

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

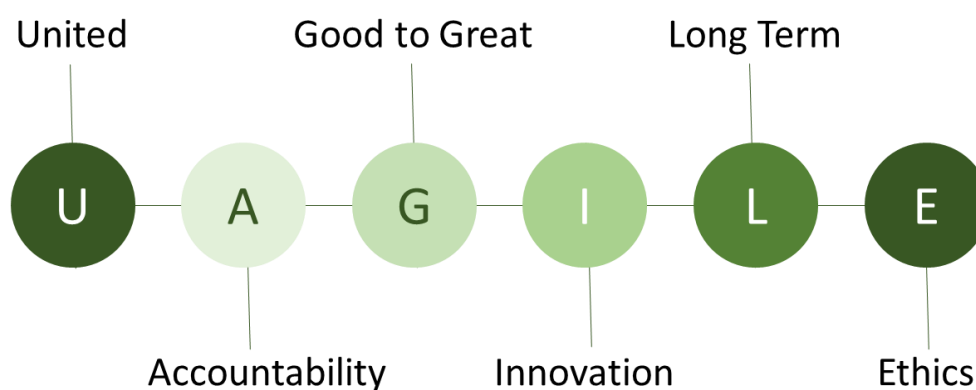
วิสัยทัศน์

“เป็นผู้ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงรุกอย่างสร้างสรรค์และยั่งยืน”

พันธกิจ

“สร้างสรรค์และมุ่งมั่นในการก้าวสู่การเป็นผู้นำในการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน เพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป และเติบโตไปพร้อมกับชุมชนและสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง”

ค่านิยมองค์กร



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

U	=	United	มีความเป็นหนึ่งเดียว
A	=	Accountability	มีความรับผิดชอบ
G	=	Good to Great	ดีสุดเลิศ
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 และพัฒนาโครงการจากที่ดินเปล่า
- 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 เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงได้ในระยะยาว

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา (2562 -2563)

ปี 2562

○ 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 ซึ่งได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2561 และเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) (“หมอชิตแลนด์”) กับบริษัท ชิโน-ไทย เอ็นจีเนียริง 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 ถือหุ้นในสัดส่วน

ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว) ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทในประเทศเยอรมนี และสวิตเซอร์แลนด์จำนวน 12 บริษัท (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) กับ arcona Management GmbH (“arcona”) ในราคาซื้อขายรวม 24.7 ล้านยูโร (หรือประมาณ 890,489,340 บาท)

○ พฤษภาคม

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

○ มิถุนายน

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

○ 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

ปี 2563

○ มีนาคม

- เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำธุรกรรมซื้อและขายหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ("แสนสิริ") ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 4 บริษัท กล่าวคือ (1) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด (2) บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี

จำกัด (3) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ฟอร์ จำกัด และ (4) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด รวมเรียกว่า (“บริษัทร่วมทุน”) ในราคาซื้อและขายหุ้นสามัญและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมรวม 1,072,658,142.29 บาท

○ พฤษภาคม

- เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 บริษัท OOO Employ Management ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศรัสเซียที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน Lombard Estate Holdings Limited ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 231,948 รูเบิลรัสเซีย ได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชีตามกฎหมายของประเทศรัสเซียแล้วเสร็จ

○ กันยายน

- เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2563 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ภายใต้ชื่อบริษัท ‘ไพร์ม แอเรีย รีเทล จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

○ ตุลาคม

- เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2563 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อขายหุ้นสามัญของบริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“NMG”) จำนวน 406,390,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.99 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ NMG ให้แก่ผู้จะซื้อโดยมีมูลค่าซื้อขายจำนวน 69,086,300 บาท หรือคิดเป็นราคาซื้อขายหุ้นละ 0.17 บาท (ซึ่งเป็นราคาซื้อขายสุดท้ายก่อนขึ้นเครื่องหมายห้ามซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนเป็นการชั่วคราว (SP) ของหุ้น NMG) โดยคาดว่าจะดำเนินการโอนหุ้นทั้งหมดให้แก่ผู้จะซื้อแล้วเสร็จภายในวันที่ 4 ธันวาคม 2563

○ พฤศจิกายน

- เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำธุรกรรมซื้อและขายหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) (“แอสเสอรี่”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 11 บริษัท ได้แก่ (1) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทุ จำกัด (2) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ตรี

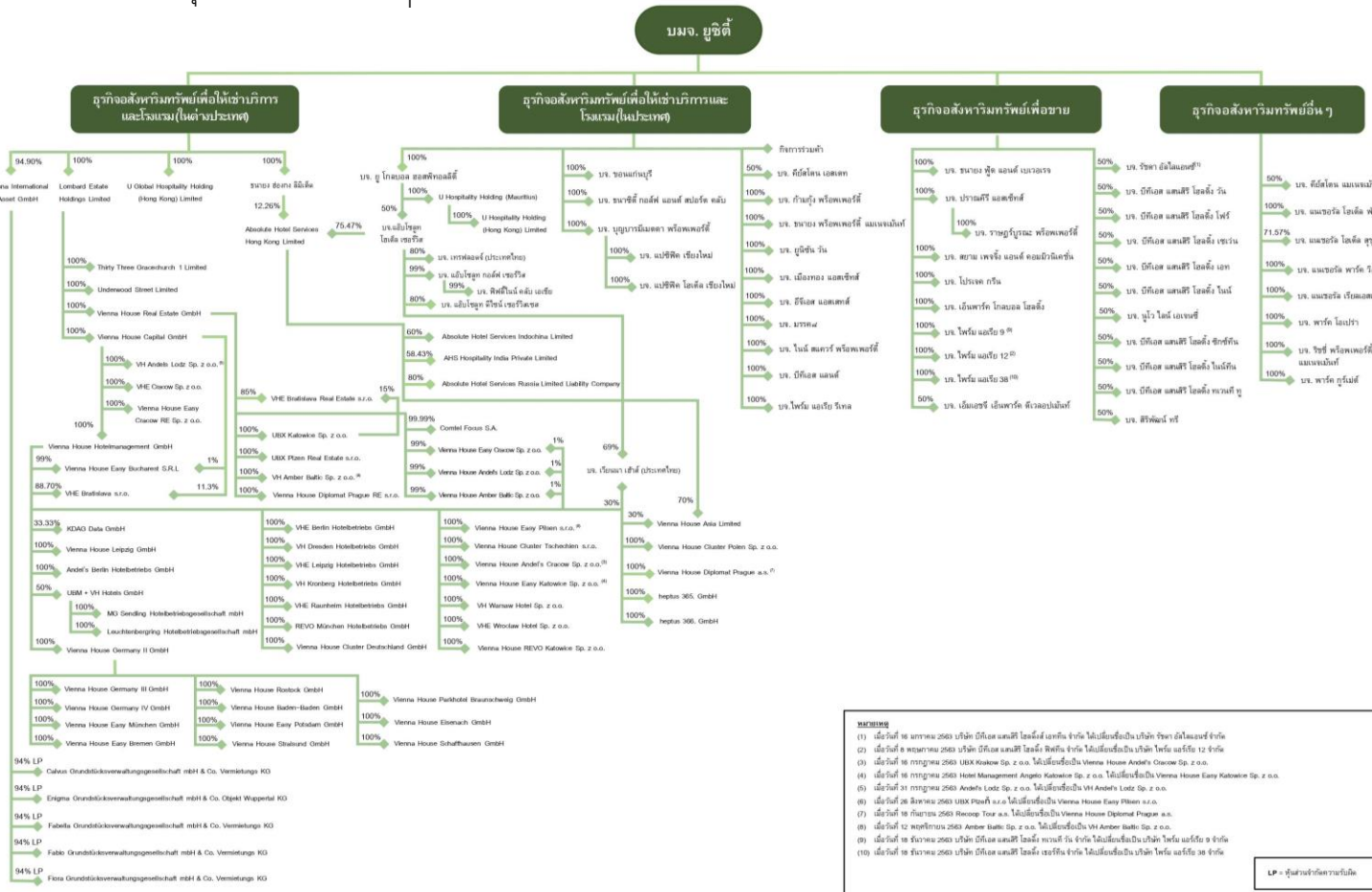
จำกัด (3) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด (4) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด (5) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด (6) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวฟ จำกัด (7) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เฮอร์ทีน จำกัด (8) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไฟร์ทีน จำกัด (9) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด (10) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ วัน จำกัด และ (11) บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ทรี จำกัด รวมเรียกว่า (“บริษัทร่วมทุน”) ในราคาซื้อและขายหุ้นสามัญและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืม รวม 2,735,386,293.52 บาท

○ ธันวาคม

- เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำนวน 39 รายการ ในราคาขายรวมทั้งสิ้น ไม่ต่ำกว่า 3,827,345,756.80 บาท (คณะกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน)

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท มีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยต่าง ๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังต่อไปนี้



1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“BTSG”) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ตั้งแต่เดือนเมษายน 2558 ซึ่ง BTSG เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัทฯ โดยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งโดยตรงและทางอ้อมผ่านบริษัทย่อยหลายบริษัท

ดังนั้น เพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทฯ และ BTSG เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2561 บริษัทฯ จึงดำเนินการรับโอนกิจการทั้งหมด (EBT) ของ บริษัท ยูนิคอร์น อินเตอร์ไพรส์ 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 รวมกันในส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ 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) ภายใต้เงื่อนไขและราคาที่ไม่ด้อยไปกว่าข้อเสนอที่ 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 (และไม่ได้จำหน่ายให้แก่บริษัทฯ ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด) BTSG ตกลงจะแต่งตั้งหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องแต่งตั้งให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทย่อย ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดย BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะเข้าทำสัญญาจ้างบริหารกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทย่อย โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (Arm's Length Basis)

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

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

นอกจากนี้ BTSG ยังได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของตน โดยตลอดระยะเวลาที่ BTSG ถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมรวมกันในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ BTSG และ/หรือ บริษัทย่อยของ BTSG จะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แข่งขันหรือทับซ้อน หรือน่าจะแข่งขันหรือทับซ้อนกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ 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 เลขานุการบริษัทจะระบุนกรรมการที่มีส่วนได้เสียในแต่ละวาระในหนังสือเชิญประชุม โดยกรรมการรายดังกล่าวจะไม่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) 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 2563 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโรงแรมไปในหลายประเทศในทวีปยุโรป ได้แก่ ประเทศเยอรมนี สาธารณรัฐเช็ก ประเทศโรมาเนีย ประเทศโปแลนด์ สาธารณรัฐสโลวัก และประเทศสวิตเซอร์แลนด์ ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โรงแรมที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน และโรงแรมที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน โดยแบ่งออกเป็นโรงแรมที่เปิดทำการแล้ว 43 แห่ง จำนวน 6,274 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	Vienna House Diplomat Prague	Prague สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮ้าส์	400	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
2	Vienna House Easy Pilsen	Pilsen สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	144	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
3	Vienna House Easy Katowice	Katowice ประเทศโปแลนด์	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	203	บริษัทฯ เป็น เจ้าของ
4	Vienna House Easy Cracow	Cracow ประเทศโปแลนด์	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	220	บริษัทฯ เป็น เจ้าของ
5	Vienna House Easy Airport Bucharest	Bucharest ประเทศโรมาเนีย	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	177	บริษัทฯ เป็น เจ้าของ
6	Vienna House Easy Amberg	Amberg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	110	บริษัทฯ เป็น เจ้าของ
7	Vienna House Easy Bad Oeynhausen	Bad Oeynhausen ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	146	บริษัทฯ เป็น เจ้าของ
8	Vienna House Easy Braunschweig	Braunschweig ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	176	บริษัทฯ เป็น เจ้าของ
9	Vienna House Easy Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	84	บริษัทฯ เป็น เจ้าของ
10	Vienna House Easy Coburg	Coburg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	123	บริษัทฯ เป็น เจ้าของ
11	Vienna House Easy Günzburg	Günzburg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	100	บริษัทฯ เป็น เจ้าของ
12	Vienna House Easy Bratislava	Bratislava สาธารณรัฐสโลวัก	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี่	170	บริษัทฯ เป็น เจ้าของ
13	Vienna House Amber Baltic Miedzydroje	Miedzydroje ประเทศโปแลนด์	เวียนนา เฮ้าส์	192	สัญญาเช่า ทางการเงิน
14	Vienna House Andel's Lodz	Lodz ประเทศโปแลนด์	เวียนนา เฮ้าส์	277	สัญญาเช่า ทางการเงิน

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

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
	Hamburg Wismar	ประเทศเยอรมนี			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
39	Vienna House Easy München	München ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี	94	สัญญาเช่า ดำเนินงาน

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
40	Vienna House zur Bleiche Schaffhausen	Schaffhausen สวิตเซอร์แลนด์	เวียนนา เฮ้าส์	130	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
41	Vienna House Easy Rostock	Rostock ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี	48	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
42	Vienna House Easy Bremen	Bremen ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์ อีซี	44	สัญญาเช่า ดำเนินงาน
43	Vienna House MQ Kronberg im Taunus	Kronberg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา เฮ้าส์	96	สัญญาเช่า ดำเนินงาน

(ข) ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

การรับจ้างบริหารโรงแรมเป็นธุรกิจที่ช่วยให้บริษัทฯ สามารถขยายแบรนด์ของบริษัทฯ ได้โดยไม่ต้องลงทุนเอง ส่งผลให้บริษัทฯ มีความสามารถในการทำกำไรที่สูงขึ้น และเป็นการสร้างการเติบโตของแบรนด์ในตลาดต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมในต่างประเทศผ่านบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังนี้

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

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	Vienna House Martinspark Dornbirn	Dornbirn ประเทศออสเตรีย	เวียนนา เฮ้าส์	98	รับจ้างบริหาร
2	Vienna House Andel's Prague	Prague, สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮ้าส์	290	รับจ้างบริหาร

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
3	Holiday Inn Munich Leuchtenbergring Hotel	Munich, ประเทศเยอรมนี	ฮอลิเดย์ อินน์	279	รับจ้างบริหาร ภายใต้กิจการร่วม ค้า
4	Holiday Inn Munich Westpark Hotel	Munich, ประเทศเยอรมนี	ฮอลิเดย์ อินน์	207	รับจ้างบริหาร ภายใต้กิจการร่วม ค้า
5	angelo by Vienna House Ekaterinburg	Ekaterinburg, สหพันธรัฐรัสเซีย	เวียนนา เฮ้าส์	211	รับจ้างบริหาร
6	Liner Airport hotel Ekaterinburg	Ekaterinburg, สหพันธรัฐรัสเซีย	ไลเนอร์ (white label)	152	รับจ้างบริหาร

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

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

(ค) ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงลอนดอนจำนวน 2 อาคาร เพื่อกระจายความเสี่ยงของรายได้ คือ อาคารสำนักงาน 33 Gracechurch และอาคารสำนักงาน Underwood Street โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) อาคารสำนักงาน 33 Gracechurch

ที่ตั้ง	33 ถนน Gracechurch กรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร
พื้นที่อาคาร	● พื้นที่ใช้สอยรวม 8,747 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	อาคารสำนักงานให้เช่า ความสูง 6 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท Thirty Three Gracechurch 1 จำกัด ผ่าน บริษัท Lombard Estate Holdings Limited
ระยะเวลาการเช่า	หมดอายุสัญญาเช่าดำเนินงาน วันที่ 18 มกราคม 2705

(2) อาคารสำนักงาน Underwood Street

ที่ตั้ง	6-14 ถนน Underwood กรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยรวม 2,379 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	อาคารสำนักงานให้เช่า ความสูง 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท Underwood Street จำกัด ผ่านบริษัท Lombard Estate Holdings Limited
ระยะเวลาการเช่า	หมดอายุสัญญาเช่าดำเนินงาน วันที่ 25 ธันวาคม 2598

2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศไทย)

(ก) ธุรกิจโรงแรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 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
บริหารจัดการ	กลุ่มไมเนอร์ โฮเทลส์
จำนวนห้องพัก	195 ห้อง
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด

(2) โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ทแอนด์สปา¹

ที่ตั้ง	123 ถนนเจริญประเทศ ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50100
พื้นที่โครงการ	7-1-53.5 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมแบบรีสอร์ทแอนด์สปา โอบล้อมสวนหย่อมและสวนหินหน้าเข้าสู่แม่น้ำปิง
บริหารจัดการ	กลุ่มไมเนอร์ โฮเทลส์
จำนวนห้องพัก	84 ห้อง
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด

(3) โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

ที่ตั้ง	33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
พื้นที่โครงการ	2-1-57 ไร่

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

รูปแบบโรงแรม	โรงแรมในรูปแบบของซีทีไฮเต็ลอาคารสูง 33 ชั้น ให้บริการห้องพักระดับ 5 ดาว
บริหารจัดการ	บริษัท แอ็บโซลูท ไฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด
จำนวนห้องพัก	390 ห้อง
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด

(4) โรงแรมอีสติน ธนาชาติ กอล์ฟ รีสอร์ท กรุงเทพ

ที่ตั้ง	โครงการธนาชาติ ถนนบางนาตราด กม.14 เขตบางโพง แขวงบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
พื้นที่โครงการ	8-0-18 ไร่
รูปแบบโรงแรม	รีสอร์ทระดับ 4 ดาว ตั้งอยู่ใกล้กับธนาชาติ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ตคลับ
บริหารจัดการ	บริษัท แอ็บโซลูท ไฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด
จำนวนห้องพัก	194 ห้อง
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท มรรค จำกัด บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด

(5) โรงแรมยู อินันท์ กาญจนบุรี

ที่ตั้ง	443 ถนนแม่น้ำแคว ตำบลท่ามะขาม อำเภอเมืองกาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี 71000
พื้นที่โครงการ	5-1-30 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมระดับ 4 ดาว ริมแม่น้ำแคว
บริหารจัดการ	บริษัท แอ็บโซลูท ไฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด
จำนวนห้องพัก	50 ห้อง
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด

(6) โรงแรมยู เชียงใหม่

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

(7) โรงแรมยู สาทร กรุงเทพฯ

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

(ข) ธุรกิจสำนักงานให้เช่า

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

■ อาคารสำนักงาน ทีเอสที

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

(ค) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำหรับการพาณิชย์และร้านค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่า สำหรับการพาณิชย์และร้านค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการโนเบิล เพลินจิต (อาคารดี)

ที่ตั้ง	1035 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 4,446.72 ตารางเมตร (รวมพื้นที่จอดรถ) โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 4,446.72 ส่วนใน 90,136.83 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุด ส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 12 ห้องชุด พร้อมพื้นที่จอดรถจำนวน 125 คัน
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ มอร์ฟ 38 คอนโดมิเนียม

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 88/1 และ 88/2 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ มอร์ฟ 38 คอนโดมิเนียม ซ.สุขุมวิท 38 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 76.40 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ใน

	ทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 76.40 ส่วนใน 19,334.01 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 2 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ คิว จุฬาลงกรณ์ (Ideo Q Chula-Samyan)

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

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการแอสตัน จุฬาลงกรณ์ (Ashton Chula-Silom)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 800/1181, 800/1182, 800/1183, 800/1184 และ 800/1185 ภายในโครงการอาคารชุดแอสตัน จุฬาลงกรณ์ ถนนพระรามที่ 4 แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 186.98 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 186.98 ส่วนใน 41,461.64 ส่วน

รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 5 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพร์ม แอเรีย รีเทล จำกัด

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

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

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

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

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ สุขุมวิท 93 (Ideo Sukhumvit 93)

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

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการเอลิโอ เดล เรย์ (Elio Del Ray)

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

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

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

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

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

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ สุขุมวิท 115 (Ideo Sukhumvit 115)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 234/1, 234/2, 234/3, 234/4, 234/5, 234/6
---------	--

	และ 234/7 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ สุขุมวิท 115 ถนนสุขุมวิท หมู่ที่ 4 ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 368.28 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 368.28 ส่วนใน 36,045.29 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 7 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ คิว พญาไท (Ideo Q Phayathai)

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

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ คิว ราชเทวี (Ideo Q Ratchathewi)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 515/1 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ คิว ราชเทวี ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
---------	--

ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 140.62 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 140.62 ส่วนใน 13,074.83 ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 1 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ โมบิ สาทร (Ideo Mobi Sathorn)

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

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ สาทร ท่าพระ (Ideo Sathorn ThaPhra)

ที่ตั้ง	ห้องชุดเลขที่ 221/1, 221/2, 221/3, 221/4 และ 221/5 ภายในโครงการอาคารชุดไอดีโอ สาทร ท่าพระ ถนนตากสิน-เพชรเกษม แขวงบวรคดี เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	เนื้อที่รวม 543.53 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจำนวน 543.53 ส่วนใน 36,441.07

	ส่วน
รูปแบบอาคาร	อาคารชุดส่วนของพาณิชย์ร้านค้า จำนวน 5 ห้องชุด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพร์ม แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ด้านหน้าโครงการไอดีโอ วุฒากาศ (Ideo Wutthakat)

ที่ตั้ง	อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น 1 หลัง เนื้อที่ 460 ตารางเมตร เลขที่ 53 ตรอก กว้างวู้ แขวง บาง ค้อ เขต จอมทอง กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 20722 เลขที่ดิน 628 ตำบลบางค้อ อำเภอจอมทอง กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่	0-1-26.5 ไร่ หรือคิดเป็นพื้นที่ 506 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเชิงพาณิชย์ จำนวน 1 โฉนด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพร์ม แอเรีย รีเทล จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ด้านหน้าโครงการไอดีโอ ท่าพระ อินเตอร์เชนจ์ (Ideo ThaPhra Interchange)

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

เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพร์ม แอเรีย รีเทล จำกัด
-------------------	---------------------------------

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

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

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ โมบิ พญาไท (Ideo Mobi Phayathai)

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

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ เวอร์ฟ ราชปรารภ (Ideo Verve Ratchaprarop)

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

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ โมบี พระราม 9 (Ideo Mobi RAMA 9)

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

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

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

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับการพาณิชย์และร้านค้า ภายในโครงการไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน (Ideo Mix Phaholyothin)

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

(ง) ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

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

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

(จ) ธุรกิจบริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ประกอบธุรกิจบริหารและดำเนินกิจการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ ผ่านบริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด (“TGC”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ รับโอน

จากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”) โดย TGC รับบริหารสนามกอล์ฟ ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ คันทรีคลับ ซึ่งประกอบด้วยสนามกอล์ฟ 18 หลุม ได้รับการออกแบบโดยเกร็ก นอร์แมน โปรกอล์ฟชื่อดัง และสปอร์ตคลับแบบครบวงจร ตั้งอยู่ กม.14 ถนนบางนา-ตราด อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

(จ) ธุรกิจบริหารทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ประกอบธุรกิจบริหารทรัพย์สินผ่านบริษัทธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“TPM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”) โดย TPM รับบริหารอาคารสำนักงานที่เอสที อาคารเดอะรอยัลเพลส 1 อาคารเดอะรอยัลเพลส 2 อาคารเดอะแกรนด์ และที่ดินเปล่ารวมถึงถนนและสาธารณูปโภคภายในโครงการธนาซีดี

(ข) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 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"> • พื้นที่ให้เช่าร้านค้า • พื้นที่ให้เช่าสำนักงานเกรดเอ • โรงแรมระดับ 5 ดาว • พื้นที่จอดรถ
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 120,000 ตารางเมตร

มูลค่าโครงการ	ประมาณ 9,300 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ (โครงสร้างถึงชั้น 25)
กำหนดการ	คาดว่าจะเปิดตัวโครงการในปี 2565
เจ้าของโครงการ	บริษัท 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 ซึ่งเป็นสถาปัตยกรรมในยุคนี้โอ-คลาสสิก ที่มีประวัติยาวนานกว่า 130 ปี กับกลุ่มอาคารใหม่ ที่จะก่อสร้างเพิ่มเติม แนวทางการออกแบบเป็นการสร้างพื้นที่ใช้สอยเพิ่มเติมและปรับพื้นที่ของอาคารอนุรักษ์ โดยไม่ทำลายคุณค่าความสวยงามของอาคารโบราณสถาน
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 16,000 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 4,600 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ (ระหว่างการเสริมความแข็งแรงอาคารโบราณสถาน)
กำหนดการ	คาดว่าจะการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณปี 2568

3. ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

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

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

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

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

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

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

หมายเหตุ

*เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้งส์ เอพทีน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด

(ค) โครงการพาร์ค รามอินทรา¹

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

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

(ง) โครงการซอยสุขุมวิท 38

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 38 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	2-0-36 ไร่
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 37 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวน 216 ห้อง ที่จอดรถ 216 คัน คิดเป็นร้อยละ 100 ของห้องทั้งหมด

รูปแบบของห้อง	1 ห้องนอน จำนวน 137 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 39.31-60.38 ตารางเมตร ต่อห้อง 2 ห้องนอน จำนวน 78 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 70.69-172.35 ตารางเมตร ต่อห้อง Penthouse จำนวน 1 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 345.37 ตารางเมตร
---------------	---

4. ธุรกิจสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

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

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

2.2 โครงสร้างรายได้

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	2563		2562		2561	
		รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ		320.05	5.66	314.65	3.00	273.87	3.93
33 Gracechurch	Thirty Three Gracechurch 1 Limited	120.42	2.13	159.43	1.52	176.00	2.52
6-14 Underwood Street	Underwood Street Limited	14.26	0.25	1.09	0.01	2.06	0.03
อาคาร ที.เอส.ที. ทาวเวอร์	บจ. ยูนิชั่น วัน	110.93	1.96	121.73	1.16	95.81	1.37
โนเบิลเพลนจิต	บมจ. ยู ซิตี้	59.21	1.05	32.40	0.31	-	-
มอร์ฟ 38	บมจ. ยู ซิตี้	0.15	-	-	-	-	-
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์	บจ. ไพรม์ แอเรีย รีเทล	15.09	0.27	-	-	-	-
ธุรกิจบริหารจัดการ		233.89	4.14	192.40	1.83	105.12	1.51
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บจ. ธนาซีที กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ	143.99	2.55	110.10	1.05	71.14	1.02
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บจ. ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	46.11	0.82	50.87	0.48	33.98	0.49
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บมจ. ยู ซิตี้	43.39	0.77	31.30	0.30	-	-
บริหารจัดการทรัพย์สิน	Lombard Estate Holdings Co., Ltd.	0.41	0.01	0.13	-	-	-
ธุรกิจโรงแรม		3,020.96	53.46	7,621.16	72.63	6,017.26	86.25
โรงแรมอวานีขอนแก่นไฮเทลแอนด์คอนเวนชันเซ็นเตอร์	บจ. ซอนแก่นบูรี	122.17	2.16	192.05	1.83	197.03	2.82
โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา	บจ. แปซิฟิก ไฮเทล เชียงใหม่	144.45	2.56	347.68	3.31	363.31	5.21
โรงแรมฮิลตัน แกรนด์ สาทร	บจ. ซีจีเอส แอสเสทส์	195.23	3.45	618.37	5.89	626.71	8.98
โรงแรมโนแควริ เวียนนา เฮ้าส์ ⁽¹⁾	VHC	2,379.15	42.10	6,078.74	57.93	4,607.97	66.05
โรงแรมยู อิมจินทรี กาญจนบุรี	บจ. เมืองทอง แอสเซ็ทส์	33.16	0.59	47.40	0.45	33.51	0.48
โรงแรมยู สาทร	บจ. เมืองทอง แอสเซ็ทส์	97.30	1.72	197.09	1.88	146.72	2.10
โรงแรมยู เชียงใหม่	บจ. เมืองทอง แอสเซ็ทส์	19.06	0.34	56.17	0.54	38.61	0.55
โรงแรมฮิลตัน ธนาซีที กอล์ฟ รีสอร์ท	บจ. บีทีเอส แลนด์, บจ. มรรค๔, บจ. โนว์สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้	30.43	0.54	83.66	0.80	3.41	0.05
รายได้อื่น		2,076.32	36.74	2,365.18	22.54	579.94	8.31
เงินปันผลรับ		0.73	0.01	0.45	-	0.45	0.01
ดอกเบี้ยรับ		491.00	8.69	357.78	3.41	299.18	4.29
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน		-	-	51.88	0.49	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์		8.30	0.15	-	0.24	53.87	0.77
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า		822.23	14.55	1,559.04	14.86	-	-
รายได้ค่าปรับจากการบอกเลิกสัญญา		199.82	3.54	-	-	-	-
กำไรจากการซื้อกิจการในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม		-	-	-	-	29.67	0.43
อื่น ๆ		554.23	9.81	370.92	3.53	196.77	2.82
รวมรายได้		5,651.23	100.00	10,493.39	100.00	6,976.19	100.00

⁽¹⁾ รวมรายได้การให้เช่าพื้นที่และบริการ

2.3 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

(ก) ภาพรวมอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจ

● ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยในปี 2563

จากรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ระบุว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทย (GDP)¹ ลดลงร้อยละ 6.6 ในปี 2563 ซึ่งเป็นการหดตัวอย่างมากเมื่อเทียบกับการเติบโตร้อยละ 2.4 ในปีก่อนหน้านี้ และการคาดการณ์การเติบโตทางเศรษฐกิจของสถาบันวิจัยญี่ปุ่นในเอเชีย² รายงานว่าเศรษฐกิจของประเทศไทยมีการหดตัวสูงสุดเป็นอันดับที่ 2 ในอาเซียนรองลงมาจากประเทศฟิลิปปินส์ โดยธนาคารโลกในประเทศไทย (The World Bank in Thailand)³ ระบุ 3 ปัจจัยหลัก ได้แก่ อุปสงค์จากต่างประเทศที่ลดลงซึ่งส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยว การหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทาน และการบริโภคภายในประเทศที่ลดลง ในส่วนของภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทยที่มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 15 ของ GDP โดยวันที่ 3 เมษายน 2563 เป็นต้นไป สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย⁴ ประกาศห้ามอากาศยานทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว การระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้พนักงานลดชั่วโมงการทำงานและว่างงานหลายตำแหน่ง โดยเฉพาะในภาคการท่องเที่ยว เนื่องจากข้อจำกัดในการเดินทาง ในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 มีผู้ว่างงานประมาณ 738,000 คน⁵ (คิดเป็นอัตราการว่างงานร้อยละ 1.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.98 จากไตรมาสที่ 3 ปี 2562) ซึ่งอาจนำไปสู่การเพิ่มขึ้นของหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ในปี 2563 เงินบาทอ่อนค่าที่สุดอยู่ที่ 33.07 บาทต่อเหรียญสหรัฐ⁶ ในวันที่ 2 เมษายน 2563 และค่อยๆ แข็งค่าขึ้นถึง 30.01 บาทต่อเหรียญสหรัฐ ณ สิ้นปี 2563 ค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นนี้สร้างความกังวลให้กับอุตสาหกรรมการส่งออกและการท่องเที่ยว เนื่องจากสินค้าและบริการจากประเทศไทยจะมีราคาค่อนข้างสูงขึ้นเมื่อเทียบกับสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ การปิดโรงงานทั่วโลกทำให้ห่วงโซ่อุปทานหยุดชะงักโดยเฉพาะในประเทศจีน ซึ่งส่งผลกระทบต่อส่งออกที่สำคัญของไทย เช่น ยานยนต์ ชิ้นส่วนรถยนต์ และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ อย่างไรก็ตาม บริษัทระหว่างประเทศหลายแห่งอาจพิจารณากระจายห่วงโซ่อุปทานไปยังประเทศไทยและเวียดนามเพื่อการลงทุนและการขยายธุรกิจ ไทยกำลังแข่งขันกับเวียดนามในด้านแรงงานที่อายุน้อยและถูกกว่า หากประเทศไทยประสบความสำเร็จ การจ้างงานที่เพิ่มขึ้นนี้จะกระตุ้น S-curve ใหม่สำหรับประเทศ ในทางกลับกัน การบริโภคภายในประเทศอ่อนตัวลง โดยเห็นได้จากอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานที่ต่ำ⁷ ที่ร้อยละ 0.3 ซึ่งสอดคล้องกับความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ยังอยู่ในระดับต่ำ จำนวนผู้ขอรับสวัสดิการว่างงานในระบบประกันสังคมยังคงเพิ่มขึ้นส่งผลให้รายได้ครัวเรือนลดลง รัฐบาลมีการสนับสนุนการบริโภคภายในประเทศด้วยโครงการคนละครึ่ง โดยรัฐบาลสนับสนุนเงินครึ่งหนึ่งในการซื้อของผู้บริโภคในร้านค้าขนาดเล็ก นอกจากนี้ รัฐบาลยังเสนอมาตรการจูงใจทางภาษีให้กับกลุ่มผู้มีรายได้ระดับกลางและระดับบน เพื่อเพิ่มการใช้จ่ายภาคเอกชน รวมสูงสุด 30,000 บาท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของมาตรการบรรเทาทุกข์ภายใต้ผลกระทบของ COVID-19 แม้ว่าจะมีความคืบหน้าในการพัฒนาวัคซีน แต่การแพร่ระบาดที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและจำนวนผู้ป่วยที่เพิ่มขึ้น ยังคงจุดรั้งกิจกรรมทางเศรษฐกิจจากการปิดเมืองใหญ่ทั่วโลกที่รุนแรงขึ้นเรื่อยๆ

¹ ธนาคารแห่งประเทศไทย; รายงานนโยบายทางการเงิน ธันวาคม 2563; จาก

https://www.bot.or.th/English/MonetaryPolicy/MonetPolicyComittee/MPR/Monetary%20Policy%20Report/MPRPress_December2020_fi4kdz57.pdf

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

³ ธนาคารโลกในประเทศไทย; ธนาคารโลกในประเทศไทย ปรับปรุงข้อมูลล่าสุด เดือน กันยายน พ.ศ. 2563; จาก

<https://www.worldbank.org/en/country/thailand/overview>

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

⁵ สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ; เรื่อง เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 3 ของปี 2563 และแนวโน้มปี 2563 - 2564; จาก

https://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=10953

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

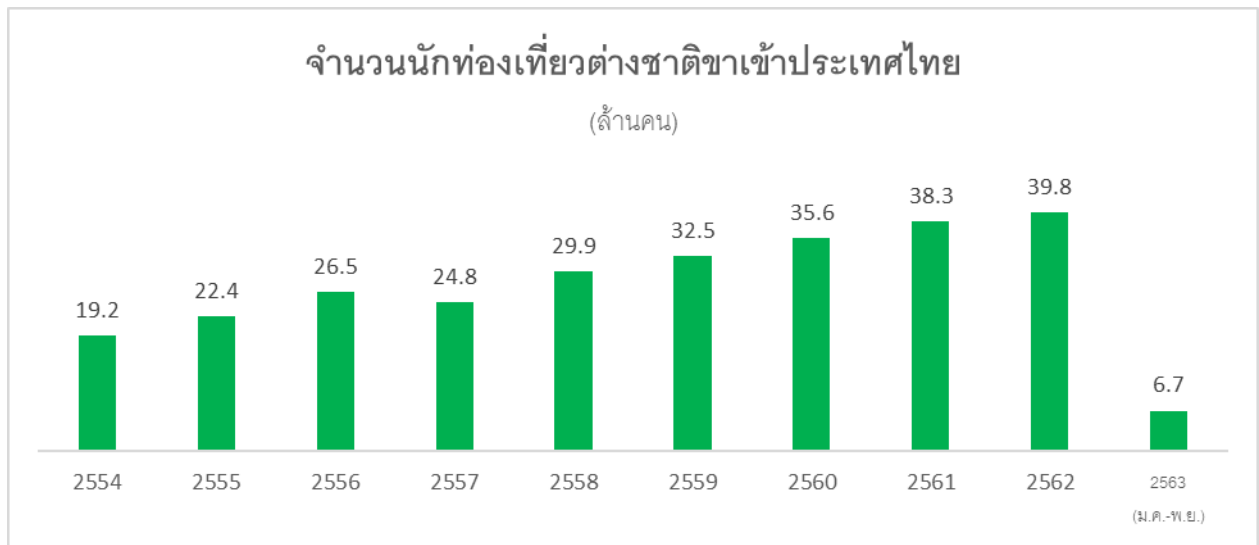
● **ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย ปี 2563**

ข้อมูลสถิติจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา⁷ ในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2563 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเพียง 6.7 ล้านคน (เทียบกับที่คาดการณ์ไว้ที่ 42 ล้านคนสำหรับทั้งปี) ซึ่งคิดเป็นการลดลงร้อยละ 80 จาก 39.8 ล้านคนในปี 2562 สัญชาติที่เดินทางเข้ามาประเทศไทยมากที่สุด (หน่วยล้านคน) ได้แก่ จีน (1.25) มาเลเซีย (0.62) รัสเซีย (0.59) ลาว (0.38) ญี่ปุ่น (0.32) อินเดีย (0.26) เกาหลี (0.26) ฝรั่งเศส (0.24) เยอรมนี (0.23) และสหราชอาณาจักร (0.22) รายได้จากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวรวม 0.3 ล้านล้านบาท ลดลงร้อยละ 86.4 จากปีก่อน (2.2 ล้านล้านบาท) โดยนักท่องเที่ยวที่ใช้จ่ายมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ จีน รัสเซีย อังกฤษ มาเลเซีย และญี่ปุ่น จากสถิติแสดงให้เห็นชัดเจนว่าตัวเลขการเดินทางเข้าประเทศไทยเกือบทั้งหมดอยู่ในช่วงสามเดือนแรกของปี ก่อนที่จะมีข้อจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ในขณะที่มีเพียงไม่กี่ร้อยคนที่เข้ามาในไตรมาสที่ 4 ของปี รัฐบาลมีการใช้มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ “โครงการเราเที่ยวด้วยกัน” โดยมุ่งหวังที่จะช่วยสนับสนุนค่าใช้จ่ายให้แก่โรงแรมเป็นจำนวน 6 ล้านคืน ด้วยการชำระค่าห้องพักในอัตราร้อยละ 40 ให้แก่เจ้าของโรงแรม ส่วนนักท่องเที่ยวชำระส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 60 จากการรายงานของรัฐบาลแห่งประเทศไทย⁸ การลงทะเบียนโครงการเริ่มต้นในวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 มีการใช้สิทธิไปแล้ว 5,106,470 สิทธิ (จากทั้งหมด 6 ล้านสิทธิ) หรือคิดเป็นเงิน 13.6 พันล้านบาท โครงการนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวและการใช้จ่ายในชุมชนโดยคาดว่าจะผลของโครงการนี้จะมีเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจกว่า 2 หมื่นล้านบาท อย่างไรก็ตาม ความเชื่อมั่นโดยรวมของนักท่องเที่ยวยังคงอยู่ในระดับต่ำเนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ในเดือนธันวาคม 2563 ทำให้หลายกิจกรรมทางเศรษฐกิจถูกยกเลิก

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

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

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าประเทศไทย



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

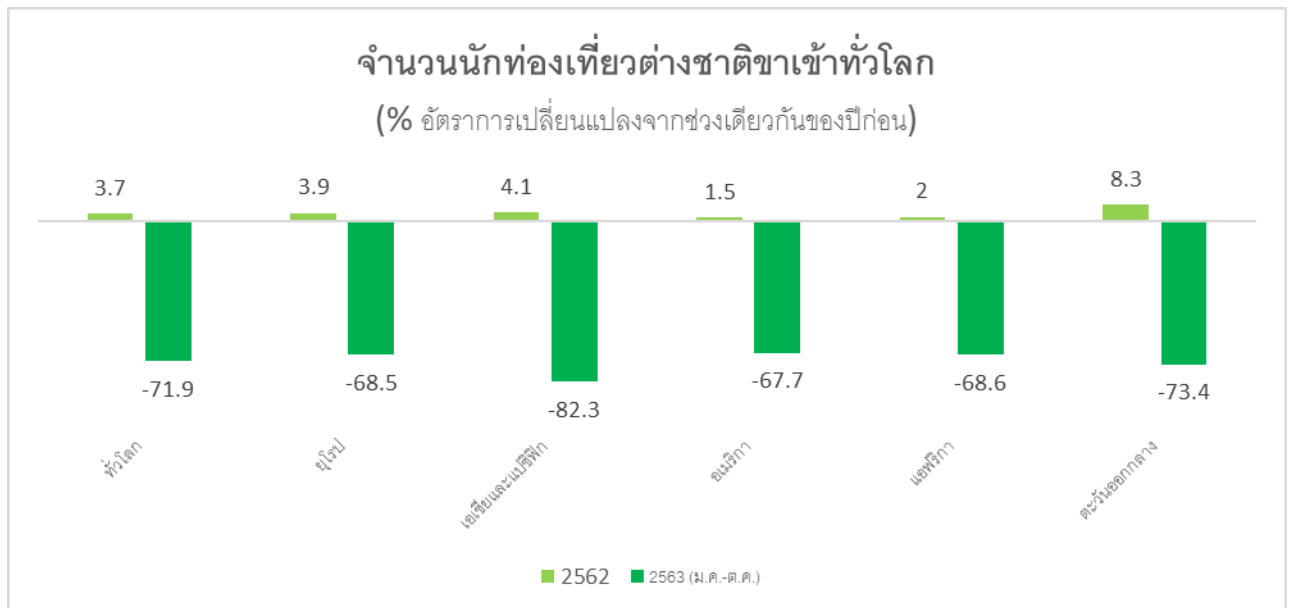
● ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป ปี 2563

องค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO)⁹ รายงานว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าทั่วโลกลดลง 900 ล้านคนหรือลดลงร้อยละ 72 ในเดือนมกราคม - ตุลาคม 2563 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในยุโรปลดลงร้อยละ 68.5 ซึ่งเป็นไปตามค่าเฉลี่ยทั่วโลก การระบาดใหญ่ของ COVID-19 ทำให้เกิดการปิดเมืองใหญ่ทั่วโลก ส่งผลให้การเดินทางถูกจำกัด และทำให้ความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวลดลง ข้อมูลดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงอุปสงค์ที่อ่อนแอสำหรับการท่องเที่ยวในต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม การท่องเที่ยวภายในประเทศยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในหลายประเทศในยุโรป ประเทศเยอรมนี¹⁰ รายงานว่ามีนักท่องเที่ยวเดินทางไปเยือนประเทศในกลุ่มยุโรปมากขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 3 ดังเห็นได้จากจำนวนนักท่องเที่ยวแม้จะยังลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนแต่มีการปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ จากตัวเลขนักท่องเที่ยวในเดือนมิถุนายนที่ลดลงร้อยละ 73.1 แต่ในเดือน กรกฎาคม สิงหาคม และ กันยายน มีการปรับตัวลดลงเพียงร้อยละ 60.7, 68.9 และ 54.7 ตามลำดับ ท่าอากาศยานเบอร์ลินบรันเดินบวร์คได้เปิดให้บริการซึ่งอาจกระตุ้นให้มีการเดินทางออกนอกประเทศมากขึ้นเมื่อมีการใช้วัคซีนอย่างทั่วถึง อย่างไรก็ตาม UNWTO ประเมินว่าอาจต้องใช้เวลา 2.5 ถึง 4 ปี กว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับสู่ระดับเดิมในปี 2562

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

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

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าทั่วโลก



ที่มา: องค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO)

● ภาพรวมธุรกิจคอนโดมิเนียมในประเทศไทย ปี 2563

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

เศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทยได้รับผลกระทบอย่างหนักจาก COVID-19 แม้ว่าธุรกิจคอนโดมิเนียมอาจไม่ได้รับผลกระทบโดยตรง แต่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่หลายรายได้เลื่อนการเปิดตัวโครงการใหม่ ไปเป็นการขายคอนโดที่สร้างเสร็จแล้วแต่ยังรอการขาย¹² ผู้ซื้อในประเทศยังชะลอในการซื้อคอนโดซึ่งเป็นทรัพย์สินขนาดใหญ่ ในขณะที่ผู้ซื้อต่างชาติส่วนใหญ่โดยเฉพาะชาวจีนเลื่อนการโอนห้องออกไปเนื่องจากข้อจำกัดในการเดินทาง รัฐบาลจึงดำเนินนโยบายทางการเงินหลายประการเพื่อลดอัตราดอกเบี้ย ในขณะเดียวกันก็สนับสนุนด้วยการผ่อนคลายนโยบายสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) แม้จะได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาล แต่ COVID-19 ยังคงแพร่ระบาดไปทั่วโลกและอาจสร้างความเสียหายต่อความเชื่อมั่นของผู้ซื้อในตลาดคอนโดมิเนียมของไทยในปีต่อไป

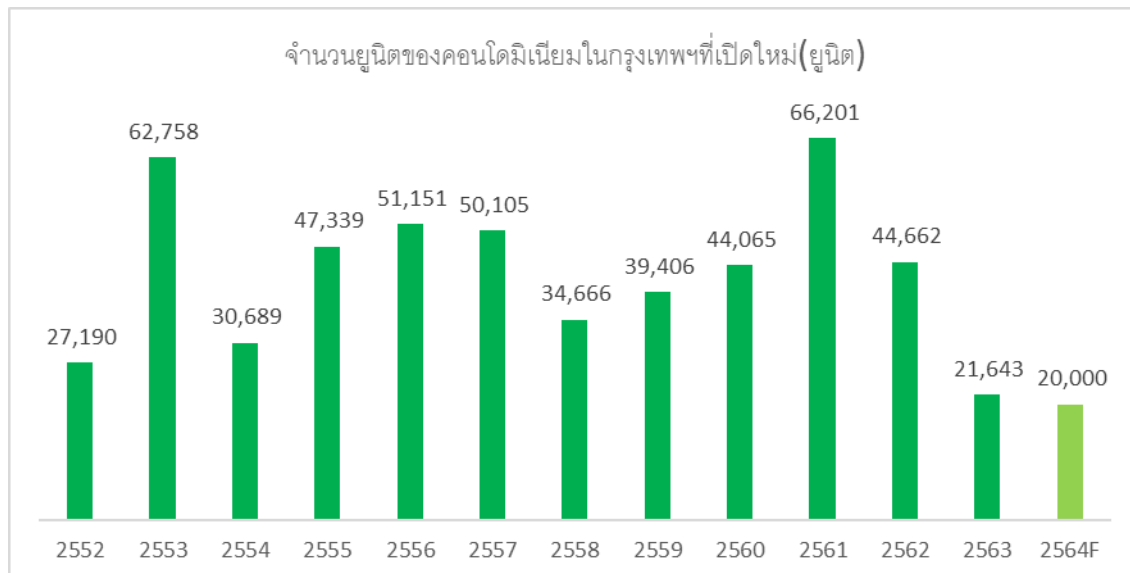
¹¹ คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย (Colliers International Thailand); New Condo Supply Launched in Greater Bangkok; จาก

<https://www.bangkokpost.com/business/2042187/condo-supply-keeps-declining>

¹² Knight Frank Research; Bangkok Condominium Market Overview Q2 2020; จาก

<https://content.knightfrank.com/research/2036/documents/en/bangkok-condo-market-thailand-q2-2020-q2-2020-7340.pdf>

จำนวนยูนิตของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯที่เปิดใหม่



ที่มา: คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย (Colliers International Thailand)

● ภาพรวมธุรกิจสำนักงานในสหราชอาณาจักร ปี 2563

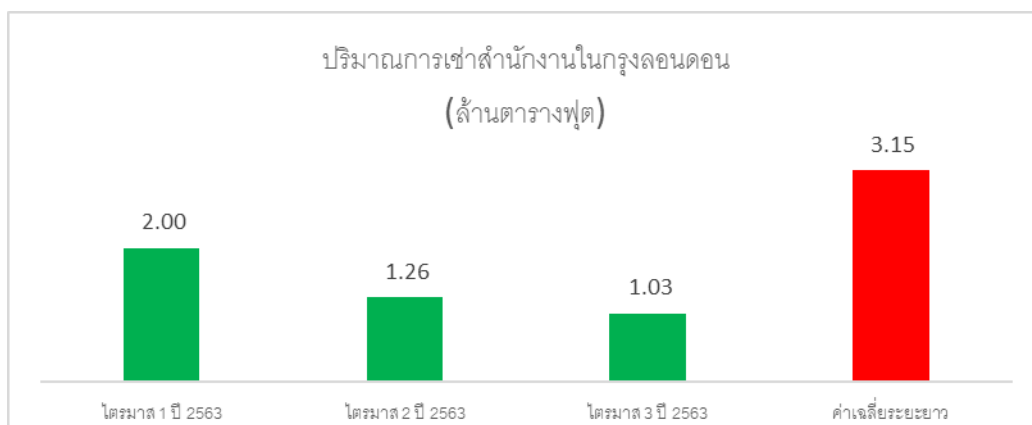
ตามรายงานของ Knight Frank Research¹³ ธุรกิจสำนักงานในสหราชอาณาจักรในปี 2563 ชะลอตัวลง การเช่าสำนักงานในกรุงลอนดอนในไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 3 ของปี 2563 มีการเช่าเพียง 1.26 ล้านตารางฟุตและ 1.03 ล้านตารางฟุตตามลำดับ ซึ่งปริมาณนี้เป็นเพียงประมาณหนึ่งในสามของค่าเฉลี่ยระยะยาวที่ 3.15 ล้านตารางฟุต กิจกรรมการเช่าสำนักงานเริ่มซบเซามากขึ้นเนื่องจากธุรกิจต่างๆ มุ่งหาแนวทางไปสู่การทำงานจากบ้านและการประชุมทางวิดีโอ จากข้อมูลของมอร์แกน สแตนลีย์ (Morgan Stanley)¹⁴ สัดส่วนของประชากรในสหราชอาณาจักรที่กลับมาทำงานในเดือน กรกฎาคม สิงหาคม และกันยายน ของปี 2563 มีเพียงร้อยละ 34 ร้อยละ 37 และร้อยละ 45 ตามลำดับ ซึ่งถือว่าต่ำมากเมื่อเทียบกับสัดส่วนของคน ที่กลับมาทำงานในเดือนกันยายน ปี 2563 ของประเทศ สเปน อิตาลี และฝรั่งเศส โดยมีสัดส่วนร้อยละ 80 ร้อยละ 83 และร้อยละ 88 ตามลำดับ ในขณะที่ปริมาณการเช่าสำนักงานที่ต่ำเป็นประวัติการณ์ของกรุงลอนดอนนั้น สอดคล้องกับเมืองหลักอื่นๆ ทั่วโลก เช่น ปารีส ซิดนีย์ และแมนฮัตตัน ในปี 2563 พื้นที่ว่างสำหรับเช่าส่วนใหญ่เป็นสำนักงานมือสองและอัตราค่าเช่าสูงที่สุดนับตั้งแต่เดือนเมษายน ปี 2547¹⁵ สำนักงานมือสองอยู่ในภาวะอุปทานล้นตลาดและจะยังคงมีอัตราว่างต่อไปหากการทำงานเปลี่ยนเป็นออนไลน์ ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 มีอุปทานสำนักงานในกรุงลอนดอน 12.8 ล้านตารางฟุตที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม จำนวนสำนักงาน

ให้เช่าในพื้นที่เศรษฐกิจสำคัญยังคงมีจำนวนจำกัด ส่งผลให้ยังคงมีความต้องการเช่าสำนักงานในพื้นที่เหล่านั้นอยู่เป็นจำนวนมาก

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

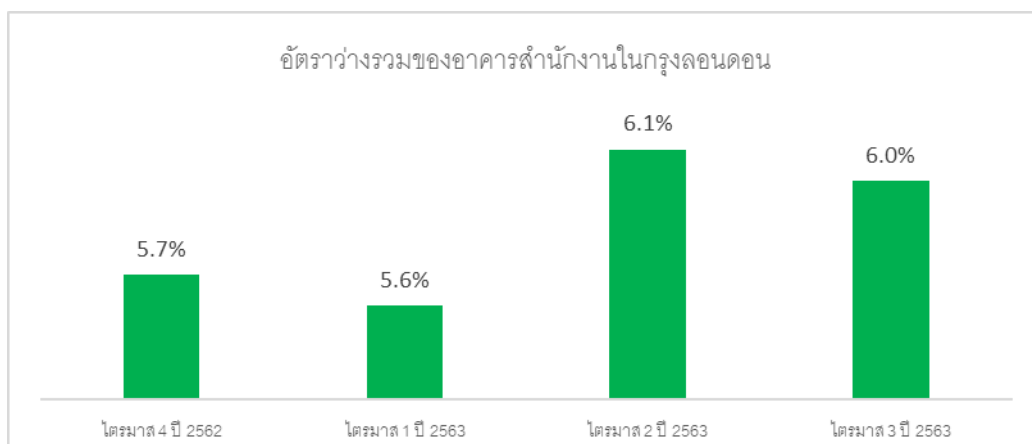
¹⁴ CBRE; Central London ViewPoint - Office Availability Analysis; จาก <https://www.cbre.co.uk/research-and-reports/Central-London-ViewPoint---Office-Availability-Analysis>

ปริมาณการเช่าสำนักงานในกรุงลอนดอน



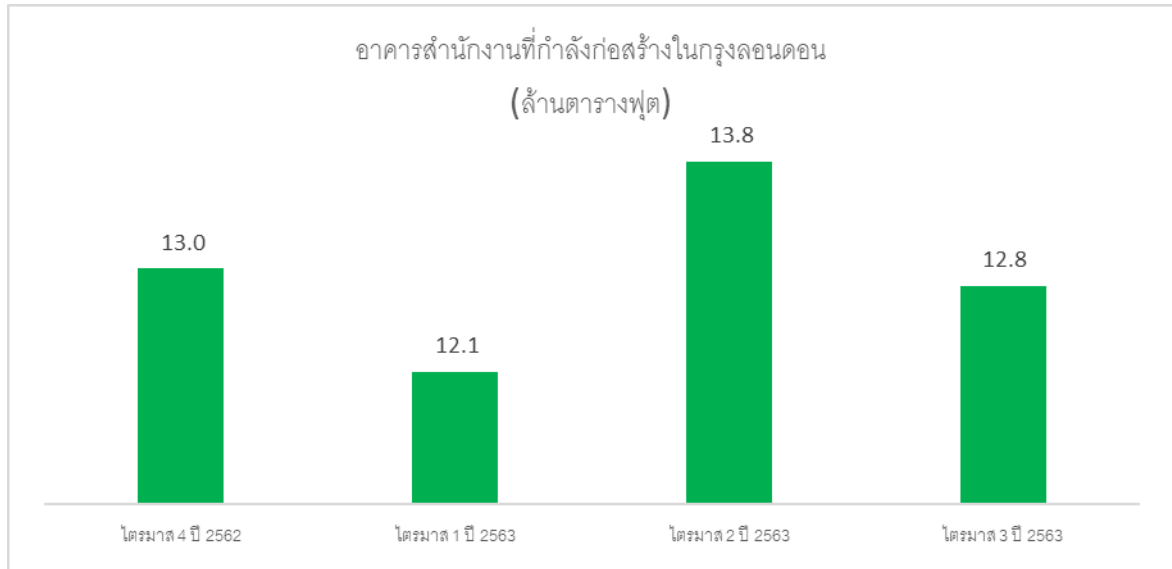
ที่มา: Knight Frank Research

อัตรารวบรวมของอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอน



ที่มา: Knight Frank Research

อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างในกรุงเทพมหานคร



ที่มา: Knight Frank Research

● ภาพรวมธุรกิจสำนักงานในประเทศไทย ปี 2563

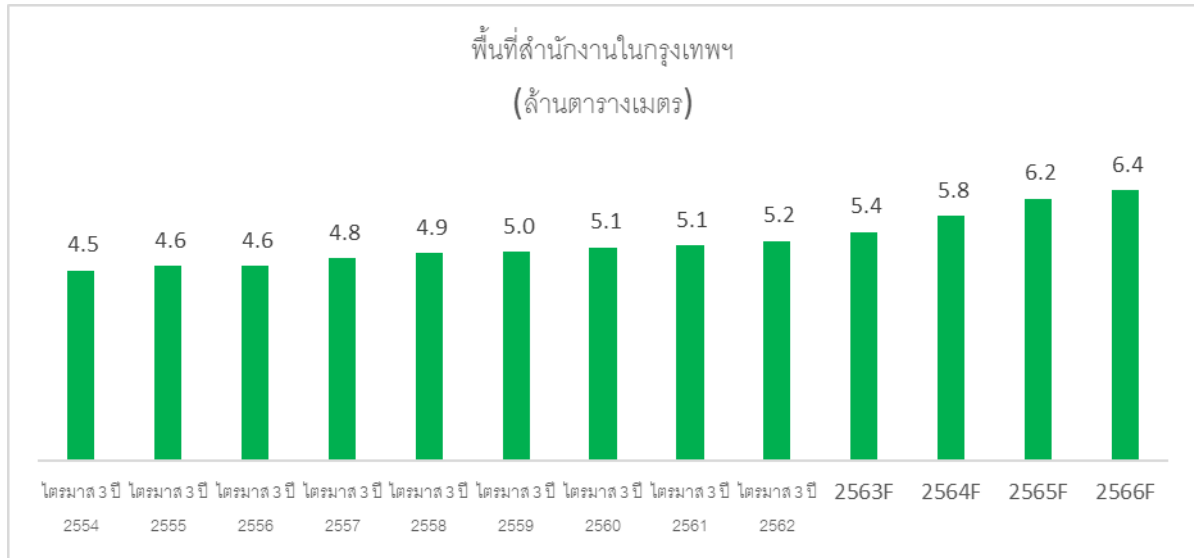
ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในประเทศไทยในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 อุปทานสำนักงานในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเป็น 5.41 ล้านตารางเมตร ซึ่งเป็นไตรมาสที่ 6 ติดต่อกันของอุปทานสำนักงานที่เพิ่มขึ้น ข้อมูลจากรายงานของ Knight Frank Research¹⁵ ระบุว่าในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา มีการเพิ่มของอุปทานสำนักงานใหม่ประมาณ 159,000 ตารางเมตรในแต่ละปี ในขณะที่คาดว่าจะอีก 236,541 ตารางเมตรต่อไปจะเข้ามาสู่ตลาดในช่วง 5 ปีข้างหน้า (ในกรณีที่ไม่มีสำนักงานเดิมปิดกิจการ)

COVID-19 และภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำส่งผลกระทบต่อธุรกิจทั่วประเทศไทย อัตราการเช่าสำนักงานโดยรวมในกรุงเทพฯ ลดลงในปี 2563 เมื่อเทียบกับปี 2562 ตามรายงานของ CBRE¹⁶ รายงานว่าในช่วงภาวะเศรษฐกิจซบเซา ผู้เช่าในสำนักงานเกรด B นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ (CBD) ที่มีความอ่อนไหวด้านราคาสูงมักจะย้ายออกจากสำนักงานที่มีอัตราเช่าสูงเพื่อรักษาเงินสดไว้ ทั้งนี้ อัตราการเช่าสำนักงานโดยรวมของตลาดลดลงเหลือร้อยละ 86.2 ในปี 2563 ซึ่งต่อนี้ต่ำกว่าระดับจากปี 2555

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

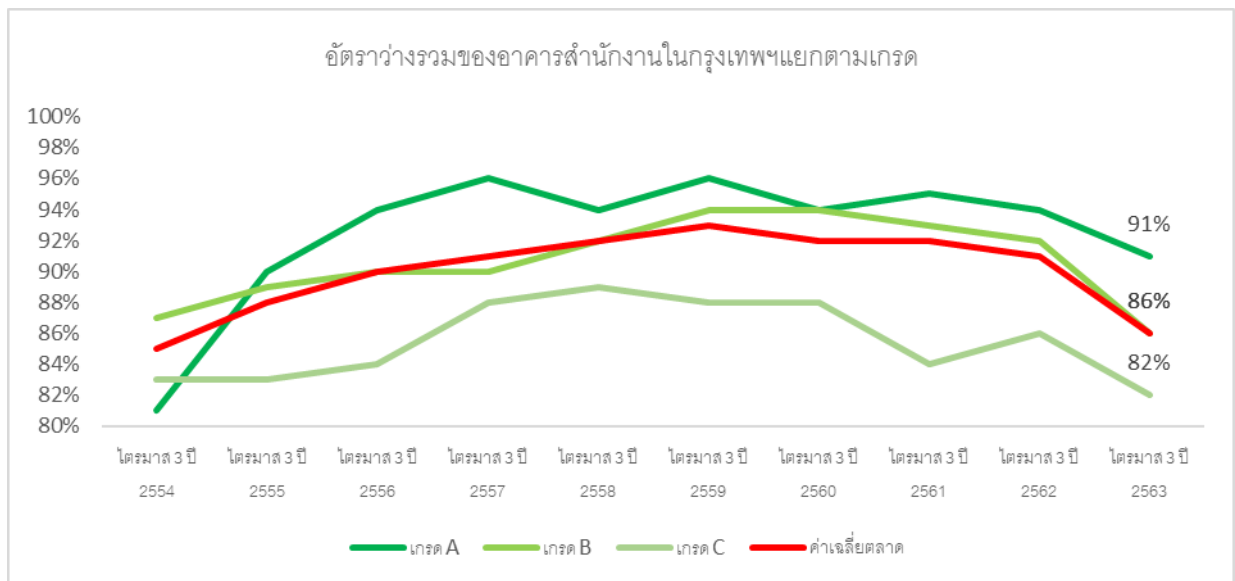
¹⁶ CBRE; Disruptions and Contractions Result in Negative Net Take-Up; จาก <https://www.cbre.co.th/report-detail/thailand/bangkok-office-marketview-q3-2020>

พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ



ที่มา: Knight Frank Research

อัตรารวมของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ แยกตามเกรด



ที่มา: Knight Frank Research

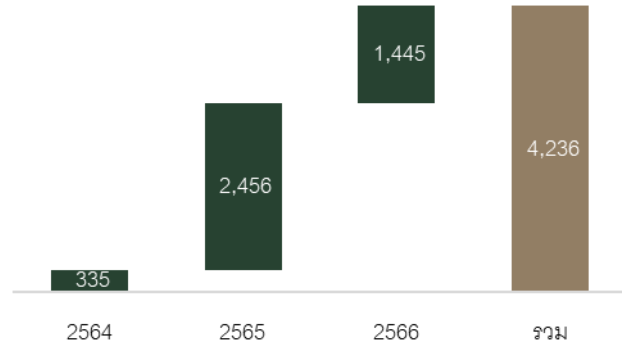
● ภาพรวมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยของบริษัท

โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2564

รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ และโนเบิล

โครงการ	รายได้จาก ห้องรอการ โอน (ล้านบาท)
คุณ บาย ยู ทองหล่อ	199
เดอะ เบส สะพานใหม่	136
รวม	335

หน่วย: ล้านบาท



โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ มีรายได้รอการโอน (Backlog) ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ 4,236 ล้านบาท จาก 2 โครงการคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่ที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี 2564 ถึง 2566 ได้แก่ (i) คุณ บาย ยู ทองหล่อ และ (ii) เดอะ เบส สะพานใหม่ โดยในไตรมาส 4 ปี 2563 โครงการเดอะโมโนเมนต์ทองหล่อ ได้มีการโอนเสร็จสมบูรณ์แล้วทั้งโครงการ

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

2.3.3 แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

ต่อเนื่องจากปี 2563 ถึงปัจจุบัน การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (“COVID-19”) ได้ส่งผลกระทบต่ออย่างยิ่งต่อสังคมและเศรษฐกิจโลก และส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ ยู ซิตี้ ซึ่งมีธุรกิจหลักคือธุรกิจโรงแรมและบริการ อนึ่ง แม้ว่าจะมีความพยายามในการควบคุมการระบาด มีความคืบหน้าของการผลิตวัคซีน และเริ่มเห็นการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในหลาย ๆ ประเทศ แต่อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมและการบริการยังคงเป็นภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบโดยตรงและรุนแรง เนื่องจากการลดลงของการเดินทางทั้งในรูปแบบการท่องเที่ยวและการเดินทางเชิงธุรกิจทั้งในและต่างประเทศสืบเนื่องจากการปิดประเทศ รวมถึงมาตรการรักษาระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) ทั้งนี้ การแพร่ระบาดรอบใหม่ช่วงปลายปี 2563 ทำให้หลายประเทศในทวีปยุโรปกลับมาใช้มาตรการปิดเมืองอีกครั้ง ซึ่งส่งผลกระทบต่อการทำงานของทั้งอุตสาหกรรม และไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงเมื่อใดและอย่างไร

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

ธุรกิจอาคารสำนักงาน ได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจาก COVID-19 เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าระยะยาว อย่างไรก็ตามผู้เช่าบางรายอาจได้รับผลกระทบทางการเงิน และจึงส่งผลให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะไม่ได้รับค่าเช่าภายในช่วงเวลาหรือเงื่อนไขที่เคยกำหนดไว้ ในระยะยาวมีความเป็นไปได้ที่ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าจะได้รับผลกระทบหากธุรกิจต่าง ๆ ดำเนินนโยบายการทำงานจากบ้านเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การประเมินสถานการณ์ในอนาคตในเรื่องดังกล่าวยังไม่สามารถทำได้อย่างแม่นยำ ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue) บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อห้องชุดเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานครในไตรมาส 3 ปี 2563 โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 937 ล้านบาท มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 8,995 ตารางเมตร และมีอัตราค่าเช่าพื้นที่รวมร้อยละ 100

โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 **โครงการ เดอะ ยูนิคอร์น** ก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 27 **โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยละสาม** การก่อสร้างคืบหน้าไปตามแผน ส่วน **โครงการโรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ** นั้น การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ภายในกำหนดแล้วทั้ง 2 เฟส โดยโรงเรียนได้เปิดภาคการศึกษาแรกแล้วตั้งแต่วันที่ 17 สิงหาคม 2563

จากสถานการณ์ของ COVID-19 ที่ยังไม่รู้ทิศทางที่ชัดเจน ความไม่แน่นอนของการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ และความจำเป็นที่จะต้องบริหารให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและอนาคต และลดภาระค่าใช้จ่ายและต้นทุนทางการเงิน บริษัทฯ จึงเห็นถึงความจำเป็นในการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยบางส่วนที่มีทรัพย์สินหลักและไม่สร้างกระแสเงินสดในปัจจุบัน และได้พิจารณาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติต่อไป (รายละเอียดตามหนังสือแจ้งมติเลขที่ [U.SET 022/2563](#))

อนึ่ง การปรับโครงสร้างการลงทุนที่ดำเนินการมาจนถึงปัจจุบันและตามแผนที่วางไว้ จะช่วยให้บริษัทฯ มีความพร้อมในการลงทุนในโครงการและทรัพย์สินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสมต่อไปในอนาคตภายหลังวิกฤต COVID-19

2.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

(1) การจัดหาวัตถุดิบหลัก

วัตถุดิบที่สำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและวัสดุก่อสร้าง โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นลำดับแรก โดยจะพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพในการ

ประกอบธุรกิจ 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 ให้ความสำคัญต่อการพิจารณาเลือกใช้ระบบการผลิตที่เหมาะสมในแต่ละโครงการตามลักษณะโครงการเพื่อความรวดเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขันในด้านการผลิต

สำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมานั้น บริษัทฯ ใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาภายนอกเป็นผู้ก่อสร้างงานโครงการของบริษัทฯ โดยการจัดหาผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมาขนาดกลางและผู้รับเหมาขนาดใหญ่ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการที่จะก่อสร้าง เพื่อให้ได้งานที่มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนด ซึ่งบริษัทฯ มีระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญ มีประสบการณ์ ความพร้อมในการเงิน และความรับผิดชอบในงาน

ทั้งนี้บริษัทฯ ให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนของการก่อสร้าง ตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ มีความพร้อมในการเงิน มีทีมงานที่มีประสิทธิภาพ โดยทีมงานฝ่ายควบคุมงานก่อสร้างของบริษัทฯ จะมีการประสานงานกับผู้ออกแบบ ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรม และผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด โดยเลือกบริษัท ก่อสร้างที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ในการทำงานที่มีระดับมาตรฐาน โดยที่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ บริษัทฯ จะมีทีมงานวิศวกรและที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลาง และวิศวกรที่ปรึกษา ที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้างของทุกโครงการ และขั้นตอนการตรวจสอบงานก่อสร้างกับทีมงานของบริษัทฯ และผู้รับเหมาตลอดเวลาตั้งแต่ต้นจนจบ

2.5 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและปฏิบัติตามข้อกำหนดของการดูแลผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และดำเนินการตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด เพื่อให้โครงการของบริษัทฯ เป็นไปตามมาตรฐาน บริษัทฯ ได้จัดให้มีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาในเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้าง พร้อมทั้งเป็นผู้ควบคุมและดูแลการทำงานไม่ให้มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระหว่างการก่อสร้างอีกด้วย โดยบริษัทที่ปรึกษาจะต้องมีการจัดทำรายงานส่งให้กับทีมงานควบคุมงานก่อสร้างของบริษัทฯ เป็นระยะทุกชั้นตอน เพื่อให้การก่อสร้างของโครงการเป็นไปด้วยความถูกต้องตามกฎหมายระเบียบและข้อบังคับตามที่กฎหมายกำหนด

3. ปัจจัยความเสี่ยง

การดำเนินธุรกิจต้องเผชิญกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่าง ๆ ซึ่งความเสี่ยงเหล่านี้อาจนำไปสู่ความผันผวนของรายได้ กำไร มูลค่าสินทรัพย์ สภาพคล่อง ราคาหุ้นและอาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ ได้ ดังนั้น การบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม จึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะนำบริษัทฯ ไปสู่ความสำเร็จและสร้างความยั่งยืนให้กับธุรกิจ

ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ อธิบายถึงความเสี่ยงที่เกิดและอาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ผู้มีส่วนได้เสียควรรับรู้ถึงผลกระทบและความเป็นไปได้ของความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นนี้ และควรพิจารณาอย่างรอบคอบในปัจจัยที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ไม่จำกัดเฉพาะความเสี่ยงทั่วไปและความเสี่ยงเฉพาะ ดังที่ปรากฏด้านล่างนี้

3.1 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

❖ ความเสี่ยงจากความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจและนโยบายทางการเมือง

การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลกระทบอย่างมากต่อสถานะเศรษฐกิจ โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท โรงแรมเกือบทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ต้องทยอยปิดให้บริการตั้งแต่มีนาคม 2563 แม้บางแห่งได้กลับมาเปิดให้บริการแล้วในไตรมาส 4 ปี 2563 ก็ตาม แต่เนื่องจากสถานการณ์การท่องเที่ยวที่ยังไม่กลับเข้าสู่ภาวะปกติ ส่งผลให้รายได้หลักในกลุ่มธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ลดลงเป็นจำนวนมาก

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

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ ยังคงติดตามและเฝ้าระวังเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อที่สามารถดำเนินการปรับแผนธุรกิจได้ทันตามสถานการณ์อย่างทันท่วงทีเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาขายสินทรัพย์บางส่วนออกไป เพื่อเป็นเงินทุนสำรองไว้ลงทุนในธุรกิจที่สามารถสร้างกระแสเงินสดกลับเข้ามาได้ทันที เช่น การลงทุนในธุรกิจห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่า อาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น

❖ ความพร้อมในการรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

หนึ่งในกลยุทธ์แผนการลงทุนของบริษัท คือ การเข้าซื้อ ลงทุน และพัฒนาสินทรัพย์เพื่อการขยายธุรกิจและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตที่บริษัทฯ ได้วางแผนไว้ ทั้งนี้บริษัทฯ ถือครองที่ดินจำนวนหนึ่งสำหรับการพัฒนาในอนาคต ซึ่งในช่วงที่ผ่านมา ราคาที่ดินมีความผันผวนอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดินตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ด้วยเหตุนี้จึงเป็นสิ่งที่ท้าทายสำหรับบริษัทฯ ในการหาที่ดินที่มีศักยภาพสูงและสามารถรักษาผลตอบแทนที่เหมาะสมควบคู่ไปกับการคุ้มครองการลงทุน

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

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

บริษัทฯ ยังคงติดตามความเคลื่อนไหวของตลาดอย่างใกล้ชิด ศึกษาและวิเคราะห์การขยายตัวของเมืองใหญ่ๆ ในแต่ละภูมิภาคเพื่อโอกาสทางธุรกิจ โดยหนึ่งในกลยุทธ์ของบริษัทฯ คือการหาพันธมิตรที่เป็นผู้นำในตลาดเพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงความเชี่ยวชาญโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ ในกรอบของความเสี่ยงที่เหมาะสมและเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ นับเป็นหนึ่งในปัจจัยที่จะช่วยสร้างความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว

3.2 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ

❖ ความเสี่ยงด้านการจัดการบริหารโครงการ

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

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

สถานการณ์ดังกล่าวเร่งให้บริษัทฯ ต้องปรับตัว โดยนำเทคโนโลยี Building Information Modeling (BIM) มาใช้ในการก่อสร้าง เพื่อช่วยสร้างแบบจำลองเสมือนจริงของอาคาร และลดความผิดพลาดจากการก่อสร้างที่ไม่ได้รับการประสานงานกันอย่างมีประสิทธิภาพ โดยร่วมกับผู้รับเหมา ในการมองหาผู้ค้าใหม่ๆ รวมถึงแหล่งแรงงานทดแทน ซึ่งช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และบริหารจัดการโครงการได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

บริษัทฯ ยังได้ประสานงานกับผู้รับเหมาอย่างเคร่งครัด ให้เน้นความสำคัญด้านความปลอดภัย และสุขภาพของแรงงาน อาทิเช่น การสลับเวลาการทำงาน การตรวจวัดอุณหภูมิร่างกาย การฆ่าเชื้อโรคใน บริเวณโครงการก่อสร้าง และที่פקคนงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อควบคุมและป้องกันการระบาดของ COVID-19 การนัดประชุมเพื่อติดตามความคืบหน้าของโครงการรายสัปดาห์กับทีมผู้รับเหมาและผู้ควบคุมงาน เพื่อวางแผน รับมือและป้องกันหากมีเหตุที่จะส่งผลกระทบต่อโครงการ

❖ ความเสี่ยงด้านการจัดหาบุคลากรที่มีความสามารถ สอดคล้องตามกลยุทธ์ ของบริษัท ฯ

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต้องพึ่งพาบุคลากรเป็นหลัก การมีบุคลากรที่มีความสามารถและความเชี่ยวชาญที่เพียงพอสำหรับการส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจในระยะสั้นและระยะยาว ถือเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ที่จะช่วยให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ได้ อย่างไรก็ตาม ในสถานะที่ธุรกิจมีการแข่งขันที่สูง ในขณะที่บุคลากรที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการประกอบธุรกิจมีอยู่อย่างจำกัด อาจทำให้บริษัทฯ ประสบปัญหาธุรกิจหยุดชะงักได้ อนึ่ง ตั้งแต่ปี 2559 บริษัทฯ ได้ลงทุนในต่างประเทศและเปิดตัวโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ใหม่ ๆ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งกฎหมายแรงงานของต่างประเทศนั้นมักมีความแตกต่างและมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ และถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะไม่เคยประสบกับการหยุดทำงานกลางคันหรือการประท้วงจาก กลุ่มพนักงานมาก่อน แต่ก็มีอาจมั่นใจได้ว่าบริษัทฯ จะไม่ประสบปัญหานี้ในภายภาคหน้า

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ให้มีการฝึกอบรมพนักงานเพื่อส่งเสริมในด้านการปรับตัวและเปิดกว้างทาง วัฒนธรรมที่หลากหลาย การแบ่งปันความรู้ การพัฒนาทักษะและการปรับปรุงด้านการปฏิบัติงานเพื่อดึงดูดและ รักษาทักษะความสามารถของพนักงาน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะมีทรัพยากรมนุษย์ที่จำเป็นต่อการส่งเสริมการ ขยายธุรกิจ ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการในแต่ละครั้ง ฝ่ายบริหารได้ปรับโครงสร้างองค์กรและการบริหาร ภายในองค์กรเพื่อให้สามารถรองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งในปัจจุบันและอนาคต โดยบริษัทฯ ได้ เสนอค่าตอบแทนและผลประโยชน์ทั้งที่เป็นในรูปตัวเงินและไม่เป็นรูปตัวเงินที่สัมพันธ์กับผลงานและ ความสามารถของพนักงานให้อยู่ในระดับที่จูงใจและอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามสถานะตลาด เพื่อสร้าง หลักประกันและความมั่นคงในการทำงานของพนักงาน ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการสูญเสียทีมงานและ บุคลากรให้น้อยลง

❖ การควบคุมต้นทุนในการดำเนินธุรกิจและการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าโภคภัณฑ์อย่างราคาน้ำมัน หรือ กิจกรรมจากปัจจัยภายนอกอื่น ๆ เช่น โครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐหรือโครงการรับเหมาก่อสร้างอย่างต่อเนื่องของผู้พัฒนารายอื่น ที่มีผลต่อราคาวัตถุดิบและวัสดุก่อสร้าง และ/หรือก่อให้เกิดการขาดแรงงานก่อสร้าง

ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและระยะเวลาของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กระแสเงินสด และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ มีกระบวนการประเมินและบริหารความเสี่ยงอย่างละเอียดเพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาที่เสนอราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับแต่ละโครงการ ผู้รับเหมาจะต้องรับผิดชอบในการจัดซื้อและจัดหาวัสดุก่อสร้างในราคาต้นทุนที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ ในบางกรณีวัตถุดิบบางชนิดอาจต้องสั่งซื้อโดยตรงกับทางบริษัทผู้ผลิตเองเพื่อให้ได้ราคาและคุณภาพที่ดีภายใต้เงื่อนไขที่เหมาะสมที่สุด

❖ การปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมาย

ภาครัฐได้ออกกฎระเบียบเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง อาทิ กฎหมายการวางผังเมืองและการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ในการปฏิบัติตามกฎระเบียบเหล่านี้ บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากต้นทุนที่สูงขึ้นหรืออาจต้องใช้เวลาในการพัฒนานานขึ้น อีกทั้งกฎระเบียบเหล่านี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ทุกเมื่อ

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

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

3.3 ความเสี่ยงทางด้านชื่อเสียง

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับชื่อเสียงในทางที่ดีของบริษัทด้วยเช่นกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงทางด้านชื่อเสียงจากความไม่พึงพอใจของลูกค้าและผลกระทบจากชุมชนท้องถิ่นในพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการประเมินความพึงพอใจและยอมรับคำติชมของลูกค้าเพราะการปฏิบัติดังกล่าวถือเป็นหนึ่งในกระบวนการพื้นฐานในการประกอบธุรกิจ หากมีประเด็นใดที่สำคัญจะมีการรายงานไปยังฝ่ายบริหารเพื่อดำเนินการต่อไป

3.4 ความเสี่ยงทางการเงิน

❖ ความเสี่ยงด้านแหล่งเงินทุน สภาพคล่องและต้นทุนของเงินทุน

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนและมีการแข่งขันสูง เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจและการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องพึ่งพาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนต่าง ๆ ทั้งจากสถาบันทางการเงินและตลาดทุน โดยบริษัทฯ ต้องสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนและจัดหาเงินที่เพียงพอในต้นทุนที่เหมาะสม บริษัทฯ จะต้องเผชิญกับผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ อาทิ ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย สภาพวะของตลาดทุน ความมั่นคงของสถาบันการเงิน นักลงทุนและผู้ที่มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ นอกจากนี้ การดำเนินงานในต่างประเทศ ทำให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งส่งผลกระทบต่อ

ความเสี่ยงด้านกระแสเงินสดอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ หากบริษัทมีช่องทางระดมทุนที่มีต้นทุนสูง หรือหากมีการกู้ยืมที่มากเกินไปกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมก็จะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของสถาบันการเงินและผู้ถือหุ้นในที่สุด

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ บริหารอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำรงสภาพคล่องเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ มีการบริหารหนี้สินอย่างมีประสิทธิภาพ ใช้เครื่องมือทางการเงินในการระดมทุนที่เหมาะสม และติดตามสถานการณ์ทางเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงการคาดการณ์แนวโน้มและทิศทางของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้บริษัทฯ ในการขยายธุรกิจและลดความเสี่ยงได้

❖ ความผันผวนในอัตราแลกเปลี่ยนของสกุลเงินต่างประเทศ

บริษัทฯ มีธุรกิจและการลงทุนในต่างประเทศ การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนอาจทำให้เกิดผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ส่งผลให้ธุรกิจประสบปัญหาทางการเงินได้

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

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

3.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต

❖ ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีและความต้องการของลูกค้าที่กระทบต่อกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจ

การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีแบบก้าวกระโดดส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในพฤติกรรมผู้บริโภคและความต้องการของลูกค้า สินค้าและบริการที่เคยเป็นที่ต้องการในอดีตอาจไม่เป็นที่ต้องการในปัจจุบันและอนาคต และอาจถูกแทนที่ด้วยสินค้าและบริการใหม่ ๆ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถหยุดพัฒนาและมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องปรับกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจในสอดคล้องกับกระแสการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการติดตามและเรียนรู้เทคโนโลยีใหม่ ๆ นำมาประยุกต์ใช้เพื่อสร้างผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ของลูกค้า เพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน และลดต้นทุน โดยเป็นการดำเนินงานร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจในกลุ่มต่าง ๆ ได้แก่ โรงแรม คอนโดมิเนียม อาคารสำนักงานให้เช่า และโรงเรียน เป็นต้น

❖ ความเสี่ยงจากภัยคุกคามทางไซเบอร์

บริษัทฯ จำเป็นต้องพึ่งพาเทคโนโลยีในการเก็บข้อมูลทั้งภายในและภายนอก ความปลอดภัยทางด้านข้อมูลจึงเป็นสิ่งสำคัญ หากบริษัทฯ ถูกคุกคามด้านเทคโนโลยี หรือมีข้อมูลใด ๆ สูญหาย อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจและชื่อเสียงของบริษัทฯ รวมถึงอาจมีผลทางกฎหมาย หรืออาจเกิดหนี้สินทางกฎหมายได้

■ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

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

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

รายละเอียดทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย - สรุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

4.1.1 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)										
โครงการพาร์ค รามอินทรา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ท่าแร่ อ. บางเขน จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	2	1	14.2	224.20	-
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด ¹⁾										
โครงการที่ดินโคราช	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. หหนองกระทุ่ม, ต. หมีนไวย, ต.จอหอ (หมีนไวย) อ. เมืองนครราชสีมา จ. นครราชสีมา	โฉนดที่ดิน	25 แปลง	137	1	73	661.70	จำนวนกับสถาบันการเงิน ^{(6),(8)}

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ไพรม์ แอเรีย 9 จำกัด ²⁾										
ที่ดินโครงการพระราม 9	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.ห้วยขวาง อ.ห้วยขวาง จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	6	0	90.8	1,498.90	จำนองกับสถาบันการเงิน ¹⁴⁾
บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด ²⁾										
ที่ดินโครงการสุขุมวิท 38	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.พระโขนง อ.คลองเตย จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	7 แปลง	2	0	36	2,474.38	จำนองกับสถาบันการเงิน ¹⁵⁾

4.1.2 ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)										
โครงการสุขสวัสดิ์ ²⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. ราษฎร์บูรณะ, ต. บางแจ่งร้อนใน อ.ราษฎร์บูรณะ จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	7 แปลง	16	2	38.8	463.38	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{6),8)}
ที่ดินเขาใหญ่ (โครงการภาณุ) ²⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. หมู่สี่ อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	น.ส 3 ก	2 แปลง	1	0	41	10.55	-
โครงการชลบุรี (ปัญญารีสอร์ท) ¹⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. บ้านเหมีอง, ต. บางพระ อ.ศรีราชา (บางพระ), อ. เมืองชลบุรี จ. ชลบุรี	โฉนดที่ดิน	2 แปลง	2	0	18	2.51	-
บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด ²⁾										
โครงการคูต	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. คูต อ. ลำลูกกา จ. ปทุมธานี	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	51	2	97.7	1,155.73	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{6),8)}

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ปราณศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. โป่งตาลอง อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	13 แปลง	427	3	34	297.40	-
บริษัท ธนายง ฟู๊ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. โป่งตาลอง อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	1 แปลง	87	3	94	39.14	-
บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. โป่งตาลอง อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	2 แปลง	56	1	76	25.11	-
ที่ดินบริเวณถนนพหลโยธิน	กรรมสิทธิ์ร่วม	ที่ดินเปล่า	ต.ลาดยาว อ.บางเขน, อ.บางเขน (บางซื่อ) จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	5 แปลง	0	0	10	-	-
บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ²⁾										
ที่ดินโครงการราษฎร์บูรณะ	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. ราษฎร์บูรณะ (บางแจจ ร่อนนอก) อ. ราษฎร์บูรณะ จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	27	2	10	878.26	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{6),8),9)}

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ไพรม์ แอเรีย 12 จำกัด										
ที่ดินโครงการ สุขุมวิท 12	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.คลองเตย, ต.คลองตัน, ต. คลองเตย (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ), ต. คลองตัน (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อ. คลองเตย, อ. คลองเตย (พระโขนง), อ. พระโขนง จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	4 แปลง	2	0	89.5	2,224.00	จำนองกับสถาบันการเงิน ¹³⁾
บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด										
ที่ดินบริเวณ ถนน พหลโยธิน	กรรมสิทธิ์ร่วม มีค่าตอบแทน	ที่ดินเปล่า	ต.จอมพล อ.จตุจักร จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	2 แปลง	0	0	2	-	-

4.1.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ในประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)										
โครงการบางกระเจ้า ²⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. บางน้ำผึ้ง อ.พระประแดง (เมือง) จ. สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	28 แปลง	25	1	51.7	99.49	-
อาคารชุดโนเบิล เพลินจิต	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต. ลุมพินี อ. ปทุมวัน จ. กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	12 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 4,446.72 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 4,446.72 ส่วนใน 90,136.83 ส่วน			793.57	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{6),7),8)}
อาคารชุดไฮดีโอ มอร์ฟ 38 คอนโดมิเนียม	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.พระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อ. คลองเตย (พระโขนง) จ. กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	2 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 76.40 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 76.40 ส่วนใน 19,334.01 ส่วน			8.93	-
บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด										
โครงการเดอะยูนิคอร์นพญาไท	เป็นเจ้าของ	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	ต.ทุ่งพญาไท, ต. ทุ่งพญาไท (ประแจจีน) อ.ราชเทวี, อ. ดุสิต จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	6 แปลง	7	1	37.4	4,737.37	จำนองกับสถาบันการเงิน ¹²⁾

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด ²⁾										
อาคารทีเอสที	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ลาดยาว (บางซื่อฝั่งเหนือ), ต.จอมพล อ.บางเขน (บางซื่อ), อ. จตุจักร จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	3 แปลง	1	2	68	795.99	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{6),8)}
บริษัท มรรค๘ จำกัด										
ที่ดินเขาใหญ่ ²⁾	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. หมูสี อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	โฉนดที่ดิน	4 แปลง	16	1	56	100.34	-
บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด										
อาคารชุด ไอดี โอ คิว จุฬา-สามย่าน	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.มหาพฤฒาราม อ.บางรัก จ. กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	6 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 924.05 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 924.05 ส่วนใน 48,805.06 ส่วน			135.15	-
อาคารชุด แอชตัน จุฬา-สีลม	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.สีพระยา อ.บางรัก จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	5 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 186.98 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 186.98 ส่วนใน 41,461.64 ส่วน			30.09	-
อาคารชุด ไอดี โอ โมบี สุขุมวิท เอ	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางจาก อ.พระโขนง จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	3 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 291.81 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 291.81 ส่วนใน 15,333.57 ส่วน			32.00	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
อาคารชุด ไอดีไอ โมบิ สุขุมวิท บี	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางจาก อ.พระโขนง จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	2 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 198.63 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 198.63 ส่วนใน 15,159.97 ส่วน			21.78	-
อาคารชุด ไอดีไอ สุขุมวิท 93	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางจาก อ.พระโขนง จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	2 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 442.90 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 442.90 ส่วนใน 50,250.31 ส่วน			38.85	-
อาคารชุด เอลลิโอ เดล เรย์	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางจาก อ.พระโขนง จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	4 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 414.11 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 414.11 ส่วนใน 47,678.60 ส่วน			36.33	-
อาคารชุด ไอดีไอ มิกซ์ สุขุมวิท 103	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางนา อ.บางนา จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	15 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 1,076.94 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 1,076.94 ส่วนใน 37,039.88 ส่วน			125.88	-
อาคารชุด ไอดีไอ โมบิ สุขุมวิท อีสท์เกต	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บางนา อ.บางนา จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	5 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 389.79 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 389.79 ส่วนใน 21,729.70 ส่วน			39.91	-
อาคารชุด ไอดีไอ สุขุมวิท 115	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต. เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	7 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 368.28 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 368.28 ส่วนใน 36.045.29 ส่วน			35.01	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
อาคารชุด ไอเดีย โอ คิว พญาไท	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ทุ่งพญาไท (ประแจจีน) อ.ราชเทวี (ดุสิต), พญาไท (ดุสิต) จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	1 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 141.89 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 141.89 ส่วนใน 23,818.25 ส่วน			15.55	-
อาคารชุด ไอเดีย โอ คิว ราชเทวี	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ถนนพญาไท อ.ราชเทวี จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	1 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 140.62 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 140.62 ส่วนใน 13,074.83 ส่วน			15.42	-
อาคารชุด ไอเดีย โอ โมบิ สาทร	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.คลองตันใต้, ต.บางลำภูล่าง อ.คลองสาน จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	1 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 194.67 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 194.67 ส่วนใน 17,270.31 ส่วน			19.92	-
อาคารชุด ไอเดีย โอ สาทร ท่าพระ	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.บุคคโล อ.ธนบุรี จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	5 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 543.53 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 543.53 ส่วนใน 36,441.07 ส่วน			51.66	-
อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ด้านหน้าโครงการไอเดีย วุฒากาศ	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.บางค้อ อ.บางกอกใหญ่ จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 โฉนด	0	1	26.5	27.85	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ด้านหน้าโครงการไอดีโอ ทาพระ อินเตอร์เซนจ์	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. วัดท่าพระ อ.บางกอกใหญ่ จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	3 โฉนด	0	0	36.2	22.20	-
อาคารชุด ไออีไอ โมบี วงศ์สว่าง-อินเตอร์เซนจ์	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต. บางซื่อ, บางซื่อ (บางซื่อ) อ.บางซื่อ, ดุสิต (บางซื่อ) จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	4 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 193.72 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 193.72 ส่วนใน 15,229.18 ส่วน			14.17	-
อาคารชุด ไอดีไอ โมบี พญาไท	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ทุ่งพญาไท อ.ราชเทวี จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	1 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 237.42 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 237.42 ส่วนใน 10,935.70 ส่วน			24.30	-
อาคารชุด ไอดีไอ เวิร์ฟ ราชปรารภ	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.มักกะสัน อ.ราชเทวี จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	4 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 314.86 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 314.86 ส่วนใน 22,294.09 ส่วน			34.52	-
อาคารชุด ไอดีไอ โมบี พระราม 9	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต. ห้วยขวาง อ.ห้วยขวาง จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	5 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 466.51 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 466.51 ส่วนใน 24,099.67 ส่วน			51.15	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
อาคารชุด ไอเดีย โอ รัชดา-ห้วยขวาง	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.ห้วยขวาง (สามเสนนอกฝั่งเหนือ) อ.ห้วยขวาง (บางซื่อ) จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	5 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 249.35 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 249.35 ส่วนใน 14,761.11 ส่วน			27.33	-
อาคารชุด ไอเดีย โอ มิกซ์ พหลโยธิน	เป็นเจ้าของ	อาคารชุด	ต.พระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อ.คลองเตย (พระโขนง) จ.กรุงเทพฯ	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	11 ห้องชุด	เนื้อที่รวม 647.47 ตารางเมตร โดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 647.47 ส่วนใน 17,859.49 ส่วน			70.90	-

4.1.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ ที่ดินเปล่า	ระยะเวลา ตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาทสเตอร์ลิง)	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	ประเทศอังกฤษ	-	8,747	70.50	จำนองกับ สถาบัน การเงิน ¹⁰⁾
Underwood Street Limited ²⁾									
อาคาร 6-14 (even) Underwood Street	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร สำนักงาน	สัญญาสิ้นสุด ในปี พ.ศ. 2598	6-14 (even) Underwood Street, London, N1 7JQ	ประเทศอังกฤษ	-	2,379	8.69	จำนองกับ สถาบัน การเงิน ¹⁶⁾

4.1.5 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ (ในประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)		ภาระผูกพัน
					ไร่	งาน	ตารางวา	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
กิจการร่วมค้าโรงภาชีร้อยชักสาม ³⁾										
โครงการร้อยชักสาม กรุงเทพฯ ³⁾	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. บางรัก อ. บางรัก จ.กรุงเทพฯ	3 แปลง	5	0	60	423.50	608.10	-
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด ¹⁾										
โรงแรมอวานีขอนแก่น ไฮเทล แอนด์คอนเวนชั่นเซ็นเตอร์	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ในเมือง, ต. ในเมือง (พระลับ) อ. เมือง จ. ขอนแก่น	42 แปลง (195 ห้อง)	12	1	36.9	829.46	-	-
บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด และ บริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด ²⁾										
โรงแรมอนันตราเชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์สปา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ข้างคลาน อ. เมือง เชียงใหม่ จ. เชียงใหม่	7 แปลง (84 ห้อง)	7	1	53.5	1,116.75	-	จำนวนกับสถาบันการเงินจำนวน 4 แปลง ¹¹⁾

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)		ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
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	3,541.33	1.25	จำนวนกับสถาบันการเงิน ^{(6),(7),(8)}
บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด											
โรงแรม ยู อินจันทรียาญจนบุรี	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ท่ามะขามอ. เมืองจ. กาญจนบุรี	น.ส. 3 ก และ น.ส. 3 ข	13 แปลง (50 ห้อง)	5	1	30	112.97	-	จำนวนกับสถาบันการเงิน ^{(6),(7),(8)}
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. โป่งตาลองอ. ปากช่องจ. นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	1 แปลง	20	0	0	8.91	-	-
โรงแรม ยูสาทร ⁽⁴⁾	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. พุ่มมหาเมฆอ. สาทรจ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (86 ห้อง)	9	3	12	117.75	427.94	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)		ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
โรงแรม ยู เชียงใหม่ ⁽⁵⁾	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ศรีภูมิ อ. เมืองเชียงใหม่ จ. เชียงใหม่	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (41 ห้อง)	1	1	38	47.02	37.17	-
บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด											
โรงแรมอีสติน ธนาชาติ กอล์ฟ รีสอร์ท	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. บางโหลง อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (39 ห้อง)	2	1	11.4	148.73	0.28	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{(6),(7),(8)}
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด											
โรงแรมอีสติน ธนาชาติ กอล์ฟ รีสอร์ท 2	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. บางโหลง อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (77 ห้อง)	3	1	55.1	268.70	0.21	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{(6),(7),(8)}
บริษัท มรรค จำกัด											
โรงแรมอีสติน ธนาชาติ กอล์ฟ รีสอร์ท 3	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. บางโหลง อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (78 ห้อง)	2	1	51.5	248.21	0.23	จำนองกับสถาบันการเงิน ^{(6),(7),(8)}

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)		ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย											
สำนักงาน, เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ	-	-	-	-	-	-	-	-	36.11	5.73	-

4.1.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ (ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Andel's Berlin	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2578	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin	ประเทศเยอรมนี	557	90,000	910	63,715,378	-
VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Easy Berlin	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2579	Storkower Str. 162. 10407 Berlin	ประเทศเยอรมนี	152	5,852	-	-	-
VH Dresden Hotelbetriebs GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House QF Dresden	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2580	Neumarkt 1. 01067 Dresden	ประเทศเยอรมนี	95	6,073	-	-	-
VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Easy Leipzig	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2581	Goethestr. 11, 04109 Leipzig	ประเทศเยอรมนี	205	9,071	-	-	-
VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House MQ Kronberg im Taunus	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2582	Bahnhofstrasse 38. 61476 Kronberg	ประเทศเยอรมนี	96	4,832	-	-	-

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH										
โรงแรม Vienna House Easy Raunheim ²⁾	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2583	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศเยอรมนี	200	6,362	-	-	-
Vienna International Asset GmbH										
โรงแรม Vienna House Easy Amberg	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Schiessstaetteweg 10. 92224 Amberg	ประเทศเยอรมนี	110	5,576	84,443,161	420,015	จำนองกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Bad Oeynhausen	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Morsbachallee 1. 32545 Bad Oeynhausen	ประเทศเยอรมนี	146	8,068			จำนองกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Braunschweig	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Salzdahlumer Str. 137. 38126 Braunschweig	ประเทศเยอรมนี	176	19,234			จำนองกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Castrop-Rauxel	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Dortmunder Strasse 55. 44575 Castrop Rauxel	ประเทศเยอรมนี	84	3,895			จำนองกับสถาบันการเงิน

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิ การใช้	
โรงแรม Vienna House Easy Coburg	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Ketschendorfer Strasse 86. 96450 Coburg - Suedstadt	ประเทศ เยอรมนี	123	14,978			จำนวนกับ สถาบัน การเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Gunzburg	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Jahnstrasse 4. 89312 Guenzburg	ประเทศ เยอรมนี	100	4,122			จำนวนกับ สถาบัน การเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Landsberg	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Gaf Zeppelin Str 6. 86899 Landsberg am Lech	ประเทศ เยอรมนี	-	-			-
โรงแรม Vienna House Easy Limburg	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Schiede 10. 65549 Limburg	ประเทศ เยอรมนี	-	-			จำนวนกับ สถาบัน การเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Neckarsulm	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Heiner Fleischmann Str 8. 74172 Neckarsulm	ประเทศ เยอรมนี	-	-			-
โรงแรม Vienna House Easy Trier	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Metzer Allee 6. 54295 Trier	ประเทศ เยอรมนี	-	-			จำนวนกับ สถาบัน การเงิน

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิ การใช้	
โรงแรม Vienna House Easy Wuppertal	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Auf dem Johannisberg 1. 42103 Wuppertal	ประเทศ เยอรมนี	-	-			จำนวนกับ สถาบัน การเงิน
REVO München Hotelbetriebs GmbH ²⁾										
โรงแรม REVO Munich	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2584	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศ เยอรมนี	607	6,833	-	-	-
Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG										
โรงแรม Vienna House Easy Neckarsulm	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2568	Heiner Fleischmann Str 8. 74172 Neckarsulm	ประเทศ เยอรมนี	95	6,306	9,774,286	-	จำนวนกับ สถาบัน การเงิน
Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal KG										
โรงแรม Vienna House Easy Wuppertal	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2571	Auf dem Johannisberg 1. 42103 Wuppertal	ประเทศ เยอรมนี	130	7,706	14,208,253	-	จำนวนกับ สถาบัน การเงิน

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG										
โรงแรม Vienna House Easy Limburg	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2574	Schiede 10. 65549 Limburg	ประเทศเยอรมนี	99	4,468	-	-	-
Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG										
โรงแรม Vienna House Easy Landsberg	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2567	Graf Zeppelin Str 6. 86899 Landsberg am Lech	ประเทศเยอรมนี	103	4,646	6,811,853	-	-
Fiora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG										
โรงแรม Vienna House Easy Trier	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2572	Metzer Allee 6. 54295 Trier	ประเทศเยอรมนี	105	6,398	6,916,301	-	จำนองกับสถาบันการเงิน
Vienna House Germany IV GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Easy Mo. Stuttgart	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2573	Hauptstraße 26. 70563 Stuttgart	ประเทศเยอรมนี	131	6,868	-	-	-
โรงแรม Vienna House Ernst Leitz Wetzlar	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2581	Am Leitz-Park 8. 35578 Wetzlar	ประเทศเยอรมนี	129	5,547	-	-	-

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตาม สัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระ ผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิ การใช้	
โรงแรม Vienna House Easy Osnabrück	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2573	Neuer Graben 39. 49074 Osnabrück	ประเทศ เยอรมนี	108	4,644	-	-	-
Heptus 365. GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Stadt Hamburg Wismar	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2572	Am Markt 24. 23966 Wismar	ประเทศ เยอรมนี	103	5,789	-	-	-
Heptus 366. GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna Townhouse Goethe Berlin	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2567	Goethestraße 87. 10623 Berlin	ประเทศ เยอรมนี	47	2,021	-	-	-
Vienna House Easy München GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Easy München	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2567	Nymphenburger Straße 136. 80636 Munich	ประเทศ เยอรมนี	94	3,523	-	-	-
Vienna House Easy Bremen GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Easy Bremen	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2581	Breitenweg 28. 28195 Bremen	ประเทศ เยอรมนี	44	1,892	-	-	-

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิ การใช้	
โรงแรม Vienna House Easy Mannheim	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน 25 ปี นับแต่เริ่ม ดำเนินงาน	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศ เยอรมนี	128	-	-	-	-
Vienna House Leipzig GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna Townhouse Bach Leipzig	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2572	Thomaskirchhof 13/14. 04109 Leipzig	ประเทศ เยอรมนี	52	2,752	-	-	-
Vienna House Baden-Baden GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna Townhouse Batschari Baden-Baden	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2565	Mozartstraße 8. 76530 Baden-Baden	ประเทศ เยอรมนี	69	3,019	-	-	-
Vienna House Easy Potsdam GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Easy Potsdam	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2572	Zeppelinstraße 136. 14471 Potsdam	ประเทศ เยอรมนี	123	5,289	-	-	-

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
Vienna House Germany III GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Remarque Osnabrück	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2576	Natruper-Tor-Wall 1. 49076 Osnabrück	ประเทศเยอรมนี	156	6,708	-	-	-
Vienna House Stralsund GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Baltic Stralsund	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2570	Frankendamm 22. 18439 Stralsund	ประเทศเยอรมนี	132	5,504	-	-	-
Vienna House Rostock GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Sonne Rostock	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2570	Neuer Markt 2. 18055 Rostock	ประเทศเยอรมนี	119	5,117	-	-	-
โรงแรม Vienna House Easy Rostock	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2570	Steinstrasse 7. 18055 Rostock	ประเทศเยอรมนี	48	2,064	-	-	-

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
Vienna House Parkhotel Braunschweig GmbH ²⁾										
โรงแรมSteigenberger Parkhotel Braunschweig	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2581	Nimes-Straße 2, 38100 Braunschweig	ประเทศเยอรมนี	180	7,009	-	-	-
Vienna House Eisenach GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House Thüringer Hof Eisenach	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2570	Karlsplatz 11. 99817 Eisenach	ประเทศเยอรมนี	127	5,461	-	-	-
Vienna House Diplomat Prague RE s.r.o.										
โรงแรม Vienna House Diplomat Prague	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Evropska 15. 16041 Prague	สาธารณรัฐเช็ก	398	27,797	50,000,410	-	จำนวนกับสถาบันการเงิน
UBX Plzen Real Estate s.r.o.										
โรงแรม Vienna House Easy Plzen	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	U Prazdroje 6 30100 Plzen	สาธารณรัฐเช็ก	144	8,362	7,827,399	-	จำนวนกับสถาบันการเงิน

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
VH Amber Baltic Sp. z o.o.										
โรงแรม Vienna House Amber Baltic Miedzydroje	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2564	Promenada Gwiazd 1 PL - 72-500 Miedzydroje	ประเทศโปแลนด์	192	13,659	1,630,260	-	จำนวนกับสถาบันการเงิน
VH Andels Lodz Sp. z o.o.										
โรงแรม Vienna House Andel's Lodz	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2565	Ulica Ogrodowa 17. 91065 Lodz	ประเทศโปแลนด์	277	30,589	1,361,309	41,781,020	จำนวนกับสถาบันการเงิน
VHE Wroclaw Hotel Sp. z o.o.										
โรงแรม Vienna House Easy Wroclaw ²⁾	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน 20 ปี นับแต่เปิดดำเนินงาน	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศโปแลนด์	240	12,003	-	-	-
Vienna House REVO Katowice Sp. z o.o ²⁾										
โรงแรม REVO Katowice	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน 20 ปี นับแต่เปิดดำเนินงาน	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศโปแลนด์	205	-	-	-	-

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o. ²⁾										
โรงแรม Vienna House Andel's Cracow	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2591	ul Pawia 3 PL - 31154 Cracow	ประเทศโปแลนด์	159	10,986	1,283,596	34,196,187	-
UBX Katowice Sp. z o.o.										
โรงแรม Vienna House Easy Katowice	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Ulica Sokolska 24. 40086 Katowice	ประเทศโปแลนด์	203	13,831	22,240,499	398,374	จำนองกับสถาบันการเงิน
Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.										
โรงแรม Vienna House Easy Cracow	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Przy Rondzie 2 PL - 31547 Cracow	ประเทศโปแลนด์	220	7,668	19,845,146	-	จำนองกับสถาบันการเงิน
VH Warsaw Hotel Sp. z o.o. ²⁾										
โรงแรม Vienna House Mokotow Warsaw	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2582	ul. Postepu 4, 02-676 Warsaw	ประเทศโปแลนด์	164	8,194	-	-	-

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
Hotel Management Angelo Katowice Sp. Z o.o.										
โรงแรม Vienna House Easy Katowice	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2567	Ulica Sokolska 24. 40086 Katowice	ประเทศโปแลนด์	203	13,831	163,852	-	-
Vienna House Schaffhausen GmbH ²⁾										
โรงแรม Vienna House zur Bleiche Schaffhausen	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2577	Bleicheplatz 1, 8200 Schaffhausen, Switzerland	ประเทศสวิตเซอร์แลนด์	130	7,504	-	-	-
Comtel Focus S.A.										
โรงแรม Vienna House Easy Airport Bucharest	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	283 Calea Bucurestilor 75100 Otopeni - Bucharest	ประเทศโรมาเนีย	176	10,234	11,219,454	4,353	จำนองกับสถาบันการเงิน
VHE Bratislava Real Estate s.r.o.										
โรงแรม Vienna House Easy Bratislava	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Galvaniho ul. 28, 82104 Bratislava	ประเทศสโลวาเกีย	167	8,210	7,766,770	-	จำนองกับสถาบันการเงิน

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิการใช้	
Vienna House Easy Pilzen s.r.o.										
โรงแรม Vienna House Easy Pilzen	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2571	U Prazdroje 6 30100 Pilsen	สาธารณรัฐเช็ก	144	8,362	148,671	-	-
Vienna House Diplomat Prague a.s.										
โรงแรม Vienna House Diplomat Prague	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2582	Evropska 15. 16041 Prague	สาธารณรัฐเช็ก	398	27,797	37,313	-	-
VHE Bratislava s.r.o.										
โรงแรม Vienna House Easy Bratislava	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาไม่มีกำหนดระยะเวลา	Galvaniho ul. 28, 82104 Bratislava	ประเทศสโลวาเกีย	167	8,210	22,720	27,684	-
Vienna House Hotelmanagement GmbH										
Management Platform	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria	ประเทศออสเตรีย	-	-	58,023	2,963,635	-
Vienna House Germany II GmbH ²⁾										
Cluster Companies in Germany	เจ้าของอุปกรณ์	-	-	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	ประเทศเยอรมนี	-	-	-	35,608	-

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (EUR)		ภาระผูกพัน
								ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	สินทรัพย์สิทธิ การใช้	
Vienna House Cluster Deutschland GmbH										
Cluster Companies in Germany	เจ้าของ อุปกรณ์			Leuchtenbergring 20, 81677 München, Germany	ประเทศ เยอรมนี	-	-	-	30,678	-
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	-	-	-	84,260	-
Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.										
Cluster Companies in Czech	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Praha 6 - Dejvice, Evropská 370/15, PSC 16041, Czech Republic	สาธารณรัฐเช็ก	-	-	6,499	-	-

หมายเหตุ

- 1) ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ด้วย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ
- 2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2563 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 3) กิจการร่วมค้าโรงภาษีร้อยชักสาม (เดิมชื่อ "กลุ่มกิจการร่วมค้าระหว่างบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามัน รีสอร์ท เซอร์วิส เซอร์วิส ลิมิเตด และ บริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเตด") ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
- 4) ทำสัญญาเช่าช่วงจากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
- 5) ทำสัญญาเช่าจากนางสาวจารุณี มณีกุล เป็นระยะเวลา 21 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2550 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571
- 6) ตัดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน มูลค่าจ้างรวม 11,050 ล้านบาท
- 7) ตัดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน มูลค่าจ้างรวม 2,653 ล้านบาท
- 8) ตัดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน มูลค่าจ้างรวม 600 ล้านบาท
- 9) ตัดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน มูลค่าจ้างรวม 897 ล้านบาท
- 10) ตัดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน ตามสัญญาเงินกู้รวม 3,537 ล้านบาท
- 11) ตัดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน มูลค่าจ้างรวม 1,430 ล้านบาท
- 12) ตัดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน มูลค่าจ้างรวม 4,330 ล้านบาท
- 13) ตัดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน มูลค่าจ้างรวม 2,556 ล้านบาท
- 14) ตัดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน มูลค่าจ้างรวม 3,549 ล้านบาท
- 15) ตัดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน มูลค่าจ้างรวม 2,611 ล้านบาท
- 16) ตัดภาระผูกพัน โดยการจ้างกับสถาบันการเงิน ตามสัญญาเงินกู้จำนวน 4 ล้านปอนด์

4.2 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ สิทธิการใช้อาคาร (Heritable Building Right) และซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิเท่ากับ 563 ล้านบาท

4.2.1 สัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

กลุ่มกิจการร่วมค้า โรงภาษีร้อยชักสาม (“**กิจการร่วมค้า**”) (เดิมชื่อ “กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์รีสอร์ทส์ ลิมิเตด”) ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 กับกระทรวงการคลัง โดยกิจการร่วมค้าจะลงทุนพัฒนาที่ดินเพื่อก่อสร้างโรงแรมและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ แล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่หน่วยงานราชการ และเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 กิจการร่วมค้าได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 (“**สัญญาแก้ไข**”) กับกระทรวงการคลัง ทั้งนี้ กิจการร่วมค้าจะได้สิทธิบริหารจัดการโรงแรมที่ก่อสร้างโดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่ก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถานแล้วเสร็จครบถ้วนและคณะกรรมการตรวจรับงานได้ตรวจรับมอบงานแล้ว โดยกิจการร่วมค้าต้องก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถานที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1,040.57 ล้านบาทให้แล้วเสร็จภายใน 6 ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญาแก้ไข และกิจการร่วมค้าจะต้องชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินและค่าเช่าให้แก่กรมธนารักษ์ จำนวน 1,659.34 ล้านบาท โดยสรุปรายละเอียดที่สำคัญของสัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามได้ดังนี้

ที่ตั้ง	ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท. 043314 (แปลงโรงภาษีร้อยชักสาม) ที่ดินโฉนดเลขที่ 2317, 3618 และ 3257 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับจากวันที่ก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์และปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโบราณสถานแล้วเสร็จครบถ้วนและคณะกรรมการตรวจรับงานได้ตรวจรับมอบงานแล้ว
ปีทำสัญญา	10 พฤษภาคม 2548
ปีที่แก้ไขสัญญา	24 พฤษภาคม 2562
เนื้อที่	5 ไร่ 60 ตารางวา

อัตราค่าตอบแทนการ	เริ่มชำระนับแต่วันที่ลงนามในเริ่มสัญญา (แก้ไขเพิ่มเติม)	
ใช้ที่ดิน	ปีที่ 1 - ปีที่ 3	ปีละ 20.84 ล้านบาท
	ปีที่ 4 - ปีที่ 6	ปีละ 22.72 ล้านบาท
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 มีการจัดการ

เกี่ยวกับรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท และบริษัทย่อยอย่างเหมาะสม (At Arm's Length Basis) ตลอดจนมีระบบการควบคุมภายในที่รัดกุมและเพียงพอ

- **นโยบายลงทุนในบริษัทร่วม**

บริษัทฯ มีนโยบายร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ และ/หรือ บริษัทฯ ที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน เพื่อเสริมธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท โดยจะลงทุนในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 เว้นแต่ในกรณีมีเหตุสมควร หรือเหมาะสมที่จะลงทุนในสัดส่วนต่ำกว่าร้อยละ 25

บริษัทฯ สอบทานและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทร่วม รวมถึงส่งเสริมการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจซึ่งจะต้องเทียบเท่ากับมาตรฐานสากลหรือบรรทัดฐานของบริษัทฯ 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 กำกับดูแลให้มีการจัดการเกี่ยวกับรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท และบริษัทร่วมอย่างเหมาะสม (At Arm's Length Basis) และตรวจสอบให้มีการบันทึกมติที่ประชุมคณะกรรมการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน รวมถึงความคิดเห็น หรือข้อคัดค้านของกรรมการเสียงส่วนน้อย

จนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าสุทธิเป็นจำนวนเงิน 17,903 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40 ของสินทรัพย์รวม (ตามงบการเงินเฉพาะบริษัท) โดยมีรายละเอียดตามเนื้อหาในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

ข้อมูลบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมทุน ที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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)	100,000 ยูโร และ 1,864,997 ดอลลาร์ฮ่องกง	100,000 ยูโร และ 1,864,997 ดอลลาร์ฮ่องกง	1,964,997	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)	390,321 ยูโร	390,321 ยูโร	390,321	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
5	Thirty Three Gracechurch 1 Limited ("TTG1")	ถือครองทรัพย์สินและ ประกอบธุรกิจอาคาร สำนักงานให้เช่า	26 New Street, St. Helier, Jersey, JE2 3RA, Jersey โทร. +44 (0)1534 507000 โทรสาร. +44 (0)1534 507001	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	15,140,001 ปอนด์	15,150,000 ปอนด์	15,140,001	สามัญ
6	Underwood Street Limited ("Underwood") ⁷⁾	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 LEH)	651,616 ยูโร	669,116 ยูโร	–	สามัญ
9	Vienna House Hotelmanagement GmbH ("VHHM")	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 ⁷⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin, Germany โทร.+49 30 453 053 2000	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
			โทรสาร. +49 30 453 053 2099					
11	VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH ⁷⁾	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 ⁷⁾	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 ⁷⁾	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 ⁷⁾	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 ⁷⁾	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 บริษัทอื่นถือครอง 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	94.00	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	–	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
			โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	(ถือหุ้นโดย VI Asset ใน ฐานะหุ้นส่วนจำกัด ความรับผิดชอบ) (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)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	—	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
				(ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Fabella Grundstücksverwaltu 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	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	–	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
				gsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่ จำกัดความรับผิด)				
26	Vienna House Germany II GmbH ("VHG II") ⁷⁾	ลงทุนในหลักทรัพย์ของ บริษัทอื่น ธุรกิจ ให้บริการอันเกี่ยวเนื่อง กับการบริหารจัดการ โรงแรมและประกอบ ธุรกิจโรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
27	Vienna House Germany III GmbH ⁷⁾	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 ⁷⁾	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 ⁷⁾	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 ⁷⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
31	Vienna House Leipzig GmbH ⁷⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	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 ⁷⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
34	Vienna House Stralsund GmbH ⁷⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	2	สามัญ
35	Vienna House Rostock GmbH ⁷⁾	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 ⁷⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Steinstraße 9, 18055 Rostock, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
37	Vienna House Eisenach GmbH ⁷⁾	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	ธุรกิจให้บริการอัน 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	Vienna House Easy Pilsen s.r.o. ⁴⁾	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 VHHM)	200,000 โครูนาคเช็ก	200,000 โครูนาคเช็ก	–	สามัญ
40	Vienna House Diplomat Prague a.s. ⁵⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Evropská 370/15, Dejvice, 160 00 Praha 6, Czech Republic	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	2,000,000 โครูนาคเช็ก	2,000,000 โครูนาคเช็ก	160	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
			โทร. +420 296 559 111 โทรสาร. +420 296 559 207					
41	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
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	Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o. ^{1/7)}	ประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Pawia, nr 3, 31–154, Krakow, Poland โทร. +48 12 6600100 โทรสาร. +48 12 6600001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHMH)	50,000 ซลอตตีโปแลนด์	50,000 ซลอตตีโปแลนด์	50	สามัญ
45	Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o. ²⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Sokolska, nr 24, 40-086, Katowice, Poland โทร. +48 3278 38100 โทรสาร. +48 3278 38103	100.00 (ถือหุ้นโดย VHMH)	202,400 ซลอตตีโปแลนด์	202,400 ซลอตตีโปแลนด์	4,048	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
46	VH Andel's Lodz Sp. z o.o. ³⁾	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 ชลดตีโปแลนด์	5,208,000 ชลดตีโปแลนด์	5,208	สามัญ
47	VH Amber Baltic Sp. z o.o. ⁶⁾	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 ชลดตีโปแลนด์	38,325,000 ชลดตีโปแลนด์	76,650	สามัญ
48	UBX Katowice Sp. z o.o. ("UBX Katowice")	ถือครองทรัพย์สิน	ul. Sokolska, nr 24, 40-086, Katowice, Poland โทร. +48 3278 38100 โทรสาร. +48 3278 38103	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE)	7,550,000 ชลดตีโปแลนด์	7,550,000 ชลดตีโปแลนด์	7,550	สามัญ
49	Vienna House Easy Cracow RE Sp. z o.o.	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	224,486	สามัญ
50	VH Warsaw Hotel Sp. z o.o. ⁷⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Postepu 4, 02-676 Warsaw, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHBM)	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 VHBM)	5,000 ชลดตีโปแลนด์	5,000 ชลดตีโปแลนด์	100	สามัญ
52	Vienna House REVO Katowice Sp. z o.o. ⁷⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Sokolska, nr 24, Katowice, kod 40-086, Katowice, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHBM)	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 เกี่ยวเนื่องกับการ 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 VHBM)	40,000 ชลอตโปแลนด์	40,000 ชลอตโปแลนด์	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 VHBM ร้อยละ 88.70 และถือ หุ้นโดย VHC ร้อยละ 11.30)	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 UBX Katowice ร้อยละ 15.00)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	2	สามัญ
57	Vienna House Schaffhausen GmbH ⁷⁾	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Bleicheplatz 1, 8200 Schaffhausen, Switzerland	100.00 (ถือหุ้นโดย VHG II)	50,000 ฟรังก์สวิส	50,000 ฟรังก์สวิส	50	สามัญ
58	heptus 365. GmbH	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Hotel Townhouse Stadt Hamburg Wismar, Am Markt 24, 23966 Wismar Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
59	heptus 366. GmbH	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Hotel Townhouse Berlin, Goethestraße 87, 10623 Berlin Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VHHM)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
60	ธนาคาร ฮ่องกง ลิมิเต็ด	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
61	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 ธนาคาร ฮ่องกง ลิมิเต็ด	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
				ร้อยละ 12.26) (ที่เหลืออีกร้อยละ 9.82 ถือหุ้นโดยนายโจ นาธาน แม็กซีเวล วิกิลีย์ และร้อยละ 2.45 ถือหุ้นโดยนายจอห์น มาร์ค เวสโตบี้)				
62	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
63	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
64	AHS Hospitality India Private Limited	บริหารจัดการโรงแรม	309, Atlanta Estate, Dr. Ambedkar Chowk, Off. W.E. Highway, Goregaon (East), Mumbai 400 063 India	58.43 (ถือหุ้นโดย Absolute Hotel Services Hong Kong Limited) (ที่เหลืออีกร้อยละ 20.00 ถือหุ้นโดย Mr. Sameer Dharkar & Family และ ร้อยละ 20.00 ถือหุ้นโดย Mr. Subodh Dharkar และ ร้อยละ 1.57 ถือหุ้น โดยนาย ใจนาราน แม็กซ์เวล วิลลีย์)	43,052,400 รูปีอินเดีย	45,000,000 รูปีอินเดีย	4,305,240	สามัญ
65	Absolute Hotel Services Russia Limited Liability Company	ที่ปรึกษา บริหาร จัดการโรงแรม	44/1 Building 4, Room 1, Myasnitkaya Street, Moscow, Russian Federation	80.00 (ถือหุ้นโดย Absolute Hotel Services Hong Kong Limited) (ที่เหลืออีก ร้อยละ 10 ถือหุ้นโดย AHP Limited และร้อยละ 10 ถือหุ้นโดย นาย สรยุทธ์ พรหมพจน์)	100,000 รูเบิลรัสเซีย	100,000 รูเบิลรัสเซีย	1,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
66	บริษัท แอ็บโซลูท ดีไซน์ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการออกแบบ ตกแต่งภายใน สำหรับ ธุรกิจโรงแรม รีสอร์ท และเซอร์วิสอพาร์ท เมนท์	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัด ใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร. 0-2255-9248	80.00 (ถือหุ้นโดย บริษัท แอ็บโซลูท ไฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 10.00 ถือหุ้นโดย นาย คาริน คอส์ และ 10% ถือหุ้นโดย นาย เจอร์เก็น เฮดการ์ด ไช เดล)	100,000 บาท	400,000 บาท	1,000	สามัญ

หมายเหตุ

- เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2563 UBX Krakow Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Andel's Cracow Sp. z o.o.
- เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2563 Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o.
- เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 Andel's Lodz Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น VH Andel's Lodz Sp. z o.o.
- เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2563 UBX Plzeň s.r.o ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Pilsen s.r.o.
- เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2563 Recoop Tour a.s. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Diplomat Prague a.s.
- เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 Amber Baltic Sp. z o.o. ได้เปลี่ยนชื่อเป็น VH Amber Baltic Sp. z o.o.6) Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o. เปลี่ยนชื่อเป็น Vienna House Easy Katowice Sp. z o.o.
- ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2563 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(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	960,000,000	960,000,000	9,600,000	สามัญ
2	บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ²⁾	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 เชียงใหม่ จำกัด ²⁾	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 โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด ²⁾	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 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี- รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 49 ถือหุ้นโดยโกลด์ได มอนด์ โฮลดิ้ง ลิมิเตด และอีกร้อยละ 1 ถือ หุ้นโดยนายประเสริฐ อารยะการกุล)	1,874,000,000	1,874,000,000	18,740,000	สามัญ
6	บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรมและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี- รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	1,100,000,000	1,100,000,000	11,000,000	สามัญ
7	บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด ²⁾	อาคารสำนักงานให้เช่า	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี- รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	340,000,000	340,000,000	3,400,000	สามัญ
8	บริษัท ธนาียง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจ मेंท์ จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์	100 -100/1 หมู่ที่ 4 ถนนบางนา - ตราด กม. 14 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โทร. 0-2273-8833 โทรสาร 0-2273-8832	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 ตำบลบางโกล้ง 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 ถือหุ้นโดยนายใจ นาราน แม็กซ์เวล วิกัลย์ และร้อยละ 5.00 ถือหุ้นโดย นาย จอห์น มาร์ค เวสโตบี้ และร้อยละ 5.00 ถือหุ้นโดย นางทิตติยา 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 (เอเชีย) 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. 0-2255-9925 โทรสาร 0-2255-9929	99.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 0.9995 ถือหุ้นโดย นายโจนาธาน แม็กซ์ เวล วิลลีย์ และร้อย ละ 0.0005 ถือหุ้น โดยนางสาวนพรัตน์ พงศ์วัฒนกุลศิริ)	4,000,000	4,000,000	200,000	- สามัญจำนวน 98,800 หุ้น - ปริมาตร จำนวน 102,000 หุ้น
13	บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี- รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	100.00	2,200,000,000	2,200,000,000	22,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
			โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858					
14	บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี จำกัด	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	300,000,000	300,000,000	3,000,000	สามัญ
15	บริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	30.00 (ถือหุ้นโดย Vienna House Hotelmanagement GmbH) (ที่เหลืออีกร้อยละ 69 ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด และอีกร้อยละ 1 ถือโดยนายโจนาธาน แม็กซ์เวล วีกส์)	500,000	2,000,000	10,000	สามัญ
16	บริษัท ฟิฟตีไนน์ คลับ เอเชีย จำกัด	บริหารสปอร์ตคลับ	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9925	99.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส จำกัด) (ที่	2,000,000	2,000,000	20,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
			โทรสาร 0-2255-9929	เหลืออีกร้อยละ 0.5 ถือหุ้นโดยนายโจ นาธาน แม็กซีเวล วิ กัลย์ และร้อยละ 0.5 ถือหุ้นโดยนายโร เบิร์ต เจมส์ ซิฟฟีย์)				
17	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดีรังสิต 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 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี - รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	151,000,000	151,000,000	1,510,000	สามัญ
19	บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี - รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
20	บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี - รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร	100.00	110,000,000	110,000,000	1,100,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
			กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858					
21	บริษัท ไพรม์ แอเรีย รีเทล จำกัด	ดำเนินธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	เลขที่ 21 ซอยเฉยพวง ถนน วิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพลเขต จตุจักร 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 รีสอร์ทส์ ลิมิเตด	ลงทุนและพัฒนาที่ดินเพื่อ ก่อสร้างโรงแรมและสิ่งปลูก สร้างอื่น	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	—	—	—	—	—

หมายเหตุ

- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2563 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 ได้เห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(ค) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด ³⁾	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 ธนายง 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	201,000,000	201,000,000	2,010,000	สามัญ
4	บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ³⁾	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00 (ถือหุ้นโดย บริษัท ปรางค์ศิริ 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
5	บริษัท ปราณศรี แอสเซ็ทส์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดีรังสิต 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 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	5,000,000	5,000,000	50,000	สามัญ
7	บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอป เม้นท์ จำกัด ³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	88 อาคารเดอะปาร์ค ชั้นที่ 12 ถนน รัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท หัวหิน รีซอร์ท จำกัด)	100,000,000	100,000,000	10,000,000	สามัญ
8	บริษัท ไพรม์ แอเรีย 9 จำกัด ³⁾	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
9	บริษัท ไพรม์ แอเรีย 12 จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	100.00	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
			โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858					
10	บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด ³⁾	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
11	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระ โขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
112	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โพร จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระ โขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
13	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระ โขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	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
14	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
15	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
16	บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
17	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ ทิน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
18	บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด ²⁾	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
			โทร. 0-2251-9955 โทรสาร 0-2251-9977	บริษัท โนเบิล ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)				
19	บริษัท บีทีเอส แอสเสรี โฮลดิ้ง โนน ทิน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระ โขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสรี จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
20	บริษัท บีทีเอส แอสเสรี โฮลดิ้ง ทเวนตี ทุ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระ โขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสรี จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
21	บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระ โขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอสเสรี จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ

หมายเหตุ

- 1) ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ
- 2) เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 บริษัท บีทีเอส แอสเสรี โฮลดิ้งส์ เอทที จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท รัชดา อัลโลแชนซ์ จำกัด
- 3) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2563 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 ได้มีเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(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 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพลเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 49 ถือหุ้นโดยฟอร์จูน แอนด์ เวเนเจอร์ ลิมิ เต็ด และร้อยละ 1 ถือ หุ้นโดยนายประเสริฐ อารยะการกุล)	500,000,000	500,000,000	5,000,000	สามัญ

นอกจากนี้ ยังมีบริษัทย่อยอื่นที่บริษัทฯ ถือหุ้นแต่ไม่ได้ประกอบกิจการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของ บริษัท (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) (ที่ เหลืออีกร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย Amber Privatstiftung และร้อย ละ 33.33 ถือหุ้นโดย Bocca Privatstiftung)	3,140,000.01 ยูโร	3,140,000.01 ยูโร	-	สามัญ
2	Vienna House Amber Baltic Sp. z o.o.	ไม่ได้ประกอบกิจการ	ul. Promenada Gwiazd, nr 1, 72- 500, Miedzyzdroje, Poland โทร. +48 91 3228 760 โทรสาร. +48 91 328 1022	100.00 (ถือหุ้นโดย VHRE ร้อยละ 99.00 และถือหุ้นโดย VHHM ร้อยละ 1.00)	5,000 ชลอตโปแลนด์	5,000 ชลอตโปแลนด์	100	สามัญ
3	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
4	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

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของ บริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
5	Vienna House Easy Cracow Sp. z o.o.	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
6	Vienna House Easy Bucharest S.R.L.	ไม่ได้ประกอบกิจการ	Calea BUCURESTILOR nr.283, camera P-A06 075100 Otopeni Ilfov, Romania	100 (ถือหุ้นโดย VHHM ร้อย ละ 99.00 และ ถือหุ้น โดย VHC ร้อยละ 1.00)	45,000 ลิวโรมาเนีย	45,000 ลิวโรมาเนีย	4,500	สามัญ
7	บริษัท แนนเซอร์ โฮเทล พันวา จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	5/3 หมู่ที่ 8 ถนนอ่าวเย็น - เขาขาด ตำบล วิจิตร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	143,000,000 บาท	143,000,000 บาท	1,430,000	สามัญ
8	บริษัท แนนเซอร์ โฮเทล 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
9	บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค วิลล์ จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	43,000,000 บาท	43,000,000 บาท	430,000	สามัญ
10	บริษัท แนนเซอร์ เรียวเอสเตท จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล	100.00	33,000,000 บาท	33,000,000 บาท	330,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของ บริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
			เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858					
11	บริษัท พาร์ค โอเปรา จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	22,555,000 บาท	50,000,000 บาท	5,000,000	สามัญ
12	บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ 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
13	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 -