ ประเทศไทย	ยู	150	รับจ้างบริหาร
6	U Khao Yai	เขาใหญ่ ประเทศไทย	ยู	63	รับจ้างบริหาร
7	U Jomtien	จอมเทียน ประเทศไทย	ยู	64	รับจ้างบริหาร
8	Eastin Hotel Makkasan	กรุงเทพฯ ประเทศไทย	อีสติน	280	รับจ้างบริหาร
9	Eastin Hotel Tan Chiang Mai	เชียงใหม่ ประเทศไทย	อีสติน	130	รับจ้างบริหาร
10	Travelodge Sukhumvit 11	กรุงเทพฯ ประเทศไทย	เทรฟลอดจ์	224	รับจ้างบริหารภายใต้ กิจการร่วมค้า
11	Travelodge Pattaya Central	พัทยา ประเทศไทย	เทรฟลอดจ์	164	รับจ้างบริหารภายใต้ กิจการร่วมค้า

(จ) ธุรกิจบริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 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 2562 บริษัทฯ ประกอบธุรกิจบริหารทรัพย์สินผ่านบริษัทธนayang พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“TPM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”) โดย TPM รับบริหารอาคารสำนักงานที่เอสที อาคารเดอะรอยัลเพลส 1 อาคารเดอะรอยัลเพลส 2 อาคารเดอะแกรนด์ และที่ดินเปล่ารวมถึงถนนและสาธารณูปโภคภายในโครงการธนาซีดี

(ซ) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาดังนี้

(1) โครงการเดอะ ยูนิคอร์น พญาไท

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ตั้งอยู่บนจุดตัดของเส้นทางระบบขนส่งมวลชน 3 สาย คือ รถไฟฟ้าบีทีเอส 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"> พื้นที่ให้เช้าร้านค้า พื้นที่ให้เช่าสำนักงานเกรดเอ

	<ul style="list-style-type: none"> ● โรงแรมระดับ 5 ดาว ● พื้นที่จอดรถ
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 120,000 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 9,300 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ (โครงสร้างถึงชั้น 8)
กำหนดการ	คาดว่าจะเปิดตัวโครงการในปี 2565
เจ้าของโครงการ	บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

(2) โครงการร้อยละสาม

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

3. ธุรกิจสหจิติหริมทรัพยเพื่อขาย

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

บริษัทฯ มุ่งเน้นไปที่ธุรกิจสหจิติหริมทรัพยเพื่อขาย ผ่านการร่วมทุนในสัดส่วน 50:50 กับ แสนสิริ ที่จะพัฒนาโครงการคณดณเณมในพื้นที่ที่ติดกับระบบขนส่งมวลชน การร่วมทุนกับแสนสิริ จะเป็นการสร้างรายได้ในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนให้กับบริษัทฯ ปัจจุบันอยู่ในแผนทั้งหมด 27 โครงการ เป็นโครงการที่โอนเสร็จแล้ว 5 โครงการ อยู่ในระหว่างการโอน 6 โครงการ อยู่ในระหว่างก่อสร้าง 5 โครงการ และรอการพัฒนาอีก 11 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น	สถานะ
1	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จํากัด	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
2	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทุ จํากัด	50%	รอการพัฒนา
3	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จํากัด (โครงการเดอะไลน์ สุขุมวิท 71)	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
4	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จํากัด (โครงการ สุขุมวิท 49)	50%	รอการพัฒนา
5	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟร์ จํากัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
6	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จํากัด	50%	รอการพัฒนา
7	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกส์ จํากัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
8	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จํากัด	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
9	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จํากัด	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
10	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จํากัด	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
11	บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี จํากัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
12	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จํากัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
13	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จํากัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
14	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เทอรืทีน จํากัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง

ที่	ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น	สถานะ
15	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟีน จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
16	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	50%	รอการพัฒนา
17	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซทีน จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
18	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด	50%	รอการพัฒนา
19	บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด*	50%	รอการพัฒนา
20	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
21	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด	50%	รอการพัฒนา
22	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	50%	รอการพัฒนา
23	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
24	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
25	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด	50%	รอการพัฒนา
26	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด	50%	รอการพัฒนา
27	บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	50%	รอการพัฒนา

หมายเหตุ

* เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้งส์ เอททีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด และบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ได้ขายหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ให้แก่บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("โนเบิล") ดังนั้น จึงส่งผลให้ปัจจุบันโครงการดังกล่าวเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับ โนเบิล

(ข) 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 ของห้อง

	ทั้งหมด
รูปแบบของห้อง	เป็นห้องแบบสตูดิโอ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย โดยประมาณ 29.45-36.50 ตารางเมตร ต่อห้อง

4. ธุรกิจสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ประกอบกิจการโรงเรียนนานาชาติภายใต้ชื่อ โรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ ผ่านบริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนในสัดส่วน 50:50 กับกลุ่มบริหารโรงเรียนนานาชาติอเมริกันในประเทศฮ่องกง โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาโรงเรียนนานาชาติแห่งใหม่ ที่มีการเรียนการสอนตั้งแต่ระดับเตรียมอนุบาล จนถึงเกรด 12 ภายใต้หลักสูตรที่มีลักษณะเฉพาะ และจะส่งเสริมให้เด็กมีการพัฒนาเพื่อจะบรรลุเป้าหมายของตนเอง (Personal Mastery Learning)

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

2.2 โครงสร้างรายได้

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	2562		2561		2560	
		รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ		324.11	3.19	282.18	4.27	161.98	3.64
33 Gracechurch	Thirty Three Gracechurch 1 Limited	159.43	1.57	176.00	2.66	155.74	3.50
6-14 Underwood Street	Underwood Street Limited	1.09	0.01	2.06	0.03	6.24	0.14
อาคาร ที.เอส.ที. ทาวเวอร์	บจ. ยูนิชั่น วัน	121.73	1.20	95.81	1.45	-	-
โนเบิลเพลนจิต	บมจ. ยู ซิตี้	32.40	0.32	-	-	-	-
กลุ่มในเครือ เวียนนา เฮ้าส์	VHC	9.46	0.09	8.31	0.13	-	-
ธุรกิจบริหารจัดการ		192.40	1.90	105.12	1.59	-	-
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บจ. ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ	110.10	1.09	71.14	1.08	-	-
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บจ. ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	50.87	0.50	33.98	0.51	-	-
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บมจ. ยู ซิตี้	31.30	0.31	-	-	-	-
บริหารจัดการทรัพย์สิน	Lombard Estate Holdings Co., Ltd.	0.13	-	-	-	-	-
ธุรกิจโรงแรม		7,264.02	71.60	5,645.64	85.38	3,867.71	86.84
โรงแรมอวานีขอนแก่นไฮเทลแอนด์คอนเวนชั่นเซ็นเตอร์	บจ. ขอนแก่นบุรี	192.05	1.89	197.03	2.98	181.27	4.07
โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา *	บจ. แปซิฟิก ไฮเทล เชียงใหม่	-	-	-	-	345.40	7.75
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร	บจ. ซีจีเอส แอสเสทส์	618.37	6.10	626.71	9.48	593.74	13.33
โรงแรมในเครือ เวียนนา เฮ้าส์	VHC	6,069.29	59.82	4,599.65	69.56	2,747.30	61.68
โรงแรมยู อินจันทรี กาญจนบุรี	บจ. เมืองทอง แอสเซทส์	47.40	0.47	33.51	0.51	-	-
โรงแรมยู สาทร	บจ. เมืองทอง แอสเซทส์	197.09	1.94	146.72	2.22	-	-
โรงแรมยู เชียงใหม่	บจ. เมืองทอง แอสเซทส์	56.17	0.55	38.61	0.58	-	-
โรงแรมอีสติน ธนาซีดี กอล์ฟ รีสอร์ท	บจ. บีทีเอส แลนด์, บจ. มรรค, บจ. ไนน์สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้	83.66	0.82	3.41	0.05	-	-
รายได้อื่น		2,364.67	23.31	579.60	8.77	424.32	9.53
เงินปันผลรับ		0.45	-	0.45	0.01	5.97	0.13
ดอกเบี้ยรับ		357.55	3.52	298.99	4.52	59.84	1.34
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน		51.88	0.51	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์		24.82	0.24	53.87	0.81	47.86	1.07
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า		1,559.04	15.37	-	-	184.63	4.15
กำไรจากการซื้อกิจการในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม		-	-	29.67	0.45	-	-
อื่นๆ		370.92	3.66	196.62	2.97	126.03	2.83
รวมรายได้		10,145.19	100.00	6,612.53	100.00	4,454.01	100.00

2.3 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

(ก) ภาพรวมอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจ

● ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยในปี 2562

จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC) ระบุว่า ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)¹ ในปี 2562 เติบโตร้อยละ 2.4 ขยายตัวต่ำกว่าปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 4.2 ปัจจัยการเติบโตมาจากการบริโภคภาคเอกชน ที่ยังขยายตัวได้ร้อยละ 4.5 การลงทุนในภาคเอกชนที่เติบโตขึ้นร้อยละ 2.8 และการลงทุนในภาครัฐที่เติบโตขึ้นร้อยละ 0.2 ทั้งนี้ การขยายตัวของภาคเอกชน ได้รับอานิสงส์จากอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ และอัตราการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับต่ำ รวมทั้งการดำเนินมาตรการดูแลผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐ ส่วนการเติบโตที่ปรับตัวลดลงของ GDP นั้น ได้รับปัจจัยหลักจากการส่งออกที่ปรับตัวลดลงร้อยละ 3.2 และมูลค่าการนำเข้าที่ลดลงถึงร้อยละ 5.4 จากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม สถานการณ์เศรษฐกิจของคู่ค้ารายใหญ่ระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศจีนนั้นมีสัญญาณที่จะเริ่มผ่อนคลายเนื่องจากทั้งสองประเทศได้บรรลุข้อตกลงอย่างไม่เป็นทางการที่จะนำไปสู่การลดและยกเลิกภาษีสินค้านำเข้าที่ได้บังคับใช้ไปแล้วในช่วงก่อนหน้านั้น ซึ่งการผ่อนคลายทางมาตรการทางการค้าดังกล่าว จะส่งผลให้เศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มการขยายตัวและเริ่มมีเสถียรภาพมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้การส่งออกและการขยายตัวทางเศรษฐกิจของไทยมีแนวโน้มที่จะปรับตัวขึ้นในปีหน้า

อัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยเฉลี่ยอยู่ที่ระดับร้อยละ 0.7 ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจาก ร้อยละ 1.1 ในปีก่อนหน้า ในขณะที่ค่าเงินบาทโดยเฉลี่ยของปี 2562 อยู่ที่ 31.05 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐฯ แข็งค่าขึ้นร้อยละ 3.9 จากปีก่อนหน้า ซึ่งการแข็งค่าขึ้นของเงินบาทนั้นยังแข็งค่าอยู่เมื่อเทียบกับประเทศคู่ค้าคู่แข่ง และยังคงเป็นเรื่องที่น่าวิตกสำหรับผู้ส่งออกและการท่องเที่ยว เนื่องจากทำให้สินค้าและบริการของไทยมีราคาสูงขึ้นเมื่อเทียบเป็นเงินเหรียญสหรัฐฯ ซึ่งสาเหตุของการแข็งค่าของเงินบาทนี้เกิดจากบัญชีเดินสะพัดเกินดุลอยู่ประมาณร้อยละ 6.8 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ในปี 2562

¹ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC) (2562); ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ และแนวโน้มปี 2562 - 2563

; จาก http://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=5175&filename=QGDP_report

● ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย ปี 2562

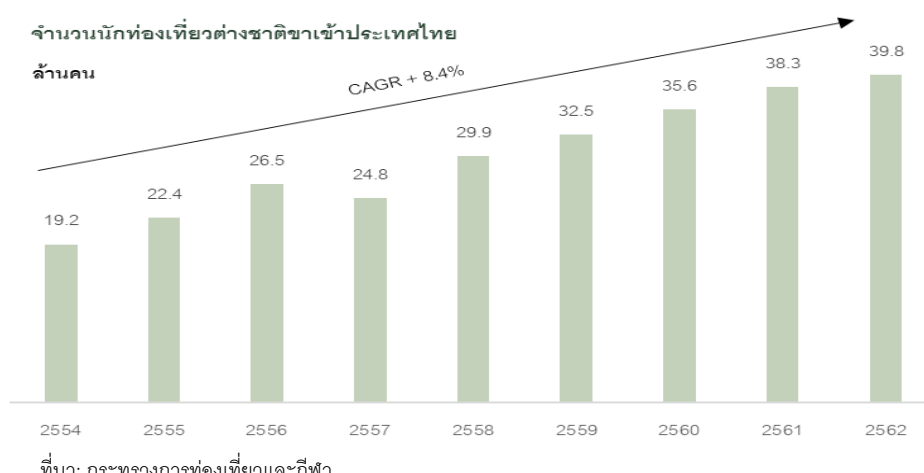
ข้อมูลสถิติจากของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา² พบว่า ปี 2562 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมทั้งสิ้น 39.2 ล้านคน คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จากปีก่อน โดยมีรายได้จากนักท่องเที่ยวคิดเป็นจำนวน 2.2 ล้านล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าถึงร้อยละ 15.5 โดยนักท่องเที่ยว 5 อันดับแรกคือ จีน มาเลเซีย อินเดีย เกาหลีใต้ และลาว อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศไทยเริ่มปรับตัวดีขึ้น โดยมีมาตรการชิมช้อปใช้เป็นตัวกระตุ้นให้มีเม็ดเงินหมุนเวียนในจังหวัด ท่องเที่ยวทั้งเมืองหลักและเมืองรอง ซึ่งทำให้ไทยมีรายได้จากการท่องเที่ยวโดยรวมอยู่ที่ 2.47 ล้านล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 3.34 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวยังคงเผชิญกับความท้าทายจากหลายๆ ปัจจัย อาทิ การแข่งขันในธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากการขยายการลงทุนโรงแรมในพื้นที่ท่องเที่ยวหลักและเมืองศูนย์กลางของภูมิภาคอย่างต่อเนื่องทั้งการลงทุนเองและการบริหารจัดการ รวมถึงการแข่งขันจากที่พักประเภททางเลือก เช่น อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียมรวมถึง กระแสเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน (Sharing Economy) ที่ผู้สนใจเข้าพักสามารถจองสถานพักแรมผ่าน Booking Platform อย่าง Airbnb ที่มีราคาต่ำกว่าโรงแรม และมีรูปแบบให้เลือกอย่างหลากหลาย อย่างไรก็ตาม แม้ว่าปริมาณการจองที่พักทางเลือกในปัจจุบันนั้นไม่ถึงร้อยละ 10 ของจำนวนห้องพักในโรงแรมและรีสอร์ทใน 4 แหล่งท่องเที่ยวหลัก ได้แก่ กรุงเทพฯ พัทยา ภูเก็ต และเชียงใหม่³ แต่ในระยะยาวนั้นอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของภาคธุรกิจโรงแรมที่มีเป้าหมายลูกค้ากลุ่มเดียวกัน นอกจากนี้ ยังมีบริษัทบริการจองท่องเที่ยวออนไลน์ (OTA) ที่มีบทบาทสำคัญในการช่วยค้นหา เปรียบเทียบ และจองที่พัก ที่ลูกค้าสามารถเปรียบเทียบราคาของห้องพักแต่ละแบบได้อย่างชัดเจน และสามารถจองห้องพักนั้นๆ ได้ทันทีอีกด้วย ซึ่งส่งผลให้ผู้ประกอบการแบกค่าคอมมิชชั่นจำนวนมากให้กับเครือข่ายเหล่านี้ ทำให้ผู้ประกอบการบางส่วนที่ต้องลงทุนในโปรแกรมสร้างความภักดี (Loyalty Programmes) มากขึ้นเพื่อให้เกิดการจองโดยตรงซึ่งจะช่วยลดต้นทุนดังกล่าว

² กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (MOT) (2562); จำนวนและรายได้นักท่องเที่ยวต่างชาติ รายเดือน ปี 2559-2562; จาก

https://www.mots.go.th/more_news_new.php?cid=585

³ คอลลิเออร์ส อินเทอร์เน็ตในชั้นเนต ประเทศไทย (Colliers) (2559); แอร์บีเอนด์บี (Airbnb) ในประเทศไทยและทั่วโลก; จาก https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/research/airbnb%20in%20thailand%20and%20around%20the%20world_th_lr.pdf?la=en-th



● ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป ปี 2562

องค์การเพื่อการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO)⁴ รายงานว่าตัวเลขนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศในปี 2562 มีจำนวนเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 หรือ 1.4 พันล้านคน โดยการเติบโตของปริมาณนักท่องเที่ยวในทั่วทุกมุมโลกส่วนใหญ่เป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่เข้มแข็ง การเติบโตของชนชั้นกลางในกลุ่มประเทศกำลังพัฒนา ค่าโดยสารที่ลดลง รวมถึงพัฒนาการทางเทคโนโลยีที่ส่งผลให้เกิดธุรกิจรูปแบบใหม่ๆ โดยนักท่องเที่ยวในทวีปยุโรปขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่เอเชียแปซิฟิกขยายตัวที่ร้อยละ 7 ตะวันออกกลางเติบโตที่ร้อยละ 5 และสหรัฐอเมริกาขยายตัวที่ร้อยละ 2 ในส่วนของจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศในทางตอนใต้ของยุโรปและเมดิเตอร์เรเนียนเติบโตร้อยละ 8 ยุโรปกลางและยุโรปตะวันออกขยายตัวร้อยละ 5 ยุโรปตะวันตกขยายตัวร้อยละ 4 และยุโรปเหนือเติบโตร้อยละ 1 แม้จะมีสถานการณ์สงครามทางการเมืองระหว่างจีนและ สหรัฐฯ และสถานการณ์ความไม่แน่นอนของ Brexit แต่ภาคการท่องเที่ยวในยุโรปนั้นได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อย ซึ่งอาจเป็นเพราะค่าเงินยูโรที่อ่อนตัวลงเมื่อเทียบกับสกุลเงินท้องถิ่นของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ

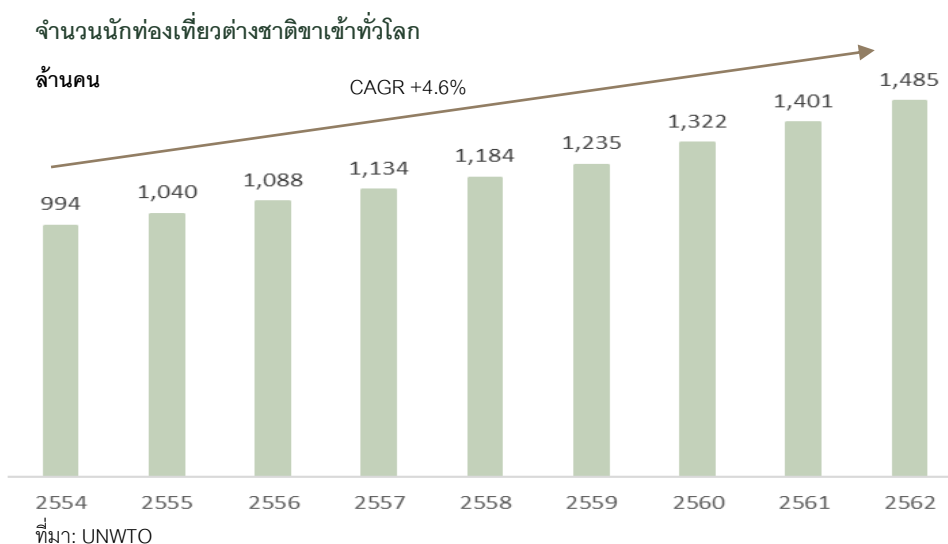
ตามรายงานจาก European Travel Commission⁵ ระบุว่า มอนเตเนโกร เป็นประเทศที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวเติบโตสูงสุด โดยมีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 18.1 จากปีที่แล้ว รองลงมาคือประเทศตุรกี ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวเติบโตร้อยละ 14.7 และอีกหนึ่งประเทศที่น่าสนใจคือประเทศเนเธอร์แลนด์ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 7.4 โดยมีนักท่องเที่ยวเดินทางมาจากประเทศรัสเซียร้อยละ 20.5 จากประเทศอินเดียร้อยละ 15.7 และจากประเทศจีนร้อยละ 14.8 ส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวขาเข้าในประเทศเยอรมนี และสหราชอาณาจักรนั้น เติบโตในอัตราที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยประเทศเยอรมนีมีอัตราเติบโตร้อยละ 2.1 และสหราชอาณาจักรลดลงร้อยละ 0.1 อย่างไรก็ตาม นักท่องเที่ยวที่เดินทางจากสองประเทศดังกล่าว มีจุดมุ่งหมายไปที่ประเทศเนเธอร์แลนด์ถึงร้อยละ 30 และเป็นร้อยละ 12 ของจำนวนนักท่องเที่ยวขาเข้าของทั่วโลก นอกจากนี้ยังมีอีกประเทศหนึ่งที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงเป็นครั้งแรกในรอบ 9 ปี นั่นคือประเทศโรมาเนียที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงถึงร้อยละ 5.2 จากปีที่ผ่านมา โดยนักท่องเที่ยวในประเทศโรมาเนียนั้น มาจาก 3 ประเทศหลักๆ ได้แก่ ประเทศจีน สวีเดน และสหรัฐอเมริกา นับเป็นร้อยละ 18.2, 2.4, และ 0.6 ตามลำดับ โดยการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวนี้ อาจมีสาเหตุมาจากรัฐบาลของประเทศโรมาเนียไม่มีมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของประเทศที่มากพอ

ทั้งนี้ ยุโรปยังต้องเผชิญความท้าทาย ที่อาจส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพการท่องเที่ยว ด้วยสถานการณ์ความคลุมเครือของ Brexit ในขณะนั้น ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโดยรวมในทวีป รวมถึงธุรกิจท่องเที่ยว ซึ่งในเดือนกันยายน ปี 2562 สายการบินเอเดรียแอร์เวย์สายการบินแห่งชาติสโลวีเนียประกาศตัวล้มละลาย เนื่องจากขาดทุนเป็นระยะเวลาติดต่อกันเป็นเวลานานและขาดสภาพคล่อง ซึ่งสายการบินนี้มีเที่ยวบินส่วนใหญ่ในเมืองหลัก ๆ ในประเทศเยอรมนี ฝรั่งเศส เนเธอร์แลนด์ และรัสเซีย โดยสายการบินดังกล่าวให้บริการผู้โดยสารต่างชาติน้อยกว่าร้อยละ 50 ซึ่งการปิดการดำเนินงานของสายการบินนี้ จะทำให้เที่ยวบินตรงจาก

24 ประเทศที่ให้บริการโดยสายการบินนี้หายไป ในเดือนเดียวกันนั้น ยังมีอีกหนึ่งธุรกิจท่องเที่ยวที่ล้มละลายลง นั่นคือ Thomas Cook ซึ่งเป็นบริษัททัวร์เก่าแก่กว่าร้อยปีของอังกฤษ ซึ่งในปี 2561 นั้น บริษัทดังกล่าวขาดทุนกว่า 6,000 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการปรับนโยบายทางภาษีที่ทำให้ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายทางภาษีเพิ่มขึ้นจากปีก่อนกว่า 3 เท่า อีกทั้งยังมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นด้วยเงินปอนด์ที่อ่อนค่าลงอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทขาดสภาพคล่องและปิดตัวไปในที่สุด ซึ่งการปิดตัวของธุรกิจทั้งสองบริษัท อาจเป็นสาเหตุหนึ่งที่ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวขาเข้าในหลาย ๆ ประเทศในยุโรปมีจำนวนที่ลดลงอยู่บ้าง นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยอื่น ๆ อาทิ การแข่งขันที่เพิ่มขึ้นด้านการท่องเที่ยวจากประเทศนอกยุโรป ซึ่งมักมีข้อกำหนดเข้มงวดของวีซ่าที่น้อยกว่า

⁴ องค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO) (2562); International Tourism Highlights 2019 Edition; จาก <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284421152>

⁵ European Travel Commission (ETC) (2562); European Tourism: Trends & Prospects; จาก https://etc-corporate.org/uploads/2019/11/ETC_Quarterly-Report-Q3-2019_Public.pdf



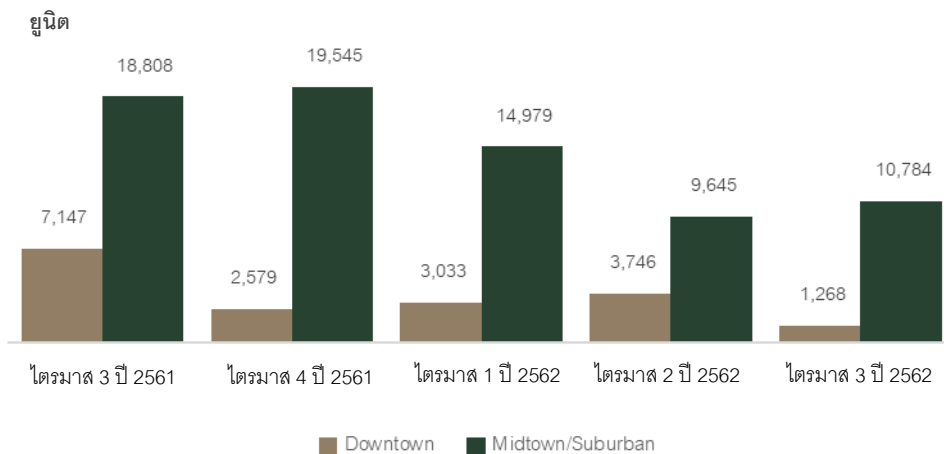
● ภาพรวมของธุรกิจคอนโดมิเนียมในปี 2562

ในปี 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศมาตรการควบคุมสินเชื่อบ้าน ที่มีความเข้มงวดขึ้น สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 และ 3 หรือที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าเกิน 10 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 เมษายน 2562 และจากรายงานของ คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (Colliers International)⁶ พบว่าในปี 2562 ที่ผ่านมามีคอนโดมิเนียมใหม่ 44,662 ยูนิตที่เปิดขาย ซึ่งลดลงร้อยละ 48 จากปีก่อนหน้าที่เปิดขาย 66,021 ยูนิต ในขณะที่อัตราการขายได้ลดลงร้อยละ 46 หรือเป็นจำนวน 20,765 ยูนิต โดยร้อยละ 48 ของคอนโดมิเนียมที่ขายได้ มีราคาขายประมาณ 100,000 - 200,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นกลุ่มราคาระดับสูงตามด้วยโครงการระดับกลาง ที่มีราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตร มีสัดส่วนการขายอยู่ที่ร้อยละ 47 โดยในปี 2563 ผู้พัฒนาโครงการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ยังคงเป็นผู้เล่นรายใหญ่ในตลาด ซึ่งได้รับความเชื่อมั่นจากผู้บริโภคด้วยชื่อเสียงและภาพลักษณ์ที่เป็นข้อได้เปรียบในการแข่งขัน

ผู้ประกอบการยังคงชะลอการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ โดยปรับลดแผนการพัฒนาโครงการและเลื่อนการเปิดตัวบางโครงการออกไป เนื่องจากยังมีอัตรานิคมคอนโดมิเนียมอยู่เป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ตลาดคอนโดมิเนียมไทย ยังได้รับผลกระทบจาก มาตรการควบคุมสินเชื่อบ้าน (LTV) และค่าเงินบาทที่แข็งขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกด้วย ซึ่งทำให้การลงทุนในคอนโดมิเนียมในประเทศไทยนั้นสูงขึ้นสำหรับนักลงทุนต่างชาติ ส่งผลให้ชาวต่างชาติมาลงทุนซื้อคอนโดมิเนียมในประเทศไทยน้อยลง นอกจากนี้ผลกระทบจากสงครามทางการเงินระหว่างจีน และสหรัฐอเมริกา ยังได้ทำให้ธุรกิจในประเทศจีนมีรายได้ลดลง และส่งผลให้ผู้ซื้อชาวจีนบางส่วนยกเลิกการจองคอนโดมิเนียมออกไป ด้วยเหตุนี้ทำให้ผู้ประกอบการหลายๆ รายจึงหันมาพัฒนาโครงการในรูปแบบ Low Rise เพื่อจะดึงดูดผู้เข้าพักอาศัยจริงมาซื้อแทน

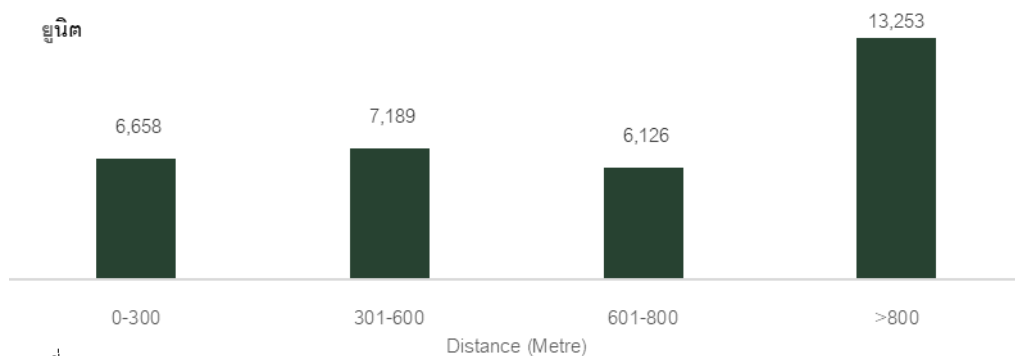
⁶ คอลลิเออร์ส อินเทอร์เน็ต; https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/research_quarterly-q4%202019-condominium-eng.pdf

จำนวนยูนิตของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครที่เปิดใหม่ใหม่



ที่มา: CBRE

จำนวนคอนโดมิเนียมในเมืองในแต่ละระยะทางจากระบบขนส่งสาธารณะ



ที่มา: CBRE

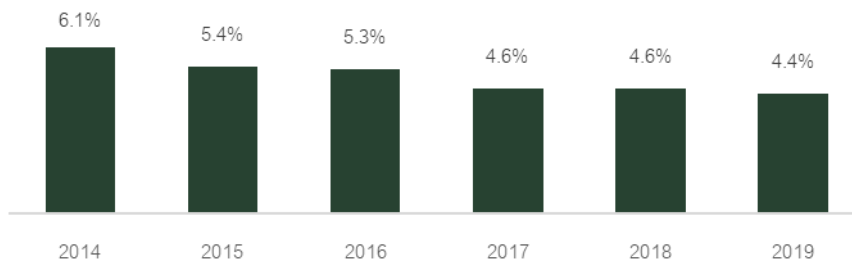
● **ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานในสหราชอาณาจักร ปี 2562**

ตามรายงานของโจนส์ แลง ลาซาลส์ (JLL Research)⁷ พบว่าตลาดสำนักงานในสหราชอาณาจักรในปีที่ผ่านมา มีจำนวนพื้นที่สำนักงานที่ขยายตัวอยู่ในกรอบจำกัด และมีอัตราว่าง (Vacancy Rate) ที่ต่ำกว่าร้อยละ 5 โดยเฉพาะพื้นที่สำนักงานเกรด A ที่มีอัตราว่างอยู่เพียงร้อยละ 1 เท่านั้น เนื่องจากมีจำนวนพื้นที่สำนักงานที่สร้างเพื่อเก็งกำไรน้อยลง ประกอบกับมีผู้ที่มีความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A ที่เป็นบวกอยู่

สำหรับความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในเมืองไม่ได้มีสัญญาณลดลง ซึ่งในปี 2562 ยังมีพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่มียอดจองล่วงหน้าแล้วกว่าร้อยละ 50 นอกจากนี้ ยังมีผู้ที่ต้องการเช่าจากต่างประเทศแบบลอตใหญ่ที่ชะลอการตัดสินใจเช่าพื้นที่สำนักงานออกไป เนื่องจากสถานการณ์ Brexit ยังคลุมเครือ ซึ่งเมื่อสถานการณ์คลี่คลายแล้ว จะส่งผลให้อัตราว่างลดลงไปอีก ด้วยอุปทานที่จำกัดและอุปสงค์ที่ไม่ได้ลดลง อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในสหราชอาณาจักรสูงจึงขึ้นถึงร้อยละ 7.7 จากปีก่อน และมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นเรื่อยๆ โดยในปี 2562 มีอัตราผลตอบแทนระยะเวลา 10 ปี อยู่ที่ร้อยละ 4.25

⁷ Jones Lang LaSalle (JLL); UK office market outlook; จาก <https://www.jll.co.uk/en/trends-and-insights/research/the-uk-office-market-outlook-h1-2019>

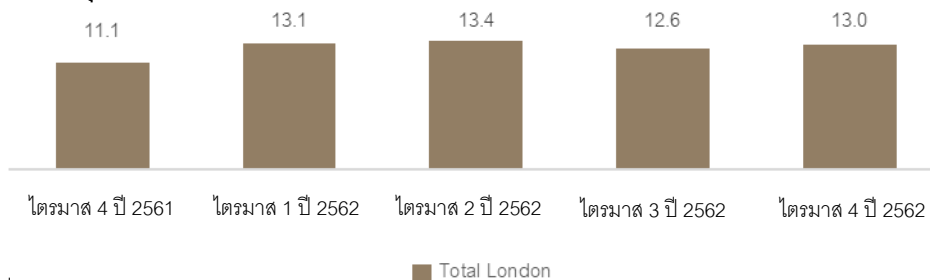
อัตราว่างรวมของอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอน ปี 2557 – 2561 (%)



ที่มา: Statista Research Department

อาคารสำนักงานในกรุงลอนดอน ไตรมาส 4 ปี 2561 - ไตรมาส 4 ปี 2562

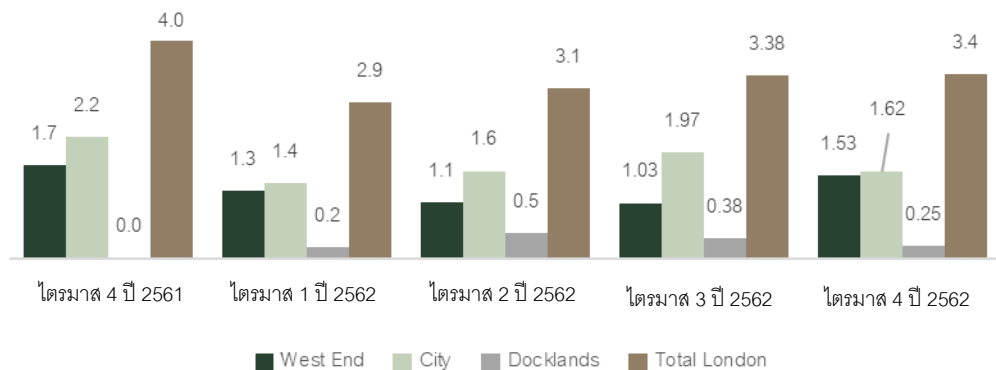
ล้านตารางฟุต



ที่มา: Knight Frank Research

อัตราว่างรวมของอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอน ไตรมาส 4 ปี 2561 - ไตรมาส 4 ปี 2562

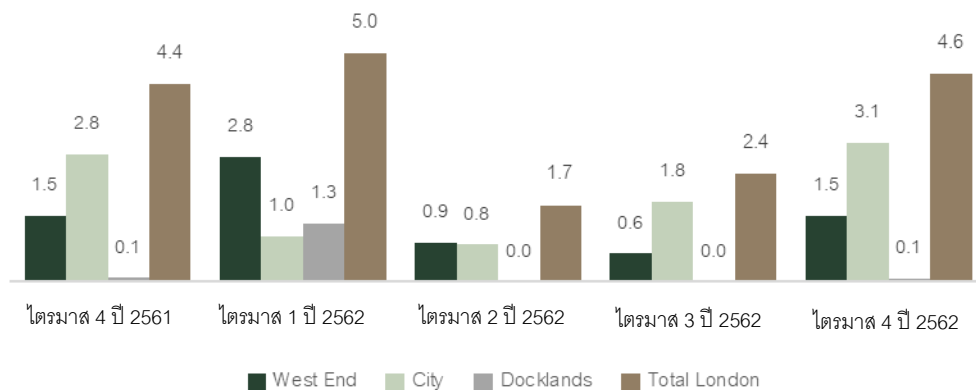
ล้านตารางฟุต



ที่มา: Knight Frank Research

ผลตอบแทนของการลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงลอนดอน ไตรมาส 4 ปี 2561 - ไตรมาส 4 ปี 2562

หมื่นล้าน ปอนด์



ที่มา: Knight Frank Research

● ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานในประเทศไทย ปี 2562

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในประเทศไทย ตามรายงานวิจัยของซีบีอาร์อี (CBRE)^๖ พบว่าพื้นที่สำนักงานในประเทศไทยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเติบโตร้อยละ 1.6 ในขณะที่อุปสงค์ของพื้นที่สำนักงานนั้นเติบโตเพียงร้อยละ 2.2 เป็นผลให้ธุรกิจอาคารสำนักงานในประเทศไทยจะเข้าสู่จุดอิ่มตัวในอีก 3 ปีข้างหน้า ซึ่งความต้องการเช่าอาคารส่วนใหญ่ของสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ชานนอกตัวเมือง (Non-CBD Area) นั้น เกิดจากการย้ายจากสำนักงานเกรด A เก่ามาสู่สำนักงานใหม่ที่สร้างเสร็จแล้วในพื้นที่ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าอุปสงค์ของพื้นที่สำนักงานในประเทศไทยนั้นค่อนข้างจำกัด

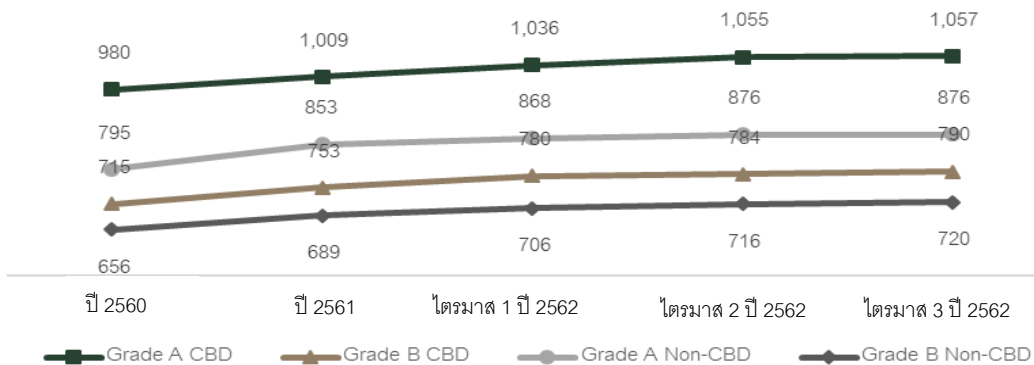
จากสถิติพบว่า ราคาเช่าพื้นที่สำนักงานทั้งเกรด A และเกรด B นั้นยังคงเติบโตอยู่บ้าง แม้จะเป็นในอัตราที่ไม่มากนัก โดยสำนักงานเกรด A นั้นอัตราค่าเช่าเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 0.1 ส่วนสำนักงานเกรด B มีอัตราค่า

เช่าเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 0.7 จากปีก่อนหน้า โดยอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่แนวระบบขนส่งสาธารณะนั้น จะมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในรูปแบบเดียวกันที่อยู่ไกลออกไป อย่างไรก็ตามภายในปี 2565 ผู้ให้เช่าอาจต้องเพิ่มมาตรการส่งเสริมการขาย หรือเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกพิเศษ และตั้งราคาให้อยู่ในระดับเดียวกันกับคู่แข่งเพื่อให้อยู่รอดในภาวะตลาดที่จะอิ่มตัวในอนาคต

⁸ CBRE Thailand; CBRE Research Q3 2019 Bangkok Property Report

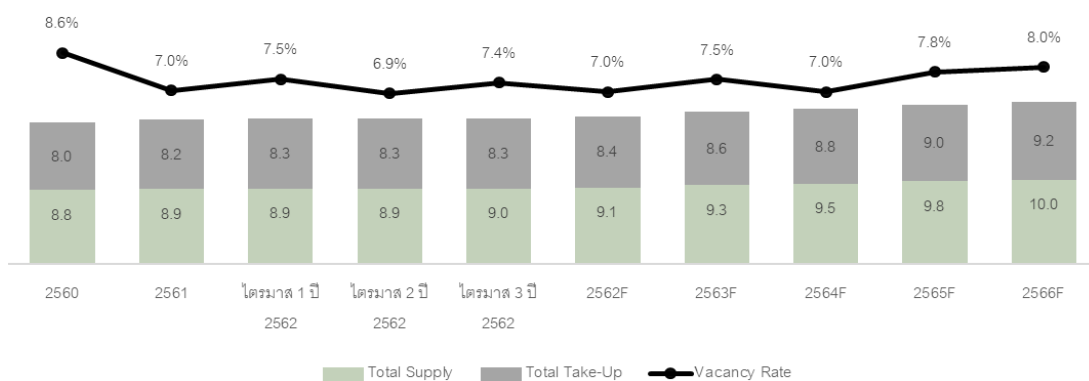
ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เฉลี่ย ตั้งแต่ปี 2554 ถึง ไตรมาส 3 ปี 2562

บาท / ตารางเมตร / เดือน



ที่มา: CBRE

อุปทาน, อัตราเช่า และอัตราว่าง



ที่มา: CBRE

● ภาพรวมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยของบริษัท

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ

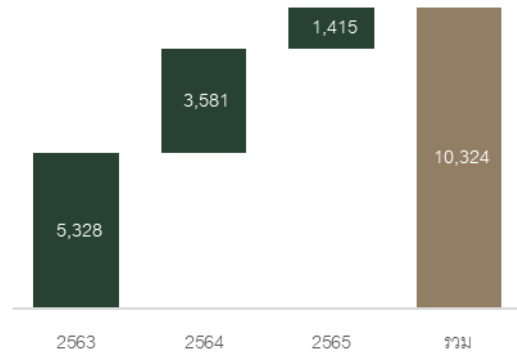
รายได้จากการโอนตามสัดส่วนของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2562 อยู่ที่ 10,324 ล้านบาท จาก 9 โครงการ คอนโดมิเนียมที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดภายในปี 2563 ถึง 2565 ในปี 2562 มีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ครบทั้งโครงการ ได้แก่ (i) เดอะ เบส การ์เดน พระราม 9, (ii) เดอะ ไลน์ ราชเทวี (iii) และ เดอะ ไลน์ อโศก – รัชดา

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

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2563

รายได้จากการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ (ล้านบาท)

โครงการ	รายได้จากห้องรอการโอน (ล้านบาท)
เดอะ โมนูเมนต์ทองหล่อ	123
เดอะ ไลน์ วงศ์สว่าง	163
เดอะ ไลน์ สุขุมวิท 101	1,320
เดอะ ไลน์ พหลฯ – ประดิพัทธ์	1,571
เดอะ เบส เพชรเกษม 29	428
คุณ บาย ยู ทองหล่อ	1,280
เดอะ เบส สะพานใหม่	443
รวม	5,328



2.3.3 แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

บริษัทฯ คาดว่ารายได้รวมในปี 2563 จะอยู่ที่ 7,500 - 8,000 ล้านบาท และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าจัดจำหน่าย (EBITDA Margin) อย่างน้อยร้อยละ 10 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายทุนและเงินลงทุนคาดว่าจะอยู่ที่ 3.1 พันล้านบาท

ทั้งนี้ รายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จะยังคงมาจากธุรกิจโรงแรมและบริการเป็นหลัก โดยคาดว่าจะมีรายได้ประมาณ 7,000 - 7,500 ล้านบาท ซึ่งรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการไม่เติบโตเท่าที่ควร เมื่อเทียบกับปี 2562 โดยมีสาเหตุมาจากสถานการณ์การระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 (“COVID 19”) และสภาพเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนอันส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมและบริการทั่วโลก

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงเชื่อมั่นว่าธุรกิจโรงแรมและบริการจะยังคงเป็นธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้กับบริษัทฯ ได้ในระยะยาว ซึ่งบริษัทฯ จะปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจอย่างรอบคอบและเหมาะสมเพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้

โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจโรงแรมและปรับโครงสร้างธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ เพื่อให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน บริษัทฯ ตั้งเป้าว่าจะมีรายได้ประมาณ 300 - 330 ล้านบาท ในปี 2563 โดยรายได้ดังกล่าวจะมาจาก (1) การรับรู้รายได้ของอาคารทีเอสที ทาวเวอร์ (2) การรับรู้รายได้เต็มปีของอาคารพาณิชย์โนเบิล เพลินจิต ที่ได้เข้าซื้อเมื่อเดือนมิถุนายน ปี 2562 (3) การรับรู้รายได้ของอาคาร Underwood Street ซึ่งในขณะนี้เริ่มมีผู้เช่าและสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ แล้ว (4) การรับรู้รายได้เต็มปีของอาคาร 33 Gracechurch Street

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โครงการร่วมทุนกับแสนสิริในปีนี้มีโครงการที่รอโอนกรรมสิทธิ์อยู่ 6 โครงการ รวมมูลค่ากว่า 5.3 พันล้านบาท โดยโครงการทั้งหมดดังกล่าวยังคงตั้งอยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มตลาดเฉพาะ (Niche Segment) จากการออกแบบที่ทันสมัยจากพันธมิตรที่เปี่ยมไปด้วยประสบการณ์ของเราอย่างแสนสิริ

สำหรับโครงการเดอะ ยูนิคอร์น ซึ่งเป็นอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed-Use Building) ที่ตั้งอยู่บนจุดตัดของระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพญาไท และระบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ นั้น ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2562 การก่อสร้างได้ดำเนินการไปแล้วร้อยละ 12.38 ซึ่งบริษัทฯ ยังคงคาดว่าโครงการดังกล่าวจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ปี 2565 ในส่วนของงานก่อสร้างโครงการโรงเรียนนานาชาติ นั้น ยังคงเป็นไปตามแผนงาน โดย ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2562 ได้ดำเนินการไปแล้วร้อยละ 85 ทั้งนี้ คาดว่าโครงการดังกล่าวจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ปี 2563 และเริ่มเปิดภาคเรียนแรกในเดือนสิงหาคม ปี 2563 นี้

บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าจำหน่ายสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันมีสินทรัพย์รอจำหน่ายเหลืออยู่ทั้งสิ้น 2.3 พันล้านบาท ประกอบไปด้วยที่ดิน 2 แปลงในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดนครราชสีมา โรงแรมอวานี ขอนแก่น รวมถึงอาคารห้องชุดพักอาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ และโครงการพาร์ค รามอินทรา คอนโดมิเนียม ในส่วนของความคืบหน้าของการจำหน่ายสินทรัพย์นั้น ล่าสุด บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายโรงแรม อนันตรา เชียงใหม่ เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2562

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

2.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

(1) การจัดหาวัตถุดิบหลัก

วัตถุดิบที่สำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและวัสดุก่อสร้าง โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นลำดับแรก โดยจะพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพในการประกอบธุรกิจ และมีความสะดวกในการเดินทาง โดยการติดต่อซื้อที่ดินจะมีทั้งซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือผ่านตัวแทน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

การจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการของบริษัทฯ โดยส่วนใหญ่ ทางบริษัทฯ ได้ให้ผู้รับเหมาโครงการเป็นผู้ดำเนินการจัดหาซื้อเองโดยตรง เว้นแต่ วัสดุบางชนิดที่มีราคาแพงหรือจำเป็นต้องใช้ในปริมาณมาก หรือเพื่อต้องการควบคุมคุณภาพและควบคุมรูปแบบให้ได้มาตรฐานตามที่บริษัทฯ ต้องการ ทางบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการเองโดยผ่านฝ่ายจัดซื้อจัดจ้าง ซึ่งยังทำให้บริษัทฯ ได้ประโยชน์ในการบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างจากการสั่งซื้อจำนวนมากอีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบายเพื่อลดความเสี่ยงของราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวน โดยดำเนินการทำสัญญากับทางผู้รับเหมาของโครงการในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างประเภทเหล็กเสริมคอนกรีตของกลุ่มสินค้าประเภทอาคารสูง ซึ่งเป็นวัสดุที่บางช่วงเวลาราคาจะค่อนข้างผันผวน โดยผู้รับเหมาจะยืนยันราคาของวัสดุดังกล่าวในอัตราเดียวจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการ ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมราคาและลดความเสี่ยงจากราคาวัสดุที่ผันผวนได้ อีกทั้งปริมาณที่จัดซื้อจัดจ้างที่มีปริมาณมาก ทำให้บริษัทฯ สามารถต่อรองราคา และลดต้นทุนค่าก่อสร้างให้ได้ต่ำกว่าที่ประมาณการได้

ในกระบวนการขั้นตอนสุดท้าย ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการนำเสนอข้อมูลต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติในการพิจารณาและอนุมัติราคาซื้อขายก่อนการดำเนินงานต่อไป

(2) ขั้นตอนและเทคโนโลยีการก่อสร้าง

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อการพิจารณาเลือกใช้ระบบการผลิตที่เหมาะสมในแต่ละโครงการตามลักษณะโครงการเพื่อความรวดเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขันในด้านการผลิต

สำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมานั้น บริษัทฯ ใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาภายนอกเป็นผู้ก่อสร้างงานโครงการของบริษัทฯ โดยการจ้างผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมาขนาดกลางและผู้รับเหมาขนาดใหญ่ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการที่จะก่อสร้าง เพื่อให้ได้งานที่มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนด ซึ่งบริษัทฯ มีระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญ มีประสบการณ์ ความพร้อมในการเงิน และความรับผิดชอบในงาน

ทั้งนี้บริษัทฯ ให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนของการก่อสร้าง ตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ มีความพร้อมในการเงิน มีทีมงานที่มีประสิทธิภาพ โดยทีมงานฝ่ายควบคุมงานก่อสร้างของบริษัทฯ จะมีการประสานงานกับผู้ออกแบบ ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรม และผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด โดยเลือก

บริษัทฯ ก่อสร้างที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ในการทำงานที่มีระดับมาตรฐาน โดยที่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ บริษัทฯ จะมีทีมงานวิศวกรและที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลาง และวิศวกรที่ปรึกษา ที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้างของทุกโครงการ และขั้นตอนการตรวจสอบงานก่อสร้างกับทีมงานของบริษัทฯ และผู้รับเหมาตลอดเวลาดังแต่ต้นจนจบ

2.5 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและปฏิบัติตามข้อกำหนดของการดูแลผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และดำเนินการตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด เพื่อให้โครงการของบริษัทฯ เป็นไปตามมาตรฐาน บริษัทฯ ได้จัดให้มีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาในเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้าง พร้อมทั้งเป็นผู้ควบคุมและดูแลการทำงานไม่ให้มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระหว่างการก่อสร้างอีกด้วย โดยบริษัทที่ปรึกษาจะต้องมีการจัดทำรายงานส่งให้กับทีมงานควบคุมงานก่อสร้างของบริษัทฯ เป็นระยะทุกขั้นตอน เพื่อให้การก่อสร้างของโครงการเป็นไปด้วยความถูกต้องตามกฎหมายระเบียบและข้อบังคับตามที่กฎหมายกำหนด

3. ปัจจัยความเสี่ยง

การดำเนินธุรกิจมักเผชิญกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่าง ๆ ซึ่งความเสี่ยงเหล่านี้อาจนำไปสู่ความผันผวนของรายได้ กำไร มูลค่าสินทรัพย์ สภาพคล่อง ราคาหุ้น และอาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ ได้ ดังนั้น การบริหารความเสี่ยงจึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะนำไปสู่ความสำเร็จและความยั่งยืนให้กับธุรกิจของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องนี้ จึงได้กำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงและกำหนดให้เป็นความรับผิดชอบของทุกคนในองค์กรที่จะจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ

ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้นี้ อธิบายถึงความเสี่ยงที่เกิดและอาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ผู้มีส่วนได้เสียควรรับรู้ถึงผลกระทบและความเป็นไปได้ของความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น และควรพิจารณาอย่างรอบคอบในปัจจัยที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ไม่จำกัดเฉพาะความเสี่ยงทั่วไปและความเสี่ยงเฉพาะ ดังที่ปรากฏด้านล่างนี้

3.1 ความเสี่ยงในด้านกลยุทธ์

❖ ความเสี่ยงจากความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจของไทยและนโยบายทางการเมือง

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

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

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

❖ ความพร้อมในการรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

หนึ่งในกลยุทธ์แผนการลงทุนของบริษัท คือ การเข้าซื้อ ลงทุน และพัฒนาสินทรัพย์เพื่อการขยายธุรกิจและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตที่บริษัท ได้วางแผนไว้ ทั้งนี้ บริษัท ได้ถือครองที่ดินจำนวนหนึ่งสำหรับการพัฒนาในอนาคต ซึ่งหลายปีที่ผ่านมา ราคาที่ดินปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดินตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ด้วยเหตุนี้จึงเป็นสิ่งที่ท้าทายสำหรับบริษัท ในการหาที่ดินที่มีศักยภาพสูง และสามารถรักษาผลตอบแทนที่เหมาะสมควบคู่ไปกับการคุ้มครองการลงทุน

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัท มีการวางแผนการดำเนินธุรกิจทั้งในระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว โดยมุ่งเน้นไปที่การสร้างการเติบโตของธุรกิจ ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัท สามารถบรรลุแผนการดำเนินงานที่วางไว้ บริษัท ได้ดำเนินการวิเคราะห์แนวโน้มอุตสาหกรรมในอนาคต สภาวะเศรษฐกิจ สถานการณ์ทางการเมืองและความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการต่าง ๆ โดยคำนึงถึงความเสี่ยง ความพร้อมของเงินลงทุน และทรัพยากรมนุษย์เป็นพื้นฐาน

บริษัท ยังคงติดตามความเคลื่อนไหวของตลาดอย่างใกล้ชิด ศึกษาและวิเคราะห์การขยายตัวของเมืองใหญ่ ๆ ในแต่ละภูมิภาคเพื่อโอกาสทางธุรกิจ โดยหนึ่งในกลยุทธ์ของบริษัท คือการหาพันธมิตรที่เป็นผู้นำในตลาดเพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงความเชี่ยวชาญ โอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ ในกรอบของความเสี่ยงที่เหมาะสมและเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ นับเป็นหนึ่งในปัจจัยที่จะช่วยสร้างความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจของบริษัท ในระยะยาว

3.2 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ

❖ ความเสี่ยงด้านการจัดหาบุคลากรสำหรับการขยายธุรกิจ

การดำเนินธุรกิจของบริษัท ต้องพึ่งพามูลค่าคนเป็นหลัก การมีบุคลากรที่มีความสามารถและความเชี่ยวชาญที่เพียงพอสำหรับการส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจในระยะสั้นและระยะยาว ถือเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ที่จะช่วยให้บริษัท บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ได้ อย่างไรก็ตาม ในสภาวะที่ธุรกิจมีการแข่งขันที่สูง ในขณะที่บุคลากรที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการประกอบธุรกิจมีอยู่อย่างจำกัด อาจทำให้บริษัท ประสบปัญหาธุรกิจหยุดชะงักได้ อนึ่ง ตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา บริษัท ได้ลงทุนในต่างประเทศและเปิดตัวโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ๆ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งกฎหมายแรงงานของต่างประเทศนั้นมีความแตกต่างและมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ และถึงแม้ว่าบริษัท จะไม่เคยประสบกับการหยุดงานกลางคันหรือการประท้วงจากกลุ่มพนักงานมาก่อน แต่ก็อาจมั่นใจได้ว่าบริษัท จะไม่ประสบปัญหานี้ในภายภาคหน้า

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการฝึกอบรมพนักงานเพื่อส่งเสริมในด้านการปรับตัวและเปิดกว้างทางวัฒนธรรมที่หลากหลาย การแบ่งปันความรู้ การพัฒนาทักษะและการปรับปรุงด้านการปฏิบัติงานเพื่อตั้งดูและรักษาทักษะความสามารถของพนักงาน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะมีทรัพยากรมนุษย์ที่จำเป็นต่อการส่งเสริมการขายธุรกิจ ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการในแต่ละครั้ง ฝ่ายบริหารได้ปรับโครงสร้างองค์กรและการบริหารภายในองค์กรเพื่อให้สามารถรองรับแผนการขายธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งในปัจจุบันและอนาคต โดยบริษัทฯ ได้เสนอค่าตอบแทนและผลประโยชน์ทั้งที่เป็นในรูปตัวเงินและไม่เป็นรูปตัวเงินที่สัมพันธ์กับผลงานและความสามารถของพนักงานให้อยู่ในระดับที่จูงใจและอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามสภาวะตลาด เพื่อสร้างหลักประกันและความมั่นคงในการทำงานของพนักงาน ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการสูญเสียทีมงานและบุคลากรให้น้อยลง

❖ การควบคุมต้นทุนในการดำเนินธุรกิจและการพัฒนาโครงการ

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

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ มีกระบวนการประเมินและบริหารความเสี่ยงอย่างละเอียดเพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาที่เสนอราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับแต่ละโครงการ ผู้รับเหมาจะต้องรับผิดชอบในการจัดซื้อและจัดหาวัสดุก่อสร้างในราคาต้นทุนที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ ในบางกรณี วัตถุดิบบางชนิดอาจต้องสั่งซื้อโดยตรงกับทางบริษัทผู้ผลิตเองเพื่อให้ได้ราคาและคุณภาพที่ดีภายใต้เงื่อนไขที่เหมาะสมที่สุด

❖ การปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมาย

ภาครัฐได้ออกกฎระเบียบเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง อาทิ กฎหมายผังเมืองและการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ในการปฏิบัติตามกฎระเบียบเหล่านี้ บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากต้นทุนที่สูงขึ้นหรืออาจต้องใช้เวลาในการพัฒนานานขึ้น อีกทั้งกฎระเบียบเหล่านี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ทุกเมื่อ

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

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

❖ ความเสี่ยงทางด้านชื่อเสียง

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับชื่อเสียงในทางที่ดีของบริษัทด้วยเช่นกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงทางด้านชื่อเสียงจากความไม่พึงพอใจของลูกค้าและผลกระทบจากชุมชนท้องถิ่นในพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการประเมินความพึงพอใจและยอมรับคำติชมของลูกค้าเพราะการปฏิบัติตามดังกล่าวถือเป็นหนึ่งในกระบวนการพื้นฐานในการประกอบธุรกิจ หากมีประเด็นใดที่สำคัญจะมีการรายงานไปยังฝ่ายบริหารเพื่อดำเนินการต่อไป

3.3 ความเสี่ยงในด้านการเงิน

❖ ความเสี่ยงด้านแหล่งเงินทุน สภาพคล่องและต้นทุนของเงินทุน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนและมีการแข่งขันสูง เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจและการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องพึ่งพาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนต่าง ๆ ทั้งจากสถาบันทางการเงินและตลาดทุน โดยบริษัทฯ ต้องสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนและจัดหาเงินทุนได้อย่างเพียงพอ ในต้นทุนที่เหมาะสม อนึ่ง บริษัทฯ จะต้องเผชิญกับผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ อาทิ ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย สภาพวะะของตลาดทุน ความมั่นคงของสถาบันการเงิน นักลงทุนและผู้ที่มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ นอกจากนี้ การดำเนินงานในต่างประเทศทำให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านกระแสเงินสดอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ หากบริษัทมีช่องทางการระดมทุนที่มีต้นทุนสูง หรือหากมีการกู้ยืมที่มากเกินไปกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมก็จะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของสถาบันการเงินและผู้ถือหุ้นในที่สุด

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ บริหารอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำรงสภาพคล่องเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ มีการบริหารหนี้สินอย่างมีประสิทธิภาพ ใช้เครื่องมือทางการเงินในการระดมทุนที่เหมาะสม- และติดตามสถานการณ์ทางเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงการคาดการณ์แนวโน้มและทิศทางของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้บริษัทในการขยายธุรกิจและลดความเสี่ยงได้

❖ ความผันผวนในอัตราแลกเปลี่ยนของสกุลเงินต่างประเทศ

บริษัทฯ มีธุรกิจและการลงทุนในต่างประเทศ การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนอาจทำให้เกิดผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ส่งผลให้ธุรกิจประสบปัญหาทางการเงินได้

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

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

3.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต

❖ ความเสี่ยงจากภัยคุกคามทางไซเบอร์

บริษัทฯ จำเป็นต้องพึ่งพาเทคโนโลยีในการเก็บข้อมูลทั้งภายในและภายนอก ความปลอดภัยทางด้านข้อมูลจึงเป็นสิ่งสำคัญ หากบริษัทฯ ถูกคุกคามด้านเทคโนโลยีหรือมีข้อมูลใด ๆ สูญหาย อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและชื่อเสียงของบริษัทฯ รวมถึงอาจมีผลทางกฎหมายหรืออาจเกิดหนี้สินทางกฎหมายได้

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

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

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

รายละเอียดทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย - สู่ทิธ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

4.1.1 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)										
โครงการพาร์ค รามอินทรา ¹⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ท่าแร้ง อ. บางเขน จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	2	1	14.2	302.60	-
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด										
โครงการที่ดินโคราช ¹⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต . ห น อ ง ก ระ พุ่ ม , ต. หมี น ไ ว ย ต.จอหอ (หมี น ไ ว) อ . เมื อ ง น ค ร ร า ช สี ม า จ. นครราชสีมา	โฉนดที่ดิน	25 แปลง	137	1	73	689.08	จำนวนกับสถาบันการเงิน ^{5),7)}

4.1.2 ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)										
โครงการสุขสวัสดิ์	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. ราษฎร์บูรณะ, ต. บางแจ่งร้อนใน อ.ราษฎร์บูรณะ จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	7 แปลง	16	2	38.8	935.57	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{5),7)}
ที่ดินเขาใหญ่ (โครงการภาณุ)	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. หมู่สี่ อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	น.ส 3 ก	2 แปลง	1	0	41	15.16	-
โครงการชลบุรี (ปัญญารีสอร์ต) ¹⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. บ้านเหมือง, ต. บางพระ อ.ศรีราชา (บางพระ) จ. ชลบุรี	โฉนดที่ดิน	2 แปลง	2	0	18	2.51	-
บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด										
โครงการคูคต	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. คูคต อ. ลำลูกกา จ. ปทุมธานี	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	51	2	97.7	1,111.58	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{5),7)}

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ปรานศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. โป่งตาลอง อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	13 แปลง	427	3	34	412.09	-
บริษัท ธนายง ฟู๊ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. โป่งตาลอง อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	1 แปลง	87	3	94	67.24	-
บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. โป่งตาลอง อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	2 แปลง	56	1	76	40.67	-
บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด										
ที่ดินโครงการราษฎร์บูรณะ	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. ราษฎร์บูรณะ (บางแจ่งร้อนนอก) อ. ราษฎร์บูรณะ จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	27	2	10	1,384.94	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{5),7),8)}

4.1.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า (ในประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)										
โครงการบางกระเจ้า	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. บางน้ำผึ้ง อ.พระประแดง (เมือง) จ. สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	28 แปลง	25	1	51.7	157.65	-
อาคารชุดในเบลเพลินจิต	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต. ลุมพินี อ. ปทุมวัน จ. กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	12 ห้อง	เนื้อที่รวม 4,446.72 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 4,446.72 ส่วน			810.43	
บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด										
โครงการเดอะยูนิคอร์น พญาไท	เป็นเจ้าของ	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	ต.ทุ่งพญาไท,ต. ทุ่งพญาไท (ประแจจีน) อ.ราชเทวี, อ. ดุสิต จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	6 แปลง	7	1	37.4	3,722.77	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{5),6),7)}
บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด										
อาคารทีเอสที	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ลาดยาว (บางซื่อฝั่งเหนือ), ต. จอมพล อ.บางเขน (บางซื่อ), อ. จตุจักร จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	3 แปลง	1	2	68	810.40	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{5),7)}

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท มรรค๘ จำกัด										
ที่ดินเขาใหญ่	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. หมูสี อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	โฉนดที่ดิน	4 แปลง	16	1	56	150.13	-

4.1.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า (ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลา ตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
Thirty Three Gracechurch 1 Limited									
อาคาร Lombard House 33 Gracechurch Street	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร สำนักงาน	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2705	33 Gracechurch Street, London, EC3V 0BT	ประเทศ อังกฤษ	-	9,790	1,243.62	จำนวนกับ สถาบัน การเงิน ⁹⁾
Underwood Street Limited									
อาคาร 6-14 (even) Underwood Street	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร สำนักงาน	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2598	6-14 (even) Underwood Street, London, N1 7JQ	ประเทศ อังกฤษ	-	2,378	128.61	-

4.1.5 ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (ในประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
					ไร่	งาน	ตารางวา		
กิจการร่วมค้าบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีส์ออร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเตด									
โครงการร้อยชักสาม กรุงเทพฯ ²⁾	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. บางรัก อ. บางรัก จ.กรุงเทพฯ	3 แปลง	5	0	60	137.46	-
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด									
โรงแรมอวานี ขอนแก่น ไฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์ ¹⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ในเมือง, ต. ในเมือง (พระลับ) อ. เมือง จ. ขอนแก่น	42 แปลง (195 ห้อง)	12	1	36.9	846.26	-
บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด และ บริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด									
โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา ¹⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ข้างคลาน อ. เมือง เชียงใหม่ จ. เชียงใหม่	7 แปลง (84 ห้อง)	7	1	53.5	-	จำนองกับสถาบันการเงิน จำนวน 4 แปลง ¹⁰⁾

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด										
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ยานนาวา (สาทร) อ. สาทร (บางรัก) จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (390 ห้อง)	2	1	57	3,605.12	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{5),6),7)}
บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด										
โรงแรม ยู อินจันทีร์ กาญจนบุรี	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ท่ามะขาม อ. เมือง จ. กาญจนบุรี	น.ส. 3 ก และ น.ส. 3 ข	13 แปลง (50 ห้อง)	5	1	30	117.47	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{5),6),7)}
ที่ดินจังหวัด นครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. โป่งตาลอง อ. ปากช่อง จ.นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	1 แปลง	20	0	0	19.39	-
โรงแรม ยู สาทร ³⁾	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ห้วยมหาเมฆ อ. สาทร จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (86 ห้อง)	9	3	12	122.45	-
โรงแรม ยู เชียงใหม่ ⁴⁾	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ศรีภูมิ อ. เมืองเชียงใหม่ จ. เชียงใหม่	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (41 ห้อง)	1	1	38	56.12	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท บีทีเอส แอนด์ จำกัด										
โรงแรมอีสติน ธนา ซิตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. บางโหลง อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (39 ห้อง)	2	1	11.4	154.68	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{5),6),7)}
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด										
โรงแรมอีสติน ธนา ซิตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท 2	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. บางโหลง อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (77 ห้อง)	3	1	55.1	278.82	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{5),6),7)}
บริษัท มรรค๘ จำกัด										
โรงแรมอีสติน ธนา ซิตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท 3	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. บางโหลง อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (78 ห้อง)	2	1	51.5	258.27	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{5),6),7)}

4.1.6 ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลา ตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตาม บัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ภาระผูกพัน
Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Andel's Berlin	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2578	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin	ประเทศ เยอรมนี	557	90,000	EUR 3,076	-
VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy Berlin	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2579	Storkower Str. 162. 10407 Berlin	ประเทศ เยอรมนี	152	5,852	EUR 1,186	-
VH Dresden Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House QF Dresden	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2580	Neumarkt 1. 01067 Dresden	ประเทศ เยอรมนี	95	6,073	EUR 345,532	-
VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy Leipzig	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2581	Goethestr. 11, 04109 Leipzig	ประเทศ เยอรมนี	205	9,071	EUR 2,843	-

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลา ตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ภาระผูกพัน
VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House MQ Kronberg im Taunus	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2582	Bahnhofstrasse 38. 61476 Kronberg	ประเทศ เยอรมนี	96	4,832	EUR 123,298	-
VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy Raunheim	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2583	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศ เยอรมนี	200	6,362	EUR 0	-
Vienna International Asset GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy Amberg	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Schiesstaetteweg 10. 92224 Amberg	ประเทศ เยอรมนี	110	5,576	EUR 89,249,922	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Bad Oeynhausen	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Morsbachallee 1. 32545 Bad Oeynhausen	ประเทศ เยอรมนี	146	8,068		จำนวนกับ สถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Braunschweig	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Salzdahlumer Str. 137. 38126 Braunschweig	ประเทศ เยอรมนี	176	19,234		จำนวนกับ สถาบันการเงิน

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ภาระผูกพัน
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	-	-		-

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ภาระผูกพัน
โรงแรม Vienna House Easy Trier	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Metzer Allee 6. 54295 Trier	ประเทศเยอรมนี	-	-		จำนวนกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Wuppertal	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Auf dem Johannisberg 1. 42103 Wuppertal	ประเทศเยอรมนี	-	-		จำนวนกับสถาบันการเงิน
REVO München Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม REVO Munich	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2584	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศเยอรมนี	607	6,833	EUR 0	-
Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG									
โรงแรม Vienna House Easy Neckarsulm	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2568	Heiner Fleischmann Str 8. 74172 Neckarsulm	ประเทศเยอรมนี	95	6,306	EUR 11,522,383	จำนวนกับสถาบันการเงิน
Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal KG									
โรงแรม Vienna House Easy Wuppertal	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2571	Auf dem Johannisberg 1. 42103 Wuppertal	ประเทศเยอรมนี	130	7,706	EUR 14,723,214	จำนวนกับสถาบันการเงิน

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลา ตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ภาระผูกพัน
Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG									
โรงแรม Vienna House Easy Limburg	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2574	Schiede 10. 65549 Limburg	ประเทศ เยอรมนี	99	4,468	EUR 0	-
Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG									
โรงแรม Vienna House Easy Landsberg	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2567	Graf Zeppelin Str 6. 86899 Landsberg am Lech	ประเทศ เยอรมนี	103	4,646	EUR 6,909,759	-
Fiora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG									
โรงแรม Vienna House Easy Trier	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2572	Metzer Allee 6. 54295 Trier	ประเทศ เยอรมนี	105	6,398	EUR 7,075,917	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
Vienna House Germany IV GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy Mo. Stuttgart	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2573	Hauptstraße 26. 70563 Stuttgart	ประเทศ เยอรมนี	131	6,868	EUR 202,682	-

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลา ตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ภาระผูกพัน
โรงแรม Vienna House Stadt Hamburg Wismar	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2572	Am Markt 24. 23966 Wismar	ประเทศ เยอรมนี	103	5,789	EUR 533,124	-
โรงแรม Vienna House Ernst Leitz Wetzlar	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2581	Am Leitz-Park 8. 35578 Wetzlar	ประเทศ เยอรมนี	129	5,547	EUR 64,515	-
โรงแรม Vienna House Easy Osnabrück	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2573	Neuer Graben 39. 49074 Osnabrück	ประเทศ เยอรมนี	108	4,644	EUR 814,475	-
Vienna House Easy München GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy München	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2567	Nymphenburger Straße 136. 80636 Munich	ประเทศ เยอรมนี	94	3,523	EUR 883,340	-
Vienna House Easy Bremen GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy Bremen	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2581	Breitenweg 28. 28195 Bremen	ประเทศ เยอรมนี	44	1,892	EUR 261,672	-

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลา ตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ภาระผูกพัน
Vienna House Leipzig GmbH									
โรงแรม Vienna Townhouse Bach Leipzig	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2572	Thomaskirchhof 13/14. 04109 Leipzig	ประเทศ เยอรมนี	52	2,752	EUR 185,127	-
Vienna House Baden-Baden GmbH									
โรงแรม Vienna Townhouse Batschari Baden- Baden	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2565	Mozartstraße 8. 76530 Baden-Baden	ประเทศ เยอรมนี	69	3,019	EUR 87,645	-
Vienna House Easy Potsdam GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy Potsdam	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2572	Zeppelinstraße 136. 14471 Potsdam	ประเทศ เยอรมนี	123	5,289	EUR 92,024	-
Vienna House Germany III GmbH									
โรงแรม Vienna House Remarque Osnabrück	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2576	Natruper-Tor-Wall 1. 49076 Osnabrück	ประเทศ เยอรมนี	156	6,708	EUR 23,647	-

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลา ตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ภาระผูกพัน
โรงแรม Vienna Townhouse Goethe Berlin	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2567	Goethestraße 87. 10623 Berlin	ประเทศ เยอรมนี	47	2,021	EUR 56,751	-
Vienna House Stralsund GmbH									
โรงแรม Vienna House Baltic Stralsund	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2570	Frankendamm 22. 18439 Stralsund	ประเทศ เยอรมนี	132	5,504	EUR 28,910	-
Vienna House Rostock GmbH									
โรงแรม Vienna House Sonne Rostock	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2570	Neuer Markt 2. 18055 Rostock	ประเทศ เยอรมนี	119	5,117	EUR 146,580	-
โรงแรม Vienna House Easy Rostock	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2570	Steinstraße 7. 18055 Rostock	ประเทศ เยอรมนี	48	2,064	EUR 12,018	-
Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH									
โรงแรม Vienna House Parkhotel Braunschweig	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2581	Nimes-Straße 2, 38100 Braunschweig	ประเทศ เยอรมนี	180	7,009	EUR 4,005	-

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลา ตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ภาระผูกพัน
Vienna House Eisenach GmbH									
โรงแรม Vienna House Thüringer Hof Eisenach	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2570	Karlsplatz 11. 99817 Eisenach	ประเทศ เยอรมนี	127	5,461	EUR 1,214,992	-
Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.									
โรงแรม Vienna House Diplomat Prague	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Evropska 15. 16041 Prague	สาธารณรัฐ เช็ก	398	27,797	EUR 53,482,642	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
UBX Plzen Real Estate s.r.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Pilsen	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	U Prazdroje 6 30100 Pilsen	สาธารณรัฐ เช็ก	144\	8,362	EUR 8,277,591	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
Amber Baltic Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Amber Baltic Miedzzydroje	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2564	Promenada Gwiazd 1 PL - 72-500 Miedzzydroje	ประเทศ โปแลนด์	192	13,659	EUR 16,019,726	จำนวนกับ สถาบันการเงิน

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลา ตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ภาระผูกพัน
Andels Lodz Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Andel's Lodz	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2565	Ulica Ogrodowa 17. 91065 Lodz	ประเทศ โปแลนด์	277	30,589	EUR 48,076,877	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
UBX Krakow Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Andel's Cracow	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2591	ul Pawia 3 PL - 31154 Cracow	ประเทศ โปแลนด์	159	10,986	EUR 1,344,609	-
UBX Katowice Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Katowice	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Ulica Sokolska 24. 40086 Katowice	ประเทศ โปแลนด์	203	13,831	EUR 24,510,953	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Cracow	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Przy Rondzie 2 PL - 31547 Cracow	ประเทศ โปแลนด์	220	7,668	EUR 22,160,012	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Mokotow Warsaw	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2582	ul. Postepu 4, 02-676 Warsaw	ประเทศ โปแลนด์	164	8,194	EUR 13,225	-

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลา ตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ภาระผูกพัน
Vienna House Schaffhausen GmbH									
โรงแรม Vienna House zur Bleiche Schaffhausen	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2577	Bleicheplatz 1, 8200 Schaffhausen, Switzerland	ประเทศ สวิตเซอร์แลนด์	130	7,504	EUR 24,313	-
Comtel Focus S.A.									
โรงแรม Vienna House Easy Airport Bucharest	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	283 Calea Bucurestilor 75100 Otopeni - Bucharest	ประเทศ โรมาเนีย	176	10,234	EUR 14,772,367	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
VHE Bratislava Real Estate s.r.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Bratislava	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Galvaniho ul. 28, 82104 Bratislava	ประเทศ สโลวาเกีย	167	8,210	EUR 7,979,056	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
UBX Plzen s.r.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Pilsen	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2571	U Prazdroje 6 30100 Pilsen	สาธารณรัฐ เช็ก	144	8,362	EUR 161,653	-
Recoop Tour a.s.									
โรงแรม Vienna Hous Diplomat Prague	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2582	Evropska 15. 16041 Prague	สาธารณรัฐ เช็ก	398	27,797	EUR 50,050	-

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลา ตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ภาระผูกพัน
Hotel Management Angelo Katowice Sp. Z o.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Katowice	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2567	Ulica Sokolska 24. 40086 Katowice	ประเทศ โปแลนด์	203	13,831	EUR 236,681	-
VHE Bratislava s.r.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Bratislava	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาไม่มี กำหนด ระยะเวลา	Galvaniho ul. 28, 82104 Bratislava	ประเทศสโล วาเกีย	167	8,210	EUR 35,760	-
Vienna House Hotelmanagement GmbH									
Management Platform	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria	ประเทศ ออสเตรีย	-	-	EUR 96,020	-
Vienna House Germany II GmbH									
Cluster Companies in Germany	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	ประเทศ เยอรมนี	-	-	EUR 32,956	-
Vienna House Cluster Deutschland GmbH									
Cluster Companies in Germany	เจ้าของ อุปกรณ์			Leuchtenberggring 20, 81677 München, Germany	ประเทศ เยอรมนี	-	-	EUR 0	-

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลา ตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ภาระผูกพัน
Vienna House Cluster Polen Sp. z.o.o.									
Cluster Companies in Poland	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	ul. ALEJE JEROZOLIMSKIE, nr 65/79, lok., 00-697 Warsaw, Poland	ประเทศ โปแลนด์	-	-	EUR 0	-
Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.									
Cluster Companies in Czech	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Praha 6 - Dejvice, Evropská 370/15, PSC 16041, Czech Republic	สาธารณรัฐ เช็ก	-	-	EUR 17,668	-

หมายเหตุ

- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ด้วย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ
- กลุ่มกิจการร่วมค้าระหว่างบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามัน รีสอร์ท เซอร์วิส ลิมิเต็ด และ บริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเต็ด ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
- ทำสัญญาเช่าช่วงจากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
- ทำสัญญาเช่าจากนางสาวจารุณี มณีกุล เป็นระยะเวลา 21 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2550 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571
- ติดภาระผูกพัน โดยการจำนองกับสถาบันการเงิน มูลค่าจำนองรวม 11,050 ล้านบาท
- ติดภาระผูกพัน โดยการจำนองกับสถาบันการเงิน มูลค่าจำนองรวม 4,000 ล้านบาท
- ติดภาระผูกพัน โดยการจำนองกับสถาบันการเงิน มูลค่าจำนองรวม มูลค่ารวม 600 ล้านบาท
- ติดภาระผูกพัน โดยการจำนองกับสถาบันการเงิน มูลค่าจำนองรวม มูลค่ารวม 897 ล้านบาท
- ติดภาระผูกพัน โดยการจำนองกับสถาบันการเงิน ตามสัญญาเงินกู้รวม 3,537,300,000 บาท
- ติดภาระผูกพัน โดยการจำนองกับสถาบันการเงิน มูลค่าจำนองรวม มูลค่ารวม 1,430 ล้านบาท

4.2 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ สิทธิการใช้อาคาร (Heritable Building Right) และซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิเท่ากับ 1,316 ล้านบาท

4.2.1 สัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเตด (“กิจการร่วมค้า”) ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 กับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง โดยกิจการร่วมค้าจะลงทุนพัฒนาที่ดินเพื่อก่อสร้างโรงแรมและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ แล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่หน่วยงานราชการ และเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 กิจการร่วมค้าได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 (“สัญญาแก้ไข”) กับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ทั้งนี้ กิจการร่วมค้าจะได้สิทธิบริหารจัดการโรงแรมที่ก่อสร้างโดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่ก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถานแล้วเสร็จครบถ้วนและคณะกรรมการตรวจรับงานได้ตรวจรับมอบงานแล้ว โดยกิจการร่วมค้าต้องก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถานที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1,040.57 ล้านบาทให้แล้วเสร็จภายใน 6 ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญาแก้ไข และกิจการร่วมค้าฯ จะต้องชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินและค่าเช่าให้แก่กรมธนารักษ์ 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
อัตราค่าเช่า	เริ่มชำระนับจากวันที่ก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร โบราณสถานแล้วเสร็จครบถ้วนและคณะกรรมการตรวจรับงานได้ตรวจรับมอบ งานแล้ว	
	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	

4.2.2 ลิขสิทธิ์

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลิขสิทธิ์สำหรับแบบบ้านที่จะใช้ในการก่อสร้าง ดังมีสาระสำคัญดังนี้

ชื่อผลงาน	บ้านหน้ากว้าง เนเชอรัล โฮม
ประเภทงาน	ศิลปกรรม
ลักษณะงาน	สถาปัตยกรรม
ลักษณะการสร้างสรรค์	สร้างสรรค์ขึ้นเองทั้งหมด

ปีที่สร้างสรรค์	2539
อายุแห่งการคุ้มครองลิขสิทธิ์	50 ปี นับจากปีที่สร้างสรรค์

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- **นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย**

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในกิจการที่สอดคล้องหรือสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการประกอบธุรกิจและเสริมสร้างการเติบโตในแต่ละกิจการของบริษัทฯ

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

บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการ (หรือผู้บริหาร) ของบริษัทย่อยด้วยความรับผิดชอบ กำกับดูแลและติดตามการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจ (Corporate Governance and Code of Conduct Policy) และนโยบายการมอบหมายอำนาจ (Policy on Delegation of Authority) โดยใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาเรื่องต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ของบริษัทย่อยและสอดคล้องกับนโยบายของบริษัทฯ โดยรวม ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน หรือเสนอเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยต่อคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี) รวมถึงการกำกับดูแลให้บริษัทย่อยมีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวอย่างถูกต้อง ครบถ้วน มีการจัดการเกี่ยวกับรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างเหมาะสม (At Arm's Length Basis) ตลอดจนมีระบบการควบคุมภายในที่รัดกุมและเพียงพอ

- **นโยบายลงทุนในบริษัทร่วม**

บริษัทฯ มีนโยบายร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ และ/หรือ บริษัทฯ ที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อเสริมธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท โดยจะลงทุนในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 เว้นแต่ในกรณีมีเหตุผลสมควรหรือเหมาะสมที่จะลงทุนในสัดส่วนต่ำกว่าร้อยละ 25

บริษัทฯ สอบทานและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทร่วม รวมถึงส่งเสริมการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจซึ่งจะต้องเทียบกับมาตรฐานสากลหรือบรรทัดฐานของบริษัท โดยการส่งตัวแทนในระดับกรรมการบริหารหรือผู้บริหารระดับสูงของ บริษัทฯ หรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทร่วมนั้น ๆ ทั้งนี้ ตัวแทนของบริษัทฯ ดังกล่าวจะต้องได้รับการแต่งตั้งจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เว้นแต่ บริษัทร่วมซึ่งบริษัทฯ ถือครองหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่มีอำนาจควบคุมกิจการ ให้คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้แต่งตั้งบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจจัดให้มีสัญญาาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) ของบริษัทร่วม หรือข้อตกลงอื่นใด เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการบริหารจัดการ และการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทร่วม ตลอดจนเพื่อให้มั่นใจว่าการร่วมลงทุนในกิจการดังกล่าวจะสามารถสร้างผลตอบแทนและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ ได้

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

อนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าสุทธิเป็นจำนวนเงิน 17,903 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.2 ของสินทรัพย์รวม (ตามงบการเงินเฉพาะบริษัท) โดยมีรายละเอียดตามเนื้อหาในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยมีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น มีข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งเป็นคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด หรือเป็นคดีที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ดังนี้

กล่าวคือ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ร่วมกับบริษัท อามัน รีสอร์ท เซอร์วิส เซส ลิมิเตด จำกัด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเตด (“กิจการร่วมค้า”) ได้ยื่นฟ้องกรมธนารักษ์ ผู้ถูกฟ้องที่ 1 และคณะกรรมการกำกับดูแลโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชักสาม ผู้ถูกฟ้องที่ 2 ต่อศาลปกครองกลาง โดยขอให้ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ 26 สิงหาคม 2546 โดยกำหนดมีระยะเวลาก่อสร้างโครงการทั้งหมด 36 เดือน และมีระยะเวลาในการดำเนินโครงการให้กิจการร่วมค้าใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี หลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ และให้กรมธนารักษ์ใช้อำนาจหน้าที่ตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 ข้อ 34 วรรคหนึ่ง (7) และวรรคสี่ ของกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2545 และมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2556 โดยให้กรุงเทพมหานครส่งคืนที่ราชพัสดุและโยกย้ายสถานีดับเพลิงบางรัก และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงออกจากที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงพยาบาลร้อยชักสาม และปักแนวเขตให้กิจการร่วมค้าดำเนินการก่อสร้างตามโครงการได้ทั้งหมดภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด

และเมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ศาลปกครองได้มีคำพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองดำเนินการขยายระยะเวลาการใช้ประโยชน์ที่ดินพิพาทออกไปอีกจนครบกำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันส่งมอบพื้นที่ หรือนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดแล้วแต่กรณี ต่อมาเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2560 กิจการร่วมค้าได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด

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

ข้อมูลบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมทุน ที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2563

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม

(ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ต่างประเทศ)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	Lombard Estate Holdings Limited ("LEH")	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น บริหารจัดการ ทรัพย์สินและบริการให้ 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 ปอนด์ และ 27,400,000 ยูโร	103,900,001	สามัญ
2	U Hospitality Holding (Hong Kong) Limited ("UHH HK")	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น บริหารจัดการ ทรัพย์สินและบริการให้ คำปรึกษา	8 th Floor, Chung Nam House, 59 Des Voeux Road Central Hong Kong	100.00 (ถือหุ้นโดย UHH MAU)	1,044,997 ดอลลาร์ฮ่องกง	1,044,997 ดอลลาร์ฮ่องกง	1,044,997	สามัญ
3	U Global Hospitality Holding (Hong Kong) Limited ("UGH HK")	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	8 th Floor, Chung Nam House, 59 Des Voeux Road Central Hong Kong	100.00	1,610,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	1,610,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	1,610,000	สามัญ
4	U Hospitality Holding (Mauritius) ("UHH MAU")	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	c/o Ocorian Corporate Services (Mauritius) Limited, 6 th Floor, Tower A, 1 CyberCity, Ebene, Mauritius	100.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท ยู โกลบอล โฮสพิทอลลิตี จำกัด)	170,321 ยูโร	170,321 ยูโร	170,321	สามัญ
5	Thirty Three Gracechurch 1 Limited ("TTG1")	ถือครองทรัพย์สินและ ประกอบธุรกิจอาคาร สำนักงานให้เช่า	26 New Street, St. Helier, Jersey, JE2 3RA, Jersey	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	15,140,001 ปอนด์	15,150,000 ปอนด์	15,140,001	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
			โทร. +44 (0)1534 507000 โทรสาร. +44 (0)1534 507001					
6	Underwood Street Limited ("Underwood")	อาคารสำนักงานให้เช่า	26 New Street, St. Helier, Jersey, JE2 3RA, Jersey โทร. +44 (0)1534 507000 โทรสาร. +44 (0)1534 507001	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	3,300,001 ปอนด์	3,300,001 ปอนด์	3,300,001	สามัญ
7	Vienna House Capital GmbH ("VHC")	ลงทุนในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1333 73 73-0 โทรสาร.+43 1333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	35,000 ยูโร	35,000 ยูโร	-	สามัญ
8	Vienna House Real Estate GmbH ("VHRE")	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1333 73 73-0 โทรสาร.+43 1333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	651,616 ยูโร	669,116 ยูโร	-	สามัญ
9	Vienna House Hotelmanagement GmbH ("VHHM") ¹⁾	บริหารจัดการโรงแรม	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria โทร.+43 1333 73 73-0 โทรสาร.+43 1333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	4,398,750 ยูโร	4,398,750 ยูโร	-	สามัญ
10	Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH	ประกอบธุรกิจโรงแรม	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

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
11	VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin, Germany โทร.+49 30 666 4440 โทรสาร. +49 30 666 444 999	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
12	VH Dresden Hotelbetriebs GmbH	ประกอบธุรกิจโรงแรม	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	ประกอบธุรกิจโรงแรม	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	ประกอบธุรกิจโรงแรม	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	ประกอบธุรกิจโรงแรม	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	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Hermann & Kollegen Rechtsanwälte PartG mbB,	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
			Maximilianstr. 2, 80539 Munich, Germany					
17	UBM + VH Hotels GmbH	บริหารกิจการโรงแรม	Albert-Roßhaupter Straße 43, 81369 Munich, Germany	50.00 (ถือหุ้นโดย VHHM) (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย UBM hotels Management GmbH)	4,700,000 ยูโร	4,700,000 ยูโร	4,700,000	สามัญ
18	MG Sendling Hotelbetriebsgesellschaft mbH	บริหารกิจการโรงแรม	Albert-Roßhaupter-Str. 43, 81369 München, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย UBM + VH Hotels GmbH)	500,000	500,000 ยูโร	2	สามัญ
19	Leuchtenbergring Hotelbetriebsgesellschaft mbH	บริหารกิจการโรงแรม	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")	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น ถือครอง ทรัพย์สิน และประกอบ ธุรกิจโรงแรม	Leuchtenbergring 20 c/o Angelo Designhotel München, 81677 Munich, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.90 (ที่เหลืออีกร้อยละ 5.10 ถือหุ้นโดย Asia Hong Kong Engineering Limited)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
21	Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ใน ฐานะหุ้นส่วนจำกัด ความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	–	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
				(ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Calvus Grundstücksverwaltun gsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัด ความรับผิดชอบ)				
22	Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal KG	ถือครองทรัพย์สิน	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ใน ฐานะหุ้นส่วนจำกัดความ รับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Enigma Grundstücksverwaltu ngsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วน ไม่จำกัดความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	–	สามัญ
23	Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ใน ฐานะหุ้นส่วนจำกัดความ รับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Fabella Grundstücksverwaltu	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	–	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
				ngsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วน ไม่จำกัดความรับผิด)				
24	Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	Emy - Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ใน ฐานะหุ้นส่วนจำกัดความ รับผิด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Fabio Grundstücksverwaltun gsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่ จำกัดความรับผิด)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	—	สามัญ
25	Fiora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สิน	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ใน ฐานะหุ้นส่วนจำกัดความ รับผิด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Fiora Grundstücksverwaltun gsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่ จำกัดความรับผิด)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	—	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
26	Vienna House Germany II GmbH ("VHG II")	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น ธุรกิจ ให้บริการอันเกี่ยวเนื่อง กับการบริหารจัดการ โรงแรมและประกอบ ธุรกิจโรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHGM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
27	Vienna House Germany III GmbH ²⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
28	Vienna House Germany IV GmbH ³⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
29	Vienna House Easy München GmbH ⁴⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
30	Vienna House Easy Bremen GmbH ⁵⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
31	Vienna House Leipzig GmbH ⁶⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
32	Vienna House Baden-Baden GmbH ⁷⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	4	สามัญ
33	Vienna House Easy Potsdam GmbH ⁸⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
34	Vienna House Stralsund GmbH ⁹⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	2	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
35	Vienna House Rostock GmbH ¹⁰⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	3	สามัญ
36	Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH ¹¹⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
37	Vienna House Eisenach GmbH ¹²⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	2	สามัญ
38	Vienna House Cluster Deutschland GmbH	ธุรกิจให้บริการอื่น เกี่ยวเนื่องกับการ บริหารจัดการโรงแรม	Leuchtenbergring 20, c/o Holiday Inn Munich- Leuchtenbergring, 81677 Munich, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
39	Recoop Tour a.s.	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Evropská 370/15, Dejvice, 160 00 Praha 6, Czech Republic โทร. +420 296 559 111 โทรสาร. +420 296 559 207	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE)	2,000,000 โครนาเช็ก	2,000,000 โครนาเช็ก	160	สามัญ
40	Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	Evropská 370/15, Dejvice, 160 00 Praha 6, Czech Republic	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE)	200,000 โครนาเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	—	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
41	UBX Plzen s.r.o.	ประกอบธุรกิจโรงแรม	U Prazdroje 2720/6, Východní Predmestí, 301 00 Plzen, Czech Republic โทร. +420 378 016 111 โทรสาร. +420 378 016 016	100.00 (ถือหุ้นโดย VHMH)	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
43	Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.	ธุรกิจให้บริการอื่น เกี่ยวข้องกับการ บริหารจัดการโรงแรม	Praha 6 - Dejvice, Evropská 370/15, PSC 16041, Czech Republic โทร.+420 2963530 โทรสาร.+420 296353488	100.00 (ถือหุ้นโดย VHMH)	200,000 โครนาเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	–	สามัญ
44	Amber Baltic Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สิน และ ประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Promenada Gwiazd, nr 1, 72-500, Miedzyzdroje, Poland โทร. +48 91 3228 760 โทรสาร. +48 91 328 1022	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE)	38,325,000 ซลอตตีโปแลนด์	38,325,000 ซลอตตีโปแลนด์	76,650	สามัญ
45	Andels Lodz Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สิน และ ประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Ogrodowa, nr 17, 91-065, Lodz, Poland โทร. +48 4227 91000 โทรสาร. +48 4227 91001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	5,208,000 ซลอตตีโปแลนด์	5,208,000 ซลอตตีโปแลนด์	5,208	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
46	UBX Krakow Sp. z o.o.	ประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Pawia, nr 3, 31-154, Krakow, Poland โทร. +48 12 6600100 โทรสาร. +48 12 6600001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	50,000 ชลดตีโปแลนด์	50,000 ชลดตีโปแลนด์	50	สามัญ
47	UBX Katowice Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สิน	ul. Sokolska, nr 24, 40-086, Katowice, Poland โทร. +48 3278 38100 โทรสาร. +48 3278 38103	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE)	50,000 ชลดตีโปแลนด์	50,000 ชลดตีโปแลนด์	50	สามัญ
48	Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o.	ประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Sokolska, nr 24, 40-086, Katowice, Poland โทร. +48 3278 38100 โทรสาร. +48 3278 38103	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	202,400 ชลดตีโปแลนด์	202,400 ชลดตีโปแลนด์	4,048	สามัญ
49	Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o. ¹³⁾	ถือครองทรัพย์สินและ ประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Przy Rondzie, nr 2, 31-547, Krakow, Poland โทร. +48 12299 0000 โทรสาร. +48 12 2990 001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	11,224,300 ชลดตีโปแลนด์	11,224,300 ชลดตีโปแลนด์	224,470	สามัญ
50	VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.	ประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Postepu 4, 02-676 Warsaw, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	5,000 ชลดตีโปแลนด์	5,000 ชลดตีโปแลนด์	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 ชลดตีโปแลนด์	5,000 ชลดตีโปแลนด์	100	สามัญ
52	Vienna House REVO Katowice Sp. z o.o. ¹⁴⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Sokolska, nr 24, Katowice, kod 40-086, Katowice, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	5,000 ชลดตีโปแลนด์	5,000 ชลดตีโปแลนด์	100	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
53	Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o.	ธุรกิจให้บริการอื่น เกี่ยวข้องกับการ บริหารจัดการโรงแรม	ul. Aleje jerozolimskie, nr 65/79, lok., 00-697 Warsaw, Poland โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	40,000 ชลอตตีโปแลนด์	40,000 ชลอตตีโปแลนด์	400	สามัญ
54	Comtel Focus S.A.	ถือครองทรัพย์สินและ ประกอบธุรกิจโรงแรม	Calea BUCURESTILOR, nr. 283, 075100 Otopeni city, Ilfov County, Romania โทร. +40 21 2036500 โทรสาร. +40 21 2036510	99.99 (ถือหุ้นโดย VHRE) (ที่เหลือร้อยละ 0.0025 ถือหุ้นโดย SC.Nur Focus Advertising Products Ltd.และร้อยละ 0.000814 ถือหุ้น โดย SC.Com Euro Tel Holding B.V และ ร้อยละ 0.000058 ถือ หุ้นโดย Mr. Benjamin Kirstain)	42,703,016 ลิวโรมาเนีย	42,703,016 ลิวโรมาเนีย	111,788,000	สามัญ
55	VHE Bratislava s.r.o.	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Galvaniho 28 821 04, Bratislava, Slovakia โทร.+421 232299100 โทรสาร.+421232299530	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 85.00 และถือ หุ้นโดย VHC ร้อยละ 15.00)	6,638.78 ยูโร	6,638.78 ยูโร	—	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
56	VHE Bratislava Real Estate s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	Galvaniho 28 821 04, Bratislava, Slovakia โทร.+421 232299100 โทรสาร.+421 232299530	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE ร้อย ละ 85.00 และถือหุ้น โดย VHC ร้อยละ 15.00)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	2	สามัญ
57	OOO Employ Management	ธุรกิจให้บริการอื่น เกี่ยวเนื่องกับการ บริหารจัดการโรงแรม	2A, 2. Ulitsa Maryinoy Roschi, 129594, Moscow, Russia โทร.+7 495 646 2077	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	231,948 รูเบิลรัสเซีย	231,948 รูเบิลรัสเซีย	–	สามัญ
58	Vienna House Schaffhausen GmbH ¹⁵⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Bleicheplatz 1, 8200 Schaffhausen, Switzerland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	50,000 ฟรังก์สวิส	50,000 ฟรังก์สวิส	50	สามัญ
59	ธนาถ ย่องกง ลิมิเตด	ลงทุนในหลักทรัพย์ ของบริษัทอื่น	11 th Floor, Malahon Centre, 10-12 Stanley Street Central, Hong Kong	100.00	10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	10,000	สามัญ
60	Absolute Hotel Services Hong Kong Limited	บริหารจัดการโรงแรม	Flat/RM 908 Dominion Centre, 43-59 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong	87.73 (ถือหุ้นโดย บริษัท แอ็บ โซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด ร้อยละ 75.47 และ ถือหุ้นโดย ธนาถ ย่องกง ลิมิเตด ร้อยละ 12.26) (ที่เหลืออีกร้อยละ 9.82 ถือหุ้นโดยนายโจ	6,930,687 ดอลลาร์ฮ่องกง	6,930,687 ดอลลาร์ฮ่องกง	6,930,687	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
				นาธาน แม็กซีเวล วิ กิลี และ ร้อยละ 2.45 ถือหุ้นโดย นายจอห์น มาร์ค เวส โตบี้)				
61	Vienna House Asia Limited	บริหารจัดการโรงแรม	Suite D, 16/F., On Hing Bldg., 1-9 On Hing Terrace, Central, Hong Kong	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 30.00 และถือ หุ้นโดย Absolute Hotel Services Hong Kong Limited) ร้อยละ 70.00)	156,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	156,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	156,000	สามัญ
62	Absolute Hotel Services Indochina Limited	บริหารจัดการโรงแรม	Flat/RM 908 Dominion Centre, 43-59 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong	60.00 (ถือหุ้นโดย Absolute Hotel Services Hong Kong Limited) (ที่เหลืออีกร้อยละ 40.00 ถือหุ้นโดย Phany Hotel & Restaurants Service Co., Ltd.)	780,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	780,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	780,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
63	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 และ ร้อยละ 20.00 ถือหุ้นโดย Mr. Subodh Dharkar และ ร้อยละ 1.57 ถือหุ้น โดยนาย ใจนาธาน แม็กซ์เวล วิกัลย์)	43,052,400 รูปีอินเดีย	45,000,000 รูปีอินเดีย	4,305,240	สามัญ

หมายเหตุ

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

- 8) เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 arcona 12. Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Potsdam GmbH
- 9) เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 arcona Hotel Baltic GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Stralsund GmbH
- 10) เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 arcona Hotel Sonne GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Rostock GmbH
- 11) เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2562 arcona 15. Hotelbetriebsgesellschaft mbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH
- 12) เมื่อวันที่ 3 มกราคม 2562 arcona Hotel Thüringer Hof GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Eisenach GmbH
- 13) เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 VHE Cracow Sp. z o.o. SKA ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.
- 14) เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2562 Trebren Investments Sp. z o.o ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House REVO Katowice Sp. z o.o.
- 15) เมื่อวันที่ 12 สิงหาคม 2562 arcona Living Schaffhausen GmbH ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Schaffhausen GmbH

(ข) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศ)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด ¹⁾	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	999 หมู่ที่ 4 ถนนประชาสโมสร ตำบลในเมือง อำเภอเมือง ขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น โทรศัพท์ 043-209-888 โทรสาร 043-209-889	100.00	800,000,000	800,000,000	8,000,000	สามัญ
2	บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ¹⁾	ดำเนินธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	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 แปซิฟิค เซียงใหม่ จำกัด ¹⁾	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	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 แปซิฟิค โฮเทล เซียงใหม่ จำกัด ¹⁾	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	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	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
5	บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 49 ถือหุ้นโดยโกลด์ได มอนด์โฮลดิ้ง ลิมิเตด และอีกร้อยละถือหุ้น โดย นายประเสริฐ อารยะการกุล)	1,874,000,000	1,874,000,000	18,740,000	สามัญ
6	บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรมและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที 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	อาคารสำนักงานให้เช่า	21 อาคารทีเอสที 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 ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจ เม้นท์ จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์	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

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
9	บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	บริหารและดำเนินการ สนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา	100 -100/1 หมู่ที่ 4 ถนนบางนา - ตราด กม. 14 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โทร. 0-2273-8833 โทรสาร 0-2273-8832	100.00	20,000,000	20,000,000	200,000	สามัญ
10	บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงแรม	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัด ใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	50.00 (ถือหุ้นโดย บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี จำกัด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 35.00 ถือหุ้นโดยนายโจ นาธาน แม็กซีเวล วิกิลีย์ และร้อยละ 5.00 ถือหุ้นโดย นาย จอห์น มาร์ค เวสโตบี้ และร้อยละ 5.00 ถือหุ้นโดย นางทิตยา เวสโตบี้ และร้อยละ 5.00 ถือหุ้นโดย นางสาวนพรัตน์ พงศ์วัฒนกุลศิริ)	8,000,000	25,000,000	2,500,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
11	บริษัท เทรฟลอดจ์ (ประเทศไทย) จำกัด	พัฒนาและบริหารโรงแรม	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัด ใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	80.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 20.00 ถือหุ้นโดย บริษัท เทรฟลอดจ์ โฮเต็ล (เอเซีย) จำกัด)	500,000	2,000,000	400,000	สามัญ
12	บริษัท แอ็บโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภท สนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัด ใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	99.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 0.9995 ถือหุ้นโดย นายोजनाาน แม็กซ์ เวล วิกลีย์ และร้อย ละ 0.0005 ถือหุ้น โดยนางสาวพนรัตน์ พงศ์วัฒนกุลศิริ)	4,000,000	4,000,000	200,000	– สามัญจำนวน 98,800 หุ้น – บุริมสิทธิ จำนวน 102,000 หุ้น

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
13	บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 อาคารทีเอสที 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
14	บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี จำกัด	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น	21 อาคารทีเอสที 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	บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงแรม	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัด ใหม่ 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 นายไฉนาธาน แม็กซี เวล วิกัลย์)	500,000	2,000,000	10,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
16	บริษัท ฟิฟตีไนน์ คลับ เอเชีย จำกัด	บริหารสปอร์ตคลับ	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	99.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส จำกัด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 0.5 ถือหุ้นโดยนายจินาธาน แม็กซีเวล วิกัลย์ และร้อยละ 0.5 ถือหุ้นโดยนายโรเบิร์ต เจมส์ ชิฟฟี)	2,000,000	2,000,000	20,000	สามัญ
17	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 อาคารทีเอสที 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 มรรค จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 อาคารทีเอสที 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	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
19	บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 อาคารทีเอสที 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	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 อาคารทีเอสที 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 ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีส์ออร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเตด และบริษัท ซิล เวอร์ลิงค์ รีเสิร์ทส์ ลิมิเตด	ลงทุนและพัฒนาที่ดินเพื่อ ก่อสร้างโรงแรมและสิ่งปลูก สร้างอื่น	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	—	—	—	—	—

(ค) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	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⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	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 ธนanyag ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	100 - 100/1 หมู่ที่ 4 กม. 14 ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	1,000,000	1,000,000	10,000	สามัญ
4	บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00 (ถือหุ้นโดย บริษัท ปรางคศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด)	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
			โทรสาร 0-2273-8858					
5	บริษัท ปราณศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที 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
6	บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอม มิวนิเคชั่น จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที 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 ดีเวลอป เม้นท์ จำกัด ¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99 อาคารเบอรืลียูคเกอร์ ชั้นที่ 16 ซอยรู่เบีย ถนนสุขุมวิท 42 แขวงพระ โขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท หัวหิน รีซอร์ท์ จำกัด)	100,000,000	100,000,000	10,000,000	สามัญ
8	บริษัท บีทีเอส แอสเสรี โฮลดิ้ง วัน จำกัด ²⁾	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริวิญญู ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสรี จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
9	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทูล จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขต ราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
10	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
11	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไฟร์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
12	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
13	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
14	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด ²⁾	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
15	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอท จำกัด ²⁾	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
16	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน จำกัด ²⁾	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
17	บริษัท นูโว ไลน์ เจเนซ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
18	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟ เว่น จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
19	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
20	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เรอร์ ทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
21	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ ทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
22	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟ ทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
23	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ ทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
24	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเวน ทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	10,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
25	บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด ³⁾	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวง ลุมพินี เขต ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2251-9955 โทรสาร 0-2251-9977	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท โนเบล ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
26	บริษัท บีทีเอส แอสเสรี โฮลดิ้ง โนน ทิน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสรี จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
27	บริษัท บีทีเอส แอสเสรี โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสรี จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
28	บริษัท บีทีเอส แอสเสรี โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสรี จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
29	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทุ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
30	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ตรี จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
31	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
32	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
33	บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรี อยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราช เทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ

หมายเหตุ

- ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ
- เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2562 บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด, บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด และบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โนน จำกัด ได้มีมติพิเศษให้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิมจำนวน 25,000,000 บาท คงเหลือจำนวน 10,000,000 บาท
- เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้งส์ เอททิน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด

(ง) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารและดำเนินธุรกิจ โรงเรียนนานาชาติ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 49 ถือหุ้นโดยฟอร์ จูน แอนด์ เวนเจอร์ ลิมิเต็ด และร้อยละ 1 ถือหุ้นโดย นายประเสริฐ อารยะการกุล)	500,000,000	500,000,000	5,000,000	สามัญ

นอกจากนี้ ยังมีบริษัทย่อยอื่นที่บริษัทฯ ถือหุ้นแต่ไม่ได้ประกอบกิจการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	KDAG Data GmbH	ไม่ได้ประกอบกิจการ	Dresdner Straße 87/5 Stock, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	33.33 (ถือหุ้นโดย VHHM) (ที่เหลืออีกร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย Amber Privatstiftung และร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย Bocca Privatstiftung)	3,140,000.01 ยูโร	3,140,000.01 ยูโร	–	สามัญ
2	VI Europäische Franchise GmbH	ไม่ได้ประกอบกิจการ	Dresdner Straße 87/5 Stock, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	33.33 (ถือหุ้นโดย VHHM) (ที่เหลืออีกร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย Dr.Franz Jurkowitsch และ ร้อยละ 33.33 ถือหุ้น โดย Dkfm. Georg Folian)	80,000 ยูโร	80,000 ยูโร	–	สามัญ
3	Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.	ไม่ได้ประกอบกิจการ	ul. Promenada Gwiazd, nr 1, 72- 500, Miedzyzdroje, Poland โทร. +48 91 3228 760 โทรสาร. +48 91 328 1022	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE ร้อย ละ 99.00 และถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 1.00)	5,000 ชลอตโปแลนด์	5,000 ชลอตโปแลนด์	100	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
4	Vienna House Andel's Lodz Sp. z o.o	ไม่ได้ประกอบกิจการ	ul. Ogrodowa, nr 17, 91-065, Lodz, Poland โทร. +48 4227 91000 โทรสาร. +48 4227 91001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE ร้อยละ 99.00 และถือ หุ้นโดย VHHM ร้อยละ 1.00)	5,000 ชลอตโปแลนด์	5,000 ชลอตโปแลนด์	100	สามัญ
5	VHE Cracow Sp. z o.o. ("VHE Cracow")	ไม่ได้ประกอบกิจการ	ul. Przy Rondzie, 31-547, Krakow, Poland โทร. +48 12299 0000 โทรสาร. +48 12 2990 001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	5,000 ชลอตโปแลนด์	5,000 ชลอตโปแลนด์	100	สามัญ
6	Vienna House Easy Cracow Sp. z o.o. ¹⁾	ไม่ได้ประกอบกิจการ	ul. Przy rondzie, nr 2, krakow, kod 31-547, krakow, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE ร้อยละ 99.00 และถือ หุ้นโดย VHHM ร้อยละ 1.00)	5,000 ชลอตโปแลนด์	5,000 ชลอตโปแลนด์	100	สามัญ
7	Vienna House Easy Bucharest S.R.L.	ไม่ได้ประกอบกิจการ	Calea BUCURESTILOR nr.283, camera P-A06 075100 Otopeni Ilfov, Romania	100 (ถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 99.00 และ ถือหุ้นโดย VHC ร้อยละ 1.00)	45,000 ลิวโรมาเนีย	45,000 ลิวโรมาเนีย	4,500	สามัญ
8	Vienna House Riga SIA	ไม่ได้ประกอบกิจการ	Marijas iela 13 k-2-3, LV-1050, Riga, Latvia	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	2,800 ยูโร	2,800 ยูโร	100	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
9	บริษัท แนนเซอร์ ไฮเทล พันวา จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	5/3 หมู่ที่ 8 ถนนอ่าววน - เขาขาด ตำบล วิจิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	143,000,000 บาท	143,000,000 บาท	1,430,000	สามัญ
10	บริษัท แนนเซอร์ ไฮเทล สุขุมวิท จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	555/5 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนน สุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	71.57	41,352,750 บาท	150,000,000 บาท	1,500,000	สามัญ
11	บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค วิลล์ จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	43,000,000 บาท	43,000,000 บาท	430,000	สามัญ
12	บริษัท แนนเซอร์ เรียวเอสเตท จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	33,000,000 บาท	33,000,000 บาท	330,000	สามัญ
13	บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	22,555,000 บาท	50,000,000 บาท	5,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
14	บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	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
15	บริษัท พาร์ค กูร์เมต์ จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	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

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -