

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ1.1. วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ

วิสัยทัศน์ (Vision)

“เป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างสรรค์นวัตกรรม เพื่อรองรับความเจริญของชุมชนและสังคมเมือง”

“To be the leading developer of innovative community-based solutions”

พันธกิจ (Mission)

“เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนที่จะช่วยพัฒนาชุมชนและวิถีการดำเนินชีวิต และนำไปสู่สภาพแวดล้อมที่ดีของผู้อยู่อาศัย ”

“To create sustainable developments that enhance communities and their lifestyle, and contribute to a better public environment”

บริษัทได้ดำเนินธุรกิจภายใต้นโยบาย “พัฒนาและบริหารเพื่อผลกำไรอย่างยั่งยืน” ที่ดำเนินการอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2555 จนถึงปัจจุบัน ในการพัฒนา และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ สร้างมูลค่าเพิ่มให้กับอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างผลกำไรที่เหมาะสมและมีเสถียรภาพที่มีผลตอบแทนสูงได้ในระยะยาว ควบคู่ไปกับการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ โดยควบคุมต้นทุนค่าใช้จ่ายพร้อมกับการพัฒนาความพร้อมของบริษัทเพื่อเตรียมให้สอดคล้องกับการเติบโตในด้านสินทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงของสังคมและเศรษฐกิจที่มีความผันผวน และปัจจัยภายนอกต่างๆ เพื่อให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการอื่น ๆ และมีการเติบโตที่มั่นคงถาวร บริษัทได้เล็งเห็นโอกาสในการพัฒนาที่ดินและโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ในทำเลธุรกิจที่มีศักยภาพเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มและกำไรที่เหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทยังมองหาความร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจที่แข็งแกร่งสำหรับการร่วมลงทุนเพื่อเสริมสร้างธุรกิจของบริษัท

บริษัทได้วางเป้าหมายระยะสั้น คือ 1) สร้างเสถียรภาพการเงินและสินทรัพย์ในปัจจุบันโดยมุ่งพัฒนารายได้จากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ (Recurring Revenue) ซึ่งธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ ได้แก่ ธุรกิจอาคารสำนักงาน พื้นที่เพื่อการค้าให้เช่า และธุรกิจโรงแรม ซึ่งบริษัทมีแนวคิดในการลงทุนในกิจการที่มีศักยภาพที่ดำเนินธุรกิจอยู่ปัจจุบันมาพัฒนาธุรกิจต่อ ซึ่งสามารถรับรู้รายได้ทันที 2) บริษัทจะพัฒนาโครงการบนที่ดินที่มีศักยภาพปัจจุบันที่มีอยู่ อาทิ พญาไท หมอชิต เพื่อให้เกิดผลตอบแทนรายได้ในระยะยาว 3) บริษัทจะทยอยหาซื้อที่ดินที่มีศักยภาพโดยเฉพาะอย่างยิ่งใกล้แนวรถไฟฟ้าเพิ่มเติมสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

ส่วนเป้าหมายระยะยาวนั้น บริษัทคาดว่าจะส่งผลให้บริษัทมีส่วนแบ่งการตลาดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น โดยคาดว่าบริษัทจะเพิ่มจำนวนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ เช่น โรงแรมจาก 3 แห่ง เป็น 8 -10 แห่ง

และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายอีก 6-10 โครงการในอนาคต รวมถึงธุรกิจอื่นๆที่จะเกิดขึ้นทั้ง 2 ธุรกิจข้างต้นในอนาคต เพื่อเพิ่มรายได้ต่อไปให้ถึง 10,000 ล้านบาทใน 5 ปีข้างหน้า

1.2 ประวัติความเป็นมา และพัฒนาการที่สำคัญในปี 2558

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) (ชื่อเดิมคือ บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค จำกัด (มหาชน)) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2531 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า บริการ จำหน่าย และบริหารอย่างครบวงจร และได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2536

กว่า 27 ปี ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯได้ผ่านช่วงเวลาทั้งในช่วงธุรกิจเติบโตและช่วงเวลาวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ โดยปัจจุบันต้องถือว่าบริษัทฯได้รับความมั่นใจจากผู้ถือหุ้นและนักลงทุนอย่างสูงโดยสามารถระดมทุนจากผู้ถือหุ้นทั้งในประเทศและต่างประเทศหลายต่อหลายครั้ง

ล่าสุดเมื่อวันที่ 20 เมษายน พ.ศ. 2558 บริษัทได้ทำรายการซื้อกิจการของบริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด (“BTSA”) และบริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ก้ามกุ้ง”) โดยการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของสองบริษัทจากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“BTSG”) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2557 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2557 รวมมูลค่า 9,404 ล้านบาท โดยบริษัทได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน ของบริษัทจำนวน 200,086,877,212 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.047 บาท (คิดเป็นการถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 35.64 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท) และใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทจำนวน 100,043,438,606 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า โดยราคาใช้สิทธิจะเท่ากับ 0.047 บาท ต่อหุ้น ให้กับ BTSG เพื่อเป็นค่าตอบแทนในการเข้าซื้อกิจการของ BTSA และ ก้ามกุ้ง

ในปี พ.ศ. 2558 บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในหลายรูปแบบ ประกอบด้วย

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า บริการ และโรงแรม

ซึ่งบริษัทมุ่งเน้นการสร้างรายได้จากค่าเช่า ค่าบริการ ประกอบด้วย

- (1.1) โรงแรมเซ็นทาราคอนเวนชันเซ็นเตอร์ ขอนแก่น
- (1.2) โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา
- (1.3) โรงแรมอิสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ
- (1.4) โครงการเดอะ แนนเซอร์ล พาร์ค อพาร์ทเมนต์ – ได้ขายกิจการออกไปเมื่อเดือน มีนาคม 2558
- (1.5) บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค”) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน – โดยลงทุนรวมเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.81 ของทุนจดทะเบียนของพรอสเพค (คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติการขายหุ้นในส่วนที่ถืออยู่ทั้งหมด ออกไปเมื่อวันที่ 23 มีนาคม พ.ศ. 2558)

(2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

บริษัทมีโครงการทั้งที่เริ่มพัฒนาในปีพ.ศ. 2556 ถึงปัจจุบัน มีโครงการที่พัฒนาและเปิดขายแล้วคือ

- (2.1) โครงการพาร์ค รามอินทรา -โครงการคอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้น จำนวน 206 ห้อง
- (2.2) โครงการพาร์ค อรัญ บูลิวาร์ด - โครงการอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง จำนวน 62 ยูนิต
- (2.3) โครงการ อนันตรา เชียงใหม่ เซอร์วิส สวีท – โครงการคอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้น จำนวน 44 ยูนิต
(เป็นโครงการร่วมทุนกับบริษัทหัวหินรีซอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน))

(3) โครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา

บริษัทมีโครงการที่เริ่มกำลังอยู่ระหว่างพัฒนาในปี 2558 ดังนี้

- (3.1) โครงการที่ดินพญาไท (เป็นสินทรัพย์ที่ได้จากการซื้อ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)
- (3.2) โครงการที่ดินหมอชิต (เป็นสินทรัพย์ที่ได้จากการซื้อ บริษัท บีทีเอส แอสเสท จำกัด)

(4) โครงการที่อยู่ในระหว่างการศึกษา

- (4.1) โครงการร้อยละสาม (โครงการโรงแรม อามันรีส์ออร์ท กรุงเทพฯ)
- (4.2) โครงการที่ดินบางกระเจ้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2558 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 19,436.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 9,209.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 90.06 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจาก เมื่อวันที่ 20 เมษายน พ.ศ.2558 บริษัทได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อเป็นค่าตอบแทนในการเข้าซื้อกิจการของบริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด และ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทขาดทุนสุทธิในปี 2558 จำนวน 276.87 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทยังไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ตามกฎหมายเนื่องจากบริษัทยังคงมีขาดทุนสะสม 7,550.71 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

พัฒนาการที่สำคัญในรอบปี 2558**กุมภาพันธ์ 2558**

- บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนจำนวน 541,913,132,646 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 861,413,132,646 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 319,500,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2558 ทั้งนี้ เป็นไปตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 2/2557 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ.2557

มีนาคม 2558

- บริษัทได้ดำเนินการขายหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 3 บริษัท ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 4/2558 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 มีนาคม พ.ศ.2558 โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - บริษัทขายหุ้นสามัญในบริษัท เค พาร์ค จำกัด (“เค พาร์ค”) จำนวน 49,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 50 บาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วของเค พาร์ค ในราคาหุ้นละ 50 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 2,499,950 บาท เป็นผลให้ เค พาร์ค พ้นสภาพจากการเป็นบริษัทย่อยของบริษัท
 - บริษัทขายหุ้นใน N-PARK (US), LLC (“N-PARK (US)”) จำนวน 1,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 0.2 เหรียญสหรัฐอเมริกา คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของ N-PARK (US) ในราคาหน่วยละ 0.2 เหรียญสหรัฐอเมริกา รวมเป็นเงินจำนวน 200 เหรียญสหรัฐอเมริกา เป็นผลให้ N-PARK (US) พ้นสภาพจากการเป็นบริษัทย่อยของบริษัท
 - บริษัทขายหุ้นสามัญในบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค”) จำนวน 23,773,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นร้อยละ 19.81 ของทุนชำระแล้วของพรอสเพค ในราคาหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 237,739,980 บาท การขายหุ้นสามัญ พรอสเพคที่บริษัทถืออยู่ทั้งหมด เป็นการยกเลิกการลงทุนในบริษัทที่มีสัดส่วนการร่วมทุนตั้งแต่อายุ 10 ของทุนชำระแล้ว
- บริษัทได้ดำเนินการขายทรัพย์สินและยกเลิกสัญญา จำนวน 3 โครงการ โดยได้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวจำนวน 150.88 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 5/2558 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ.2558 โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - การขายอาคารและทรัพย์สินของโครงการเดอะเนเชอรัลพาร์คอพาร์ทเมนต์
โครงการ เดอะเนเชอรัลพาร์ค อพาร์ทเมนต์เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ซึ่งบริษัทได้เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งสัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2561 บริษัทได้ตกลงขายอาคารและทรัพย์สินของโครงการเดอะเนเชอรัลพาร์คอพาร์ทเมนต์ในราคารวมทั้งสิ้น 140 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งหากบริษัทไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่า อาจทำให้บริษัทต้องมียกจ่ายสูงในการส่งมอบที่ดินคืนให้แก่เจ้าของที่ดิน เช่น ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร เป็นต้น จึงเห็นว่าการขายสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในราคาที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชีจึงน่าจะเป็นประโยชน์มากที่สุดต่อบริษัท
 - การยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินบริเวณถนนสุรวงศ์
ตามที่บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินจำนวน 5 ไร่ในปี พ.ศ.2557 มีเนื้อที่รวม 2-0-81.5 ไร่ บริเวณถนนสุรวงศ์ กำหนดระยะเวลาการเช่ารวม 40 ปี บริษัทเห็นว่า เมื่อพิจารณาถึงสภาพเศรษฐกิจจึงปรับแผนการลงทุนโดยการยกเลิกการลงทุนพัฒนาในโครงการดังกล่าว บริษัทจึงขอเจรจาเพื่อยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ให้เช่า และบริษัทได้รับเงินค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการของ

บริษัทรวมจำนวน 28.16 ล้านบาท คืบจากการยกเลิกสัญญาจะก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทมากกว่า

○ การขายที่ดินและการยกเลิกสัญญาจะซื้อขายที่ดินโครงการพาร์ค สุขุมวิท 71/77

ตามที่บริษัทมีแผนจะพัฒนาโครงการพาร์ค สุขุมวิท 71/77 ให้เป็นโครงการคอนโดเนียมและบ้านพักอาศัยระดับหรูตั้งอยู่ในย่านถนนสุขุมวิท บนที่ดินขนาดประมาณ 58 ไร่ ซึ่งบริษัทได้ซื้อและได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนแล้ว จำนวน 7-0-94.7 ไร่ และได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินเพิ่มเติมจากผู้จะขายโดยมีกำหนดเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2558 เนื่องจากผู้จะขายไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินสำหรับที่ดินในสวนที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ได้ ดังนั้นบริษัทจึงใช้สิทธิยกเลิกสัญญาจะซื้อขายที่ดินทั้งหมดและคืนที่ดินที่บริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดโดยบริษัทได้รับคืนเงินมัดจำและเบี้ยปรับนับแต่วันที่ผู้จะขายได้รับเงินจากบริษัทตามสัญญาจะซื้อขายที่ดิน

เมษายน 2558

- เมื่อวันที่ 20 เมษายน พ.ศ.2558 บริษัทได้เข้าทำรายการซื้อกิจการของบริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด (“BTSA”) และบริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ก้ามกุ้ง”) ซึ่งประกอบธุรกิจสหวิมทรัย์ โดยการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดจากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“BTSG”) รวมมูลค่า 9,404 ล้านบาท โดยบริษัทได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน ของบริษัทจำนวน 200,086,877,212 หุ้น (คิดเป็นการถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 35.64 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท) และใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทจำนวน 100,043,438,606 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า ให้กับ BTSG เพื่อเป็นค่าตอบแทนในการเข้าซื้อกิจการของ BTSA และ ก้ามกุ้ง

การเข้าทำรายการดังกล่าว ทำให้บริษัทได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ BTSA จำนวน 29,550,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 6,777,722,029 บาท และหุ้นสามัญของก้ามกุ้ง จำนวน 11,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 2,626,361,200 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 9,404,083,229 บาท

ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเสร็จสิ้นการทำรายการกับ BTSG ข้างต้น บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัทและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัทเพื่อเปลี่ยนแปลงชื่อและตราประทับของบริษัทต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 20 เมษายน พ.ศ.2558 ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ.2557 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัท จากทุนชำระแล้วเดิม 361,275,421,764 บาท เป็นจำนวน 561,362,298,976 บาท

- บริษัทได้จดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 1. เพื่อเปลี่ยนแปลงชื่อของบริษัท รวมทั้งดำเนินการเปลี่ยนแปลงตราประทับของบริษัทใหม่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อภาษาไทย : บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
 ชื่อภาษาอังกฤษ : U CITY PUBLIC COMPANY LIMITED
 ตราประทับใหม่ของบริษัท :



- บริษัทได้จดทะเบียนแก้ไขข้อบังคับของบริษัท ในข้อ 1, 2, 4, 8, 13, 23 และ 52 ทั้งนี้ โดยผลจากการแก้ไขข้อบังคับของบริษัททำให้บริษัทคงเหลือข้อบังคับของบริษัทจากเดิม 53 ข้อ เป็น 51 ข้อ
- บริษัทได้จดทะเบียนกรรมการเข้าใหม่ของบริษัทจำนวน 3 ท่าน คือ (1) นายสุเมธ สังข์ศิริ (2) นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์ และ (3) นายดาเนียร รอสส์ รวมทั้งเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงกรรมการของบริษัท เป็นดังนี้ “นายนคร ลักษณะกาญจน์ หรือ นายวีระวรรณ วรรณจักรยา หรือ นายบุรินทร์ ภูศิริ คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อร่วมกับ นายสุเมธ สังข์ศิริ หรือนายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์ หรือ นายดาเนียร รอสส์ คนใดคนหนึ่งรวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญบริษัท”
- เมื่อวันที่ 21 เมษายน พ.ศ.2558 บริษัทได้แจ้งขอดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัทกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จากชื่อย่อหลักทรัพย์เดิม “NPARK” เป็นชื่อย่อหลักทรัพย์ใหม่ “U” เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อของบริษัทซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ.2557 ทั้งนี้การเปลี่ยนชื่อบริษัทและชื่อย่อหลักทรัพย์มีผลเปลี่ยนแปลงตั้งแต่วันที่ 24 เมษายน พ.ศ.2558

มิถุนายน 2558

- เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน พ.ศ.2558 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ “บริษัท โปรเจก กรีน จำกัด” เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 100,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

สิงหาคม 2558

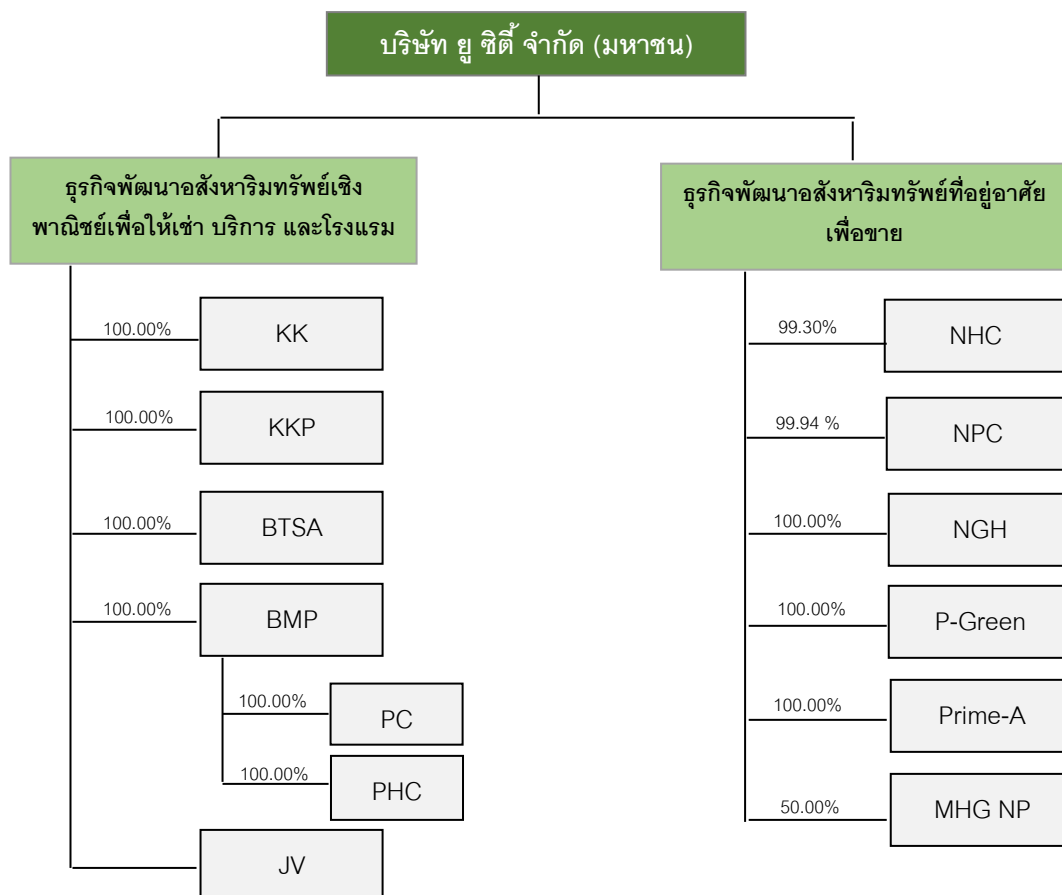
- เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ.2558 บริษัทได้ย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทจากเดิม ไปยังที่ตั้งสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ เลขที่ 21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

พฤศจิกายน 2558

- เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2558 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ “บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด” เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทมีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทต่าง ๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2558 ดังต่อไปนี้



นอกจากนี้ ยังมีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งไม่ได้ประกอบกิจการ ประกอบด้วย

บริษัทที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจ	% การถือหุ้นโดยบมจ.ยู ซิตี้
NHP : บริษัท แนนเซอร์ โฮเทล ฟันวา จำกัด	100%
NHSH : บริษัท แนนเซอร์ โฮเทล สุขุมวิท จำกัด	71.57%
NPV : บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค วิลล์ จำกัด	100%
NRE : บริษัท แนนเซอร์ เรียวเอสเตท จำกัด	100%
PO : บริษัท พาร์ค โอเปร่า จำกัด	100%
RPM : บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	99.94%
PG : บริษัท พาร์ค กรุ๊ป จำกัด	100%

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม

บริษัท	%การถือหุ้น	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	หมายเหตุ
KK: บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด	100.00%	โรงแรม	โรงแรมเซ็นทาราคอนเวนชั่นเซ็นเตอร์ ขอนแก่น
KKP: บริษัท ก้ามกึ่ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	100.00%	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการและโรงแรม	อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า
BTSA: บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด	100.00%	ประกอบธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	โรงแรมอีสติน แกรนด์สาทร
BMP: บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	100.00%	ประกอบธุรกิจลงทุนในธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยถือหุ้น 100 % ใน บริษัท แปซิฟิค โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด (PHC) และ บริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด (PC)	โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์สปา
JV: กิจการร่วมค้าระหว่างบริษัท แนนเซอร์ พาร์ค จำกัด (มหาชน) บริษัท อามัน รีสอร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเต็ด และ บริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด		เพื่อดำเนินโครงการโรงแรม	รอการรับมอบพื้นที่จากเจ้าของพื้นที่สำหรับโครงการอามันรีสอร์ทกรุงเทพ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

บริษัท	%การถือหุ้น	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	หมายเหตุ
NHC: บริษัท แนนเซอร์ โฮเทล เจ้าพระยา จำกัด	99.30%	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	โครงการที่ดินบางกะเจ้า
NPC: บริษัท แนนเซอร์ โปรเจ็ค เจ้าพระยา จำกัด	99.94%	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	โครงการที่ดินบางกะเจ้า
P Green: บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด	100.00%	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	อยู่ระหว่างการศึกษาโครงการ
Prime A: บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด	100.00%	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	อยู่ระหว่างการศึกษาโครงการ

บริษัท	%การถือหุ้น	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	หมายเหตุ
NGH: บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอลโฮลดิ้ง จำกัด	100.00%	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	อยู่ระหว่างการศึกษา โครงการ
MHG NP: บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	50.00%	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	อยู่ระหว่างการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

บริษัทยังไม่มี การดำเนินธุรกิจที่มีความสัมพันธ์ในด้านแข่งขันกับธุรกิจอื่นในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ อย่างมีนัยสำคัญ ถึงแม้กลุ่มบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (BTSG) จะมีธุรกิจหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และขายบางส่วนที่อยู่ในประเภทเดียวกับที่บริษัทดำเนินธุรกิจอยู่ แต่ด้วยรูปแบบของโครงการกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และสถานที่ตั้งของโครงการโดยรวม ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญและเป็นคู่แข่งทางธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัทและกลุ่ม BTSG ได้รับทราบถึงปัญหาที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยในเบื้องต้นได้หารือและยังอยู่ระหว่างการพิจารณาเพื่อหาแนวทางร่วมกันในการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวข้างต้นที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดทั้งกับบริษัทและกลุ่ม BTSG

2. **ลักษณะการประกอบธุรกิจ**

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2558 จำนวน 861,413.13 ล้านบาท และแบ่งเป็นทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว 561,362.29 ล้านบาท บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในหลายรูปแบบ ประกอบด้วย

- (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม
- (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- (3) โครงการใหม่ที่อยู่ในระหว่างรอพัฒนา
- (4) โครงการที่อยู่ในระหว่างการศึกษา

โครงสร้างรายได้

กลุ่มธุรกิจ	2558		2557		2556	
	รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และ โรงแรม						
<u>ธุรกิจให้เช่าและบริการ</u>						
เดอะ แชนเซลรี พาร์ค อพาร์ทเมนต์ ดำเนินการโดย บมจ.ยู ซีดี	-	-	-	-	94.26	12.34%
<u>ธุรกิจโรงแรม</u>						
โรงแรมเซ็นทาราแอนด์คอนเวนชั่นเซ็นเตอร์ ขอนแก่น ดำเนินการโดย บจ.ขอนแก่นบุรี	157.64	12.53%	157.55	46.52%	92.67	12.13%
โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา ดำเนินการโดย บจ.แปซิฟิก ไฮเทล เชียงใหม่	271.54	21.58%	85.30	25.19%	-	-
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ดำเนินการโดย บจ.บีทีเอส แอสเสทส์	377.26	29.98%	-	-	-	-
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย						
พาร์ค อธิญา บูเลอวาร์ด	158.71	12.61%	23.06	6.81%		
รายได้อื่น						
เงินปันผล	33.96	2.70%	0.01	0.00%	2.21	0.29%
ดอกเบี้ยรับ	57.98	4.61%	33.03	9.75%	33.47	4.38%
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	151.66	12.05%	23.72	7.00%		
กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	-	330.25	43.22%
กำไรจากการต่อรองราคา	-	-	-	-	164.02	21.47%

กลุ่มธุรกิจ	2558		2557		2556	
	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
อื่นๆ	49.42	3.93%	15.98	4.72%	47.18	6.17%
รวมรายได้	1,258.17	100.00%	338.65	100.00%	764.06	100.00%

2.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม ซึ่งธุรกิจหลักของบริษัทในกลุ่มธุรกิจนี้ประกอบด้วย

ธุรกิจโรงแรม

1. โรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซนเตอร์ ขอนแก่น
2. โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา
3. โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. โรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชัน เซนเตอร์ ขอนแก่น

ที่ตั้ง	999 ม.4 ถ.ประชาสโมสร ต.ในเมือง อ.เมือง จ.ขอนแก่น 40000 ติดกับศูนย์ราชการจังหวัดขอนแก่น และสวนสาธารณะบึงทุ่งสร้าง เมืองขอนแก่น
พื้นที่โครงการ	12-1-36.9 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมระดับ 4 ดาว ตั้งอยู่ในเขตตัวเมืองขอนแก่น พร้อมศูนย์การประชุมกว่า 4,000 ตารางเมตรขนาดใหญ่ที่สุดในจังหวัดขอนแก่น
เจ้าของโครงการ	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด
บริหารจัดการโดย	กลุ่มเซ็นทารา โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท
ศักยภาพของ โรงแรม	จังหวัดขอนแก่น ซึ่งเป็นศูนย์กลางการค้าและการบริหารของภาคตะวันออกเฉียงเหนือและการคมนาคม อีกทั้งเป็นเส้นทางหลักที่เชื่อมต่อระหว่างภูมิภาคและแม่น้ำโขง ด้วยโรงแรมมีพื้นที่ห้องประชุมที่ใหญ่ที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับโรงแรมอื่นๆ ในจังหวัด ซึ่งเป็นจุดเด่นที่ส่งเสริมให้สามารถเป็นที่หนึ่งในภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้สำหรับตลาดการประชุมสัมมนาทั้งระดับภูมิภาคและระดับนานาชาติ

<p>รายละเอียด โรงแรม</p>	<p>โรงแรมเป็นอาคารความสูง 12 ชั้น ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 196 ห้อง ห้องพักทุกห้องเน้นการออกแบบตามสถาปัตยกรรมท้องถิ่น สะท้อนถึงอารยธรรมและวัฒนธรรมอีสาน แบ่งเป็น</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ห้องพักแบบ ชูพีเรียร์ ▪ ห้องพักแบบ ดีลักซ์ ▪ ห้องพักแบบ จูเนียร์สวีท ▪ ห้องพักแบบ เอ็กซ์เซคคิวทีฟสวีท ▪ ห้องพักแบบ รอยัลสวีท <p><u>ห้องประชุม</u> รองรับในการจัดงานประเภทต่างๆ แบ่งเป็น</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>ห้องคอนเวนชันฮอลล์</u> พื้นที่ใช้งานกว่า 2,000 ตารางเมตร สามารถรองรับคนแบบเธียเตอร์ได้ประมาณ 2,250 ที่นั่ง ซึ่งสามารถแบ่งห้องย่อย เป็น 3 ห้องเล็ก ในขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน อีกทั้งยังมีพื้นที่รับรองบริเวณหน้าห้องประชุมถึง 465 ตารางเมตร รองรับงานแสดงสินค้าขนาดใหญ่ เช่น งานโทรทัศน์ และยังเชื่อมต่อกับสระว่ายน้ำกลางแจ้ง ซึ่งสามารถใช้พื้นที่บริเวณสระว่ายน้ำเป็นที่รับรองได้ ● <u>ห้องประชาสโมสรบอลรูม</u> รองรับการจัดงานตั้งแต่ 370 - 740 ที่นั่ง ● <u>ห้องประชุมราชพฤกษ์ 1-6</u> รองรับการจัดประชุมสัมมนาขนาดย่อมตั้งแต่ 70 - 200 ที่นั่ง <p><u>สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>เดอะโกลบ</u> เป็นร้านอาหารที่เปิดตลอดทั้งวันของโรงแรม ให้บริการอาหารเอเชียที่เอร็ดอร่อยและอาหารนานาชาติชั้นเลิศ อีกทั้งอาหารบุฟเฟ่ต์นานาชาติในการตกแต่งที่สะอาดสะอ้าน ● <u>जूฟาง</u> ให้บริการอาหารที่ยอดเยี่ยมและเมนูพิเศษของฮ่องกงสำหรับมื้อกลางวันและมื้อค่ำ และรับรองให้ได้รับประสบการณ์การรับประทานอาหารที่โดดเด่นที่ชวนให้นึกถึงเมืองอันน่าตื่นตาตื่นใจ ● <u>วอดแอนด์กริลล์</u> การรับประทานอาหารที่ Wok & Grill ถือเป็นความสุขในการรับประทานอาหารสำหรับทุกคน โดยมีรสชาติและอาหารให้เลือกหลากหลาย ตั้งแต่อาหารอีสานรสแซ่บไปจนถึงชาติอาหารนานาชาติและอาหารเอเชียจานโปรด ● <u>ลอนดอนอินน์</u> ให้บริการของว่างและเครื่องดื่มในบรรยากาศของผับตามแบบฉบับที่เป็นมิตร ● <u>อังกอร์ควาราโอเกะ</u> สถานที่สำหรับการพบปะสังสรรค์ สนุกกับการร้องควาราโอเกะหรือจิบค็อกเทลในบรรยากาศที่น่าตื่นตาตื่นใจ
-------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> • ชิงก์ ร้านขายกาแฟและขนมแห่งนี้ตั้งอยู่ที่ชั้นล่างของโรงแรม สนองความอยากเท่าที่จะจินตนาการได้สำหรับเอสเพรสโซยามเช้า ของว่างอร่อยๆ ยามบ่าย หรือขนมอบกรอบ • สระว่ายน้ำกลางแจ้งพร้อมบาร์ริมสระที่ออกแบบมาโดยเฉพาะ • Cense by SPA Cenvaree • ศูนย์ฟิตเนส Cenfit • บริการรถรับ-ส่ง ไปยังศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น • บริการรองรับแขกที่มาติดต่อธุรกิจและมาพักผ่อนอย่างครบครัน
อัตราค่าเข้าพักเฉลี่ย	อัตราค่าเข้าพัก ระหว่างเดือนมกราคม-ธันวาคม พ.ศ. 2558 คิดเป็นร้อยละ 60.46

2. โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ทแอนด์สปา

ที่ตั้ง	123 ถนนเจริญประเทศ ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50100
พื้นที่โครงการ	7-0-91 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมแบบรีสอร์ทแอนด์สปา โอบล้อมสนามหญ้าและสวนสีเขียว หันหน้าเข้าสู่แม่น้ำปิง
เจ้าของโครงการ	บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด
บริหารจัดการโดย	อนันตรา โฮเต็ล รีสอร์ท สปา
ศักยภาพของโครงการ	โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ทแอนด์สปา เป็นรีสอร์ทหรูริมแม่น้ำปิงแต่อยู่ในใจกลางเมืองเชียงใหม่ ใกล้แหล่งย่านช้อปปิ้งไนท์บาซาร์ และสนามบินนานาชาติเชียงใหม่ เดิมเคยเป็นที่ตั้งของของสถานกงสุลอังกฤษเก่าประจำจังหวัดเชียงใหม่ ตั้งแต่เมื่อปี พ.ศ. 2463 ต่อมาเมื่อเปลี่ยนเป็นโรงแรม ก็ยังคงอนุรักษ์โครงสร้างเดิมอันโดดเด่นของตัวอาคารกงสุลในสไตล์โคโลเนียลไว้ โดยได้ออกแบบอาคารสถานที่ใหม่ให้รับกับตัวอาคารกงสุลเดิม เพื่อคงเสน่ห์อันเป็นเอกลักษณ์ให้กับสถานที่
รายละเอียดโครงการ	<p>โรงแรมเป็นอาคาร 4 ชั้น ประกอบด้วย</p> <p>ห้องพักทั้งหมด 84 ห้อง แต่ละห้องเน้นความเรียบหรู สวยงาม และกว้างขวาง ให้ความรู้สึกโปร่ง พร้อมระเบียงกว้างที่สามารถมองเห็นพื้นที่สวนด้านนอก และวิวแม่น้ำปิงที่ไหลผ่านตัวรีสอร์ทอย่างสงบ ห้องพักแบ่งเป็น 4 แบบ ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ห้องพักแบบดีลักซ์ ▪ ห้องพักแบบดีลักซ์รีเวอร์วิว

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ห้องพักแบบคาราโอเกะ ▪ ห้องพักแบบคาราโอเกะวิววิววิว <p><u>ห้องประชุมและสัมมนา</u> โดยแต่ละห้องประกอบด้วยอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ห้องบอลรูม ขนาด 17 ตารางเมตร รองรับการจัดประชุมสัมมนาแบบรอบโต๊ะสี่เหลี่ยมผืนผ้าได้ 12 ที่นั่ง ▪ ห้องประชุม ขนาด 55 ตารางเมตร รองรับการประชุมสัมมนาขนาดย่อม ตั้งแต่ 30-49 ที่นั่ง <p><u>สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ เดอะเชอร์วิส 1921 ให้บริการอาหาร Contemporary ไทย จีนเสฉวน และเวียดนาม ไวน์ชั้นเลิศจากทุกมุมโลก ▪ เดอะเรสเตอรองท์ ให้บริการอาหารแบบบุฟเฟต์นานาชาติ และจานที่ปรุงตามสั่ง ได้ตลอดทั้งวัน สำหรับอาหาร เช้า กลางวันและเย็น ▪ เดอะเฮลท์คลับ ห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำกลางแจ้ง และบริการสปาจาก อนันตรา ▪ คาราวาคลับเลาจน์ ให้บริการเฉพาะแขกห้องสวีทคาราวาเท่านั้นโดยมีพนักงานดูแลตามคำขอของลูกค้าพร้อมให้บริการตามทุกคำขอ ▪ Dine by Design บริการอาหารแบบส่วนตัวสำหรับโอกาสพิเศษ ▪ Signature Tea Experiences สัมผัสชาหลากหลายชนิดและขนมยามบ่าย ▪ Spice Spoons – โรงเรียนสอนการทำอาหารของอนันตรา
อัตราค่าเข้าพักเฉลี่ย	อัตราค่าเข้าพัก ระหว่างเดือนมกราคม-ธันวาคม พ.ศ. 2558 คิดเป็นร้อยละ 83.79

3. โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

ที่ตั้ง	33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
พื้นที่โครงการ	2-1-57 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมในรูปแบบของซีทีไฮเต็ลที่ให้บริการห้องพักระดับ 5 ดาว
เจ้าของโครงการ	บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด
บริหารจัดการโดย	แอ็บโซลูท ไฮเต็ล เซอร์วิส
ศักยภาพของโครงการ	ตั้งอยู่บนถนนสาทร มีทางเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า BTS สุรศักดิ์ เหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการเที่ยวชมกรุงเทพและแหล่งท่องเที่ยวบริเวณใกล้เคียง ช่วยให้ผู้ใช้เข้าพักเดินทางไปยังสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ ในเมืองได้อย่างรวดเร็วและง่ายดายและมีสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย
รายละเอียดโครงการ	โรงแรมเป็นอาคารสูง 33 ชั้น ประกอบด้วย <u>ห้องพักทั้งหมด 390 ห้อง</u> ทุกห้องตกแต่งอย่างมีรสนิยมเพื่อมอบความสะดวกสบายต่างๆ

	<p>ห้องพักแบ่งเป็น 6 แบบ ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ห้องพักแบบห้องซูพีเรีย ● ห้องพักแบบซูพีเรีย สกาย ● ห้องพักแบบเอ็กเซกคิวทีฟ ซูพีเรีย สกาย ● ห้องพักแบบเอ็กเซกคิวทีฟ ดีลักซ์ ● ห้องพักแบบจูเนียร์ สวีท ● ห้องพักแบบพรีเมียม ดีลักซ์ <p><u>ห้องประชุมและสัมมนา</u> ตั้งอยู่บริเวณชั้น 11 12 และ 33 แต่ละห้องประกอบด้วยอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับงานประชุม จัดเลี้ยง รองรับผู้เข้าร่วมได้ตั้งแต่ 25-600 ที่นั่ง โดยแบ่งเป็น</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>ห้องสยาม และ สาทร์</u> ห้องประชุมขนาดเล็ก รองรับการจัดงานตั้งแต่ 10-12 ที่นั่ง ● <u>ห้องอุตสาหกรรม โภชนิมิตร วังเวียนใหญ่ และ กรุงเทพมหานคร</u> ห้องประชุมขนาดเล็ก รองรับการจัดงานตั้งแต่ 14-40 ที่นั่ง ● <u>ห้องราชดำริ ศาลาแดง และช่องนนทรี</u> รองรับการจัดงานตั้งแต่ 30-100 ที่นั่ง ● <u>ห้องสุรศักดิ์บอลรูม</u> ขนาดใหญ่- สามารถแบ่งได้เป็น 3 ห้องย่อย รองรับการจัดงานตั้งแต่ 30-600 ที่นั่ง <p><u>สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>LUCE</u> – ให้บริการอาหารอิตาเลียน และไวน์ชั้นเลิศจากทุกมุมโลก ● <u>The Glass House</u> – ให้บริการอาหารแบบตะวันตกและตะวันตกแบบบุฟเฟต์ และจานที่ปรุงตามสั่ง ได้ตลอดทั้งวัน สำหรับอาหาร เข้า กลางวันและเย็น ● <u>Chef Man</u> – ให้บริการอาหารจีนกวางตุ้ง ต้มยำ อันลือชื่อ ● <u>Swizzles</u> - ให้บริการเครื่องดื่ม และของว่างบริเวณล็อบบี้ ● <u>สปา ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และสโมสรสำหรับเด็ก</u>
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	อัตราเข้าพักระหว่างเดือนมกราคม-ธันวาคม พ.ศ. 2558 คิดเป็นร้อยละ 85.25

2.2 กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โดยในปีพ.ศ. 2557 บริษัทได้เปิดตัวโครงการ อาคารพาณิชย์ และ คอนโดมิเนียมเพิ่มอีก จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ พาร์ค อรัญ โดยเป็นการพัฒนาโครงการเพิ่ม ภายใต้แบรนด์ “พาร์ค” ต่อเนื่องจากปีพ.ศ. 2556 เน้นจุดขายของโครงการที่ให้ความสำคัญกับการเป็นที่อยู่อาศัยที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติ เป็นโครงการผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ และเป็นโครงการที่ได้พัฒนาในพื้นที่ต่างจังหวัด ซึ่งมีมูลค่าโครงการไม่สูงมากนัก

โครงการเพื่อขายในปัจจุบัน

1. โครงการ พาร์ค รามอินทรา
2. โครงการ พาร์ค อรัญ บูลอวอร์ด
3. โครงการ พาร์ค อรัญ คอนโด

ประเภท / โครงการ	สถานที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	จำนวนหน่วย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าของการก่อสร้าง (ณ 31 ธ.ค. 58)
โครงการ พาร์ค รามอินทรา ¹	รามอินทรา ซอย 47	บริษัท	2-1-14.2	206	345	ร้อยละ 99
โครงการ พาร์ค อรัญ บูลอวอร์ด ²	อรัญประเทศ จ.สระแก้ว	บริษัท	5-0-17.75	62	558	ร้อยละ 100
โครงการ พาร์ค อรัญ คอนโด ³	อรัญประเทศ จ.สระแก้ว	บริษัท	6-0-50-50	514	250	ระงับโครงการ

หมายเหตุ

- 1) พาร์ค รามอินทรา - คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2559
- 2) พาร์ค อรัญ บูลอวอร์ด - มีเหลือ 17 ห้อง บริษัทคาดว่าจะขายหมดและรับรู้รายได้ภายในปี พ.ศ. 2559
- 3) พาร์ค อรัญ คอนโด - บริษัทได้ระงับโครงการและคืนเงินแก่ลูกค้าที่จอง

1. โครงการพาร์ค รามอินทรา

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ถนนรามอินทรา ซอย 47 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	2-1-14.2 ไร่
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้อง 206 ห้อง ที่จอดรถ 86 คัน คิดเป็นร้อยละ 41
รูปแบบของห้อง	เป็นห้องแบบสตูดิโอ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย โดยประมาณ 29.45-36.50 ตารางเมตร ต่อห้อง
ศักยภาพของโครงการ	ตั้งอยู่ริมถนนรามอินทรา ซึ่งถือว่าเป็นทำเลที่ดี เนื่องจากการที่ติดกับถนนใหญ่ และใกล้จุดขึ้น - ลงทางด่วนนั้น ทำให้การเดินทางสะดวก อีกทั้งยังมีความสะดวกสบาย เพราะโครงการอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้าหลายแห่ง อาทิ เซ็นทรัลรามอินทรา , พรอมมานาด, แฟชั่นไอส์แลนด์ , ซีดีซี และคริสตัสปาร์ค ในอนาคตอันใกล้จะมีเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีชมพู ผ่านตรงหน้าโครงการ และโครงการรถไฟฟ้าสายสีเทา จากถนนวัชรพล
มูลค่าโครงการ	345 ล้านบาท
ความคืบหน้า	กำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จเดือนมีนาคม 2559 และคาดว่าจะรับรู้รายได้ทั้งหมดในปี 2559

โครงการพาร์ค อรัญ

ทำเลที่ตั้งของโครงการนั้นตั้งอยู่ อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว ซึ่งใกล้กับด้านคลองลึก บนแนวเขตชายแดนไทย – กัมพูชา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจสูง เป็นแนวเขตเศรษฐกิจพิเศษ โดยทางบริษัทได้พัฒนาโครงการออกเป็น 2 รูปแบบ คือ ที่พักอาศัย และพาณิชยกรรม ดังนี้

2. โครงการพาร์ค อรัญ บูเลอวาร์ด

ทำเลที่ตั้งโครงการ	หมู่ 7 ถนนศรีเพ็ญ ตำบลป่าไร่ อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว
พื้นที่โครงการ	5-0-17.75 ไร่
ประเภทโครงการ	อาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้นครึ่ง
รูปแบบของห้อง	เป็นอาคารพาณิชย์ พื้นที่ใช้สอย 163 ตารางเมตรต่อห้อง แต่ละหลังนั้นมีเนื้อที่ที่ดิน 16 ตารางวา จำนวนห้อง 62 ยูนิต ที่จอดรถ 62 คัน คิดเป็นร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับจำนวนห้อง
ศักยภาพของโครงการ	ทำเลที่ตั้ง ที่ถือเป็นจุดแข็งของทางโครงการโดยมีทำเลที่ตั้งที่สะดวกต่อการคมนาคม และการค้าสำคัญของชายแดน ไทย – กัมพูชา ง่ายต่อการทำธุรกิจ ขนส่ง ด้วยจุดแข็งในข้อนี้ ทำให้เพิ่มศักยภาพของโครงการ และทำให้ง่ายในการตัดสินใจของลูกค้าที่มีความสนใจที่จะซื้อโครงการในบริเวณนี้
มูลค่าโครงการ	558 ล้านบาท
ความคืบหน้า	ก่อสร้างแล้วเสร็จ เหลืออาคารพาณิชย์ที่รอการขายอีก 17 ยูนิต และคาดว่าจะรับรู้รายได้ทั้งหมดในปี พ.ศ. 2559

3. โครงการพาร์ค อรัญ คอนโด

ทำเลที่ตั้งโครงการ	หมู่ 7 ถนนศรีเพ็ญ ตำบลป่าไร่ อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว
พื้นที่โครงการ	6 – 0 - 50.5 ไร่
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร จำนวน 514 ห้อง ที่จอดรถ 185 คัน คิดเป็นร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับจำนวนห้อง
รูปแบบของห้อง	เป็นห้องแบบสตูดิโอ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย โดยประมาณ 29.45-36.50 ตารางเมตร ต่อห้อง พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกคือ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกายพร้อมด้วยอุปกรณ์มาตรฐาน

ศักยภาพของโครงการ	ทำเลที่ตั้ง ที่ถือเป็นจุดแข็งของทางโครงการโดยมีทำเลที่ตั้งที่สะดวกต่อการคมนาคม และการค้าสำคัญของชายแดน ไทย – กัมพูชา ง่ายต่อการทำธุรกิจ ขนส่ง ด้วยจุดแข็งในข้อนี้ ทำให้เพิ่มศักยภาพของโครงการ และทำให้ง่ายในการตัดสินใจของลูกค้าที่มีความสนใจที่จะซื้อโครงการในบริเวณนี้
มูลค่าโครงการ	250 ล้านบาท
ความคืบหน้า	โครงการเปิดตัวเมื่อวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2557 ยอดขาย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2557 อยู่ที่ร้อยละ 62 อย่างไรก็ตามบริษัทเห็นการชะลอตัวของสภาพเศรษฐกิจในพื้นที่อำเภออรัญประเทศและได้ตัดสินใจระงับโครงการ โดยบริษัทได้ทำการคืนเงินจองซื้อแก่ผู้ซื้อเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

2.3 โครงการใหม่ที่อยู่ในระหว่างรอพัฒนา

บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและรอการพัฒนา ดังนี้

1. โครงการที่ดินพญาไท

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ด้านหน้าติดถนนพญาไทและสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานีพญาไท
พื้นที่โครงการ	6 ไร่ 2 งาน 31.4 ตารางวา (2,631.4 ตารางวา)
ศักยภาพของโครงการ	<p>ทำเลที่ตั้งโดยรอบ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทิศเหนือติดที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย - ทิศตะวันออกติดถนนพญาไท และติดสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานีพญาไท และแอร์พอร์ต ลิงค์ สถานีพญาไท - ทิศใต้ติดอาคารสำนักงาน พญาไท พลาซ่า - ทิศตะวันตก ติดบ้านพักอาศัย <p>การเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - เป็นจุดเชื่อมรถไฟฟ้า บีทีเอส และแอร์พอร์ต ลิงค์ - ใกล้สถานีรถไฟ พญาไท - รถยนต์โดยสารสาธารณะ <p>สิ่งอำนวยความสะดวก</p> <ul style="list-style-type: none"> - ใกล้แหล่งศูนย์การค้ากลางใจเมือง (สยามสแควร์, ราชประสงค์) - ใกล้ศูนย์กลางการคมนาคม (อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ, สยามสแควร์) - ใกล้อาคารสำนักงานและสถาบันกวดวิชา - ใกล้แหล่งที่พักอาศัยกลางใจเมือง
รายละเอียดโครงการ	เป็นอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed Use Complex) ประกอบด้วย ส่วนร้านค้า, สำนักงาน และโรงแรม ความสูงประมาณ 50 ชั้นจำนวน 1 อาคาร, พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 120,000 ตารางเมตร
	ประกอบด้วย

	<ol style="list-style-type: none"> 1. ส่วนร้านค้าและพาณิชยกรรม 2. ส่วนสำนักงานเป็นพื้นที่ให้เช่าสำหรับสำนักงานระดับชั้นนำ 3. ส่วนโรงแรมเป็นโรงแรม ระดับ 4 ดาว ประกอบด้วย, ส่วนห้องพัก ส่วนห้องจัดเลี้ยงและห้องประชุม ส่วนอาคารจอดรถ
เงินลงทุน	ประมาณ 6,000 ล้านบาท
ความคืบหน้า	ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการออกแบบโครงการและยื่นขอ EIA
กำหนดการ	<p>ระยะเวลาในการก่อสร้าง ประมาณ 44 เดือน</p> <p>คาดว่าจะเริ่มก่อสร้าง ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2559</p> <p>กำหนดเสร็จ – ประมาณ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563</p>
หมายเหตุ	สัดส่วนพื้นที่และรูปแบบอาจมีการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการของตลาด

2. โครงการที่ดินจัดซื้อ/หมอมชิต

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ติดถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	11-0-44.8 ไร่
ศักยภาพของโครงการ	<p>ทำเลที่ตั้งโดยรอบ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทิศเหนือติดสำนักงานใหญ่ ธนาคารทหารไทย - ทิศตะวันออกติดตลาดนัดซอยเฉยพวง - ทิศใต้ติดโครงการ เดอะไลน์ จตุจักร และสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานีหมอมชิต - ทิศตะวันตกติดถนนพหลโยธินและสวนจตุจักร <p>การเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - เป็นจุดเชื่อมต่อของรถไฟฟ้า บีทีเอส และ รถไฟฟ้าใต้ดิน รวมถึงรถประจำทางหลายสาย <p>สิ่งอำนวยความสะดวก</p> <ul style="list-style-type: none"> - ใกล้ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงานใหญ่หลายแห่ง สถาบันการศึกษา
รายละเอียดโครงการ	<p>เป็นอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed Use Complex) ความสูงประมาณ 30 ชั้นจำนวน 2 อาคารประกอบด้วย ส่วนพื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่สำนักงาน และโรงแรม</p> <p>พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 140,000 ตารางเมตร โดยคร่าวๆจะประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ส่วนร้านค้าและพาณิชยกรรม ● ส่วนสำนักงานเป็นพื้นที่ให้เช่าสำหรับสำนักงานระดับชั้นนำ ● ส่วนโรงแรม ● ส่วนอาคารจอดรถ

เงินทุน	โดยประมาณ 7,000 ล้านบาท
ความคืบหน้า	ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนศึกษารูปแบบโครงการที่เหมาะสม
กำหนดการ	คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2560 ระยะเวลาในการก่อสร้าง 42-48 เดือน
หมายเหตุ	รายละเอียดโครงการอาจมีการเปลี่ยนแปลง เพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการของตลาด

2.4 โครงการที่อยู่ในระหว่างการศึกษา

โดยมีโครงการที่อยู่ในระหว่างการศึกษาและวางแผนทางในการพัฒนาดังนี้

1. โครงการที่ดินบางกระเจ้า

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ตั้งอยู่ที่ตำบลบางน้ำผึ้ง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ และตั้งอยู่ตำบลบางนา อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 โฉนด
พื้นที่โครงการ	พื้นที่ 309-1-17.2 ไร่ <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ภายใต้ บจ. แนนเซอร์ล โปรเจ็ค เจ้าพระยา จำนวน 275 แปลง เนื้อที่ 205-1-28.6 ไร่ กรรมสิทธิ์ภายใต้ บจ. แนนเซอร์ล โฮเต็ล เจ้าพระยา จำนวน 40 แปลง เนื้อที่ 103-3-88.6 ไร่)
ศักยภาพของโครงการ	ทำเลที่ตั้งติดริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาสภาพพื้นที่โครงการปัจจุบันเป็นที่ดินว่างเปล่า และมีทะเลสาบขนาดใหญ่อยู่กลางโครงการ จากลักษณะพื้นที่โครงการและสภาพแวดล้อมซึ่งมีความเป็นธรรมชาติสูง
รายละเอียดโครงการ	อยู่ในระหว่างการศึกษาแบบความเป็นไปได้ในการพัฒนา
ความคืบหน้า	ด้วยความคืบหน้าโครงการปัจจุบันได้เริ่มมีการปรับสภาพพื้นที่ ซ่อมแซมเขื่อนที่ชำรุดและปลูกต้นไม้เพิ่มเติมเพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับโครงการ

2. โครงการโรงแรม อามันริสอร์ท กรุงเทพ (โรงภาษีร้อยชักสาม)

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ซอยเจริญกรุง 36 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	6-1-37 ไร่
ศักยภาพของโครงการ	ตั้งอยู่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ติดกับสถานทูตฝรั่งเศส และอาคารสำนักงาน การสื่อสารแห่งประเทศไทย เป็นอาคารอนุรักษ์โบราณสถาน (โรงภาษีร้อยชักสาม)
รายละเอียดโครงการ	โครงการโรงแรมบูติคระดับ 5 ดาว รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน การออกแบบยึดหลักแนวคิดการพัฒนาเชิงอนุรักษ์โบราณสถาน (Heritage Development) เน้นความกลมกลืนระหว่างสิ่งก่อสร้างอาคารโบราณ ซึ่งเป็นสถาปัตยกรรมในยุค Neo-Classical

	Style มีประวัติศาสตร์ยาวนานกว่า 100 ปี กับกลุ่มอาคารใหม่ แนวทางการออกแบบเป็นการสร้างพื้นที่ให้สอยเพิ่มเติมและปรับใช้พื้นที่ของอาคารโบราณสถาน เพื่อสนองความต้องการของโรงแรม โดยไม่ทำลายคุณค่าความงามของอาคารโบราณสถาน
เงินลงทุนโครงการ	มูลค่า 1,500 – 2,000 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ระหว่างการประชุมร่วมเพื่อสรุปการรับมอบพื้นที่ที่เช่าจากกรมธนารักษ์

2.5 การตลาดและการแข่งขัน

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม

ธุรกิจโรงแรม

ภาพรวมของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ปี 2558

การท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในปีนี้เป็นประวัติการณ์ถึง 29.9 ล้านคน แม้จะได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกต่างๆ อาทิ การชะลอตัวในผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศของโลกและการก่อการร้ายถึง 3 ครั้ง ซึ่งได้แก่การวางระเบิดบนสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 การวางระเบิดรถยนต์บนเกาะสมุยเมื่อวันที่ 11 เมษายน พ.ศ. 2558 และการวางระเบิดที่ทำให้มีผู้เสียชีวิตที่ศาลพระพรหมเอราวัณและสะพานตากสิน เมื่อวันที่ 17 เมษายน พ.ศ. 2558

การเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทยส่วนใหญ่มาจากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนและมาเลเซียที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 81.1 ของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาทั้งหมด ในขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียลดลงอย่างเห็นได้ชัดคิดเป็นร้อยละ 45.0 เนื่องจากการล่มสลายของเงินรูเบิลและราคาน้ำมันและก๊าซที่ตกต่ำ

การเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศส่งผลให้อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักเฉลี่ยโดยรวมและอัตราการเข้าพักมีการปรับตัวที่เพิ่มขึ้น ซึ่งได้แสดงให้เห็นการปรับขึ้นอย่างมากจากปีก่อนด้วยอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักโดยรวมที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 และอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1

ค่าเงินบาทส่วนใหญ่จะมีผลต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในแต่ละปี ซึ่งในปี พ.ศ. 2558 ค่าเงินบาทมีมูลค่าลดลงเมื่อเทียบกับเงินดอลลาร์สหรัฐ และเงินหยวนของจีนทำให้นักท่องเที่ยวที่เดินทางท่องเที่ยวเข้ามาใช้จ่ายที่ถูกลงอย่างมาก นอกจากนี้โรงแรมยังได้รับประโยชน์จากการที่ค่าเงินบาทที่อ่อนค่าลงเนื่องจากหลายโรงแรมคิดราคาห้องพักกับผู้ประกอบการนำเที่ยวจีนเป็นเงินดอลลาร์สหรัฐและเงินหยวน แต่คิดราคาค่าใช้จ่ายจริงเป็นเงินบาท เมื่อแปลงค่าเป็นเงินบาทราคาห้องพักจึงสูงกว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเดียวกัน ในทางกลับกัน นักท่องเที่ยวจากยุโรปที่ราคาค่าเงินยูโรอ่อนค่าลงเมื่อเทียบกับค่าเงินบาท แต่เมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆในภูมิภาคแล้วมีผลกระทบค่อนข้างน้อย

ลักษณะของกลุ่มเป้าหมาย

ปัจจุบัน บริษัทมีการลงทุนในธุรกิจโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ประกอบด้วย

โรงแรมเซ็นทารา คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ ขอนแก่น

จังหวัดขอนแก่นเป็นจังหวัดที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่เป็นอันดับที่ 6 และมีประชากรมากเป็นอันดับที่ 3 ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ อีกทั้งยังเป็นศูนย์กลางการค้า การศึกษาและการบริหารของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทำให้เป็นที่รวมของหน่วยงานสำคัญทั้งด้านการศึกษาและศูนย์การแพทย์ เนื่องจากจังหวัดขอนแก่นไม่ใช่จังหวัดท่องเที่ยวหรือพักผ่อน จึงมีจำนวนผู้ที่เข้าพักที่เป็นนักท่องเที่ยวไม่สูงมากนัก ทางโรงแรมเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักที่กลุ่มสัมมนาองค์กร และหน่วยงานราชการ โดยโรงแรมมีห้องประชุมสำหรับกิจกรรมต่างๆ ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในจังหวัดเพื่อรองรับลูกค้ากลุ่มนี้ อัตราของผู้ใช้บริการของกลุ่มนี้เป็นสัดส่วนร้อยละ 36 และร้อยละ 12 ตามลำดับ นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่เข้าพักจะเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย

โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา

จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีประเพณีและวัฒนธรรมที่มีเอกลักษณ์ที่โดดเด่น อีกทั้งยังมีสภาพภูมิประเทศที่เป็นภูเขาทำให้อากาศที่นี่ค่อนข้างเย็นเกือบตลอดทั้งปีเหมาะแก่การท่องเที่ยวในช่วงฤดูหนาวและเทศกาลสงกรานต์ที่มีความนิยมเป็นอย่างสูง รวมไปถึงสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญต่างๆ ด้วยเหตุนี้จังหวัดเชียงใหม่จึงเป็นจังหวัดที่นักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติได้ให้ความสนใจและนิยมมาท่องเที่ยวเป็นอันดับต้นๆ ของประเทศ ทางโรงแรมจึงมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติระดับสูงที่มีต้องการความเป็นส่วนตัวสูงในที่พักที่ให้บริการในระดับ 5 ดาว ซึ่งลูกค้ากลุ่มนี้มีกำลังซื้อสูงกว่าและไม่ค่อยได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจถดถอย จึงทำให้เราสามารถทำรายได้ต่อห้อง (RevPAR) ได้สูงเป็นอันดับ 3 ของกลุ่มโรงแรมคู่แข่งในย่านเดียวกัน นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่เข้าพักคือนักท่องเที่ยวชาวจีนและชาวอเมริกัน

โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

โรงแรมตั้งอยู่ในพื้นที่กลางกรุงเทพฯ ในรูปแบบของซีทีไฮเต็ลที่ให้บริการห้องพักระดับ 5 ดาว และตอบสนองการใช้ชีวิตของคนเมืองได้ค่อนข้างหลากหลาย โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองในย่านธุรกิจที่สำคัญ รวมถึงความสะดวกในการเดินทางที่ใกล้ทางด่วนและระบบขนส่งมวลชน เช่น รถไฟฟ้าบีทีเอสซึ่งสามารถใช้บริการได้ทันทีตั้งแต่ด้านหน้าโรงแรม นอกจากนี้โรงแรมฯ ยังตั้งอยู่ในทำเลที่ใกล้แม่น้ำเจ้าพระยาและสถานที่ท่องเที่ยวริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทางโรงแรมจึงมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติรวมถึงนักธุรกิจที่เข้ามาติดต่อธุรกิจในกรุงเทพฯ เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่เดินทางสะดวก จึงทำให้เราสามารถทำรายได้ต่อห้อง (RevPAR) ได้สูงเป็นอันดับ 2 ของกลุ่มโรงแรมคู่แข่งในย่านเดียวกัน นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่เข้าพักคือนักท่องเที่ยวชาวเกาหลีและชาวเยอรมัน

ช่องทางการจำหน่ายโรงแรมเซ็นทารา คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ ขอนแก่น

เนื่องจากแบรนด์ของโรงแรมในเครือเซ็นทาราเป็นที่แพร่หลายและรู้จักกันในกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติมายาวนานในเรื่องของการรักษาและพัฒนามาตรฐานของห้องพักและคุณภาพการให้บริการอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการและไลฟ์สไตล์ที่เปลี่ยนไปของลูกค้า ซึ่งมีการใช้ช่องทางในการจัดจำหน่ายทั้งแบบออนไลน์

และออนไลน์ที่มุ่งเน้นการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นโดยมีสัดส่วนการจองห้องพักผ่านช่องทางหลักๆ ดังนี้

ช่องทางการจอง	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. กลุ่มสัมมนา	36%
2. การจองผ่านอินเทอร์เน็ต (Direct & OTA)	28%
3. หน่วยงานราชการ	12%
4. อื่นๆ	24%

โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา

ไมเนอร์กรุ๊ป เป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีเครือข่ายการขายครอบคลุมตลาดหลักทุกแห่งทั่วโลกโดยเฉพาะแถบเอเชียแปซิฟิก ภายใต้แบรนด์ อาทิ อนันตรา โฟชีชั่น เจ ดับบลิว แมริออท เดอะ เซนต์ รีจิส อวานี ซึ่งสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้ค่อนข้างหลากหลาย ในประเทศไทยนั้นเครือโรงแรมอนันตรามีอยู่ในเกือบทุกภูมิภาคของประเทศ โดยเฉพาะทางตอนใต้ของประเทศและรู้จักกันในหมู่นักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติในเรื่องของการรักษาและพัฒนามาตรฐานของห้องพักและคุณภาพการให้บริการระดับ 5 ดาวอย่างต่อเนื่องเพื่อมอบประสบการณ์ที่ดีและมีเอกลักษณ์ของอนันตราให้ลูกค้าได้สัมผัส ซึ่งมีการใช้ช่องทางในการจัดจำหน่ายทั้งแบบออนไลน์และออฟไลน์ที่มุ่งเน้นการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นโดยมีสัดส่วนการจองห้องพักผ่านช่องทางหลักๆ ดังนี้

ช่องทางการจอง	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. Wholesale	35
2. Discount	21
3. Retail	19
4. อื่นๆ	25

โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

แอปโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส เป็นผู้บริหารโรงแรมในเครือภายใต้ แกรนด์ อีสติน แกรนด์ อีสติน โฮเต็ล อีสติน อีชียู โฮเต็ล มีเครือข่ายในประเทศเวียดนาม อินโดนีเซีย อินเดีย และโอมาน ซึ่งประเทศเหล่านี้เป็นประเทศที่มีการทำธุรกิจค่อนข้างสูง นอกจากลูกค้าชาวไทยแล้วแบรนด์อีสตินยังเป็นที่รู้จักของลูกค้าชาวต่างชาติอีกด้วย ซึ่งมีการใช้ช่องทางในการจัดจำหน่ายทั้งแบบออนไลน์และออฟไลน์ที่มุ่งเน้นการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นโดยมีสัดส่วนการจองห้องพักผ่านช่องทางหลักๆ ดังนี้

ช่องทางการจอง	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. Online Travel Agent (OTA)	44
2. Wholesale	28
3. Corporate	11
4. อื่นๆ	17

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย**ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ปี 2558**

เศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2558 มีการเติบโตทางเศรษฐกิจในอัตราลดลงเป็นผลมาจากการชะลอตัวของภาคการส่งออก (ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนกว่าร้อยละ 60 ของ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ⁴) ราคาตลาดของสินค้าการเกษตรตกต่ำ การเจริญเติบโตของการลงทุนที่ชะลอตัวและการบริโภคภาคเอกชนที่ลดลง ธนาคารพาณิชย์ให้ความเข้มงวดกำหนดมาตรฐานการให้กู้ยืมที่มีผลให้การเจริญเติบโตสินเชื่อโดยเฉลี่ยต่ำลง ซึ่งผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีโครงการใจกลางเมืองหรือชานเมืองจะได้รับผลกระทบมากโดยโครงการที่เป็นตลาดกลุ่มลูกค้าระดับล่างน่าจะได้รับความยุ่งยากในการรับโอนห้องพักเนื่องจากมาตรการให้กู้ยืมที่เข้มงวดมากขึ้นในขณะที่ธนาคารพาณิชย์ก็มีความลังเลในการให้กู้ยืมเงินเพื่อการพัฒนาโครงการขนาดเล็กมากขึ้น

การเปิดตัวของคอนโดมิเนียมแห่งใหม่มีจำนวนลดลงอย่างชัดเจนร้อยละ 31.1 เทียบปีต่อปีจาก 50,100 หน่วย เหลือ 34,518 หน่วย การลดลงส่วนใหญ่มาจากกลุ่มตลาดผู้อยู่อาศัยระดับล่าง แต่ตรงกันข้ามปีนี้จะเห็นโครงการคอนโดมิเนียมหรือระดับสูงกลับมีการเปิดตัวและสามารถทำลายสถิติในราคาที่สูง เพราะตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยทั้งในด้านสถานที่ตั้ง คุณภาพ การออกแบบ และมาตรฐานที่ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

อย่างไรก็ตามจะเห็นได้ว่าโอกาสสำหรับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เน้นกลยุทธ์และมีข้อได้เปรียบในการแข่งขัน คอนโดมิเนียมที่เปิดตัวอยู่ใกล้เส้นทางระบบขนส่งมวลชนยังคงมีราคาที่สูงกว่าคอนโดมิเนียมทั่วไปอย่างเห็นได้ชัด (ดัชนีราคาคอนโดมิเนียม) อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี ของราคาสำหรับห้องที่เพิ่งเปิดตัวภายในระยะ 200 เมตร และ 201 ถึง 500 เมตร เติบโตถึงร้อยละ 24 และ 13.4 ตามลำดับ เปรียบเทียบกับระยะที่เกินกว่า 1000 เมตร (ถือว่าไม่ใกล้เส้นทางรถไฟฟ้า) ซึ่งมีเพียงร้อยละ 9.8 เท่านั้น ถ้าพิจารณาในภาพรวมของอุตสาหกรรมคอนโดมิเนียมซึ่งมีเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 6.8 เท่านั้น

ทิศทางการพัฒนาโครงการและดำเนินธุรกิจในอนาคต

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีห้องพักโรงแรมมากกว่า 670 ห้องพัก ซึ่งสามารถสร้างรายได้มากกว่า 1,000 ล้านบาทต่อปี และมีจำนวนห้องชุดพักอาศัยเพื่อขายมากกว่า 300 หน่วย ที่สามารถสร้างรายได้รวม 1,270 ล้านบาท

ด้วยภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในปัจจุบันมีการแข่งขันค่อนข้างสูง และจำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างเหลือขายสะสมเป็นจำนวนมากในช่วงสุดท้ายของปี 2558 ทำให้บริษัทได้มีการปรับแผนในการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยบริษัทจะเน้นไปในการพัฒนากลุ่มธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ (Recurring Revenue) อันได้แก่กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า บริการ และโรงแรม เป็นหลัก อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อการขาย โดยพิจารณาจากช่วงเวลา โอกาสและความเหมาะสม เป็นหลัก

บริษัทได้วางเป้าหมายระยะสั้น ที่จะสร้างเสถียรภาพการเงินและสินทรัพย์ในปัจจุบันโดยมุ่งเน้นในการดำเนินธุรกิจให้เกิดรายได้ประจำ (Recurring Revenue) และพัฒนาโครงการบนที่ดินปัจจุบันที่มีอยู่ อาทิ พญาไท หมอชิต ให้เกิดผลตอบแทนรายได้ในระยะยาว นอกจากนี้บริษัทยังมีการซื้อที่ดินที่มีศักยภาพเพิ่มเติมสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ (Recurring Revenue) ได้แก่ ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

พื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า และธุรกิจโรงแรม ซึ่งบริษัทมีแนวคิดในการลงทุนในรูปแบบของการซื้อกิจการ (Acquisition) นำมาพัฒนาต่อ ซึ่งสามารถรับรู้รายได้ทันที และการซื้อที่ดิน

ส่วนเป้าหมายระยะยาวนั้น บริษัทจะมีแผนงานในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายบนที่ดินที่มีศักยภาพที่บริษัทจะได้ทยอยซื้อเข้ามา เพื่อเพิ่มระดับการเติบโตของรายได้ และกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุน ซึ่งบริษัทเชื่อว่าทำเลเป็นปัจจัยความสำเร็จที่สำคัญ ในปี 2558 บริษัทจึงได้วางแผนซื้อที่ดินที่มีศักยภาพมาเพิ่มสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคตในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และที่ดินที่เดินทางสะดวก ที่มีระบบขนส่งมวลชนที่สำคัญผ่าน เช่น รถไฟฟ้า บีทีเอส และรถไฟฟ้าใต้ดินวิ่งผ่าน

ในส่วนของการกลยุทธ์การตลาดนั้น บริษัทได้มีแผนที่จะขยายธุรกิจไปยังธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการ เช่า และโรงแรม และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย เพื่อเป็นแหล่งรายได้เพิ่มเติมขึ้นมาจากธุรกิจในปัจจุบัน ผ่านการเพิ่มพันธมิตรทางธุรกิจและการกระจายรูปแบบการดำเนินธุรกิจโดยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเชิงพาณิชย์

จากเป้าหมายภายใน 5 ปีที่วางไว้ บริษัทคาดว่าจะส่งผลให้บริษัทมีส่วนแบ่งการตลาดในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการ เช่า และโรงแรม และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายที่สูงขึ้น โดยมีเป้าหมายจะเพิ่มจำนวนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการ เช่า และโรงแรม จากโรงแรม 3 แห่ง เป็นประมาณ 8-10 แห่ง รวมถึงธุรกิจอื่นๆที่เกี่ยวข้องในข้างต้น และ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจาก 3 โครงการ เป็นประมาณ 6-10 โครงการ โดยคาดว่าจะบริษัทจะสามารถมีรายได้ในระดับ 10,000 ล้านบาทต่อปีภายในระยะเวลา 5 ปี

2.6 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

(1) การจัดหาวัตถุดิบหลัก

วัตถุดิบที่สำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ได้แก่ ที่ดิน และวัสดุก่อสร้าง โดยบริษัทได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยการพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพ โดยผ่านกระบวนการอนุมัติการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยคณะทำงานจากฝ่ายต่างๆ (ประกอบด้วยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและกลยุทธ์ ฝ่ายออกแบบและก่อสร้าง และฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์) ในการพิจารณาเรื่องทำเลและศักยภาพในการพัฒนา สำหรับการติดต่อซื้อที่ดินมีทั้งซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือผ่านตัวแทนภายใต้ผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท

การจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการของบริษัทโดยส่วนใหญ่ ทางบริษัทได้ให้ผู้รับเหมาโครงการจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาซื้อเองโดยตรง เว้นแต่วัสดุบางชนิดที่มีราคาแพง/จำเป็นต้องใช้ในปริมาณมาก หรือเพื่อต้องการควบคุมคุณภาพและควบคุมรูปแบบให้ได้มาตรฐานตามที่บริษัทต้องการ ทางบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการเองโดยผ่านฝ่ายจัดหาจัดจ้าง ซึ่งยังทำให้บริษัทได้ประโยชน์ในการบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างจากการสั่งซื้อจำนวนมากอีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินนโยบายเพื่อความปลอดภัยของราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวน โดยดำเนินการทำสัญญากับทางผู้รับเหมาของโครงการในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง ประเภทเหล็กเสริมคอนกรีตของกลุ่มสินค้าประเภทคอนกรีตและอาคารสูง ซึ่งเป็นวัสดุที่บางช่วงเวลาราคาจะค่อนข้างผันผวน โดยผู้รับเหมาจะยืนยันราคาของวัสดุดังกล่าวในอัตราเดียวจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการ ซึ่งทำให้บริษัทสามารถควบคุมราคาและลดความเสี่ยงจากราคาเหล็กที่ผันผวนได้ อีกทั้ง

ปริมาณเหล็กที่จัดซื้อจัดจ้าง มีปริมาณมาก ทำให้บริษัทสามารถต่อรองราคา และลดต้นทุนค่าก่อสร้างให้ได้ต่ำกว่าที่ประมาณการได้

(2) ขั้นตอนและเทคโนโลยีการผลิต

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการพิจารณาเลือกใช้ระบบการผลิตที่เหมาะสมในแต่ละโครงการตามลักษณะโครงการเพื่อความรวดเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขัน ในด้านการผลิต

สำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมานั้น บริษัทใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาภายนอกเป็นผู้ก่อสร้างงานโครงการของบริษัท โดยการจัดหาผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมาขนาดกลาง และผู้รับเหมาขนาดใหญ่ เพื่อให้ได้งานที่มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนด ซึ่งบริษัทมีระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญมีประสบการณ์ และมีความพร้อมในการลงทุน

ทั้งนี้บริษัทให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์มีความพร้อมในการลงทุน มีทีมงานที่มีประสิทธิภาพ โดยทีมงานฝ่ายออกแบบและก่อสร้างของบริษัทได้ประสานงานกับผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด โดยเลือกบริษัทก่อสร้างที่มีชื่อเสียงและมีระดับมาตรฐาน โดยที่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ บริษัทจะมีทีมงานวิศวกร และไฟร์แมน ควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลาง และวิศวกรที่ปรึกษาที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้างของทุกโครงการ และจัดฝึกอบรมและดูงานให้กับทั้งทีมงานวิศวกร ไฟร์แมนของบริษัทและของผู้รับเหมา มีการจัดทำคู่มือการก่อสร้าง และขั้นตอนการตรวจสอบงานก่อสร้างให้กับทีมงานของบริษัทและผู้รับเหมา

2.7 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อข้อกำหนดของผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และดำเนินการตามกฎหมายระเบียบอย่างเคร่งครัด เพื่อให้โครงการของบริษัทเป็นโครงการมาตรฐานและเป็นการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท ในทางปฏิบัติ บริษัทจะจัดให้มีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา เพื่อศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนที่จะดำเนินการขออนุญาตก่อสร้าง พร้อมทั้งเป็นผู้ควบคุม สิ่งแวดล้อมในระหว่างการก่อสร้างอีกด้วย โดยบริษัทที่ปรึกษาจะต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมส่งให้กับทีมงานฝ่ายออกแบบและก่อสร้างของบริษัทเป็นระยะทุกขั้นตอน ทำให้การก่อสร้างของโครงการเป็นไปด้วยความถูกต้อง และบริษัทสามารถควบคุมการดำเนินงานได้อย่างสะดวก รวดเร็ว

2.8 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องส่งมอบสินค้าให้กับผู้ซื้อคนใดมิเคยมี ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขาย จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ พาร์ค รามอินทรา จำนวน 64 ยูนิต มูลค่าราคาขายทั้งสิ้น 107,582,000 บาท

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงในด้านกลยุทธ์

- ความพร้อมของการดำเนินธุรกิจ
- ความต่อเนื่องของรายได้
- การจัดหาที่ดิน

ความพร้อมของการดำเนินธุรกิจ

เพื่อให้แน่ใจว่าการดำเนินธุรกิจสามารถเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงที่ยอมรับได้ บริษัทได้วางแผนในการดำเนินธุรกิจโดยกำหนดเป้าหมายระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว โดยจะมีการวิเคราะห์ถึงแนวโน้มของอุตสาหกรรม เศรษฐกิจ และการเมือง และมีการการศึกษาความเป็นไปได้และความคุ้มค่าในการลงทุนในโครงการต่างๆ ตลอดจนการวางแผนเตรียมความพร้อมของกำลังคน การพัฒนาบุคลากร และโครงสร้างด้านการเงิน นอกจากนี้ บริษัทจะจัดให้มีหน่วยงานต่าง ๆ เพื่อทำหน้าที่ติดตามการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกที่อาจมีผลกระทบต่อแผนที่ยาวไว้และรายงานต่อคณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริษัทต่อไป

ความต่อเนื่องของรายได้

บริษัทได้กำหนดรายละเอียดผลประกอบการสำหรับห้าปีข้างหน้าซึ่งมุ่งเน้นที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ เช่น โรงแรม, สำนักงานให้เช่า บริษัทจะมุ่งเน้นแนวคิดในการลงทุนในรูปแบบของการลงทุนในกิจการที่ดำเนินการอยู่แล้วและนำมาพัฒนาต่อ ซึ่งจะเป็นวิธีที่รวดเร็วในการขยายฐานรายได้ให้เติบโตและเพื่อให้แน่ใจว่าจะสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในช่วงห้าปีข้างหน้า รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายบนที่ดินที่มีศักยภาพที่มีอยู่จะเป็นรายได้เพิ่มเติมสำหรับบริษัทในอนาคต

การจัดหาที่ดิน

ในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา ราคาที่ดินได้ปรับเปลี่ยนขึ้นเป็นอย่างมาก การขยายเส้นทางของระบบขนส่งมวลชนต่างๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ (โดยเฉพาะผู้ประกอบการใหญ่ในอุตสาหกรรม) และการเข้ามาของนักพัฒนาหน้าใหม่ สิ่งเหล่านี้ทำให้การหาที่ดินที่มีศักยภาพที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาก่อนที่จะซึ่งอาจกระทบต่อผลตอบแทนการลงทุนและต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ บริษัทได้บริหารความเสี่ยงเหล่านี้โดยการติดตามความเคลื่อนไหวของตลาด ศึกษาและวิเคราะห์การขยายเติบโตของเมืองใหญ่ๆ กรุงเทพฯและต่างจังหวัดสำคัญในภูมิภาคเพื่อมาใช้ในการวางแผนการซื้อที่ดิน นี้เพื่อให้แน่ใจว่า บริษัทสามารถจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสมและมีที่ดินเพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

3.2 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ

- การควบคุมต้นทุน
- การจัดหาบุคลากรให้เหมาะสมกับการขยายตัวของธุรกิจ

การควบคุมต้นทุน

บริษัทตระหนักถึงปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นความผันผวนของราคาน้ำมัน การก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ และการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมซึ่งทำให้เกิดการขาดแคลนแรงงานและวัสดุการก่อสร้าง ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนและระยะเวลาของการพัฒนาโครงการ กระแสเงินสด และผลกำไรของบริษัท ปัจจัยเหล่านี้เป็นองค์ประกอบที่สำคัญของต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ซึ่งบริษัทมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงสำหรับการพัฒนาโครงการต่างๆ โดยการทำสัญญาการก่อสร้างแบบครบวงจรโดยเรียกให้มีการเสนอราคาและเลือกผู้รับเหมาที่มีราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุดภายใต้เงื่อนไขของ บริษัทว่าผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดจ้างและจัดวัสดุ ที่ราคาของวัสดุก่อสร้างมีการกำหนดราคาล่วงหน้าไว้ในสัญญา สำหรับรายการบาง บริษัทจะสั่งซื้อสินค้าวัสดุก่อสร้างบางรายการโดยตรงจากผู้ผลิต โดยการเสนอราคาเปรียบเทียบคุณภาพราคาและเงื่อนไข โดย บริษัทจะทำข้อตกลงสำหรับวัสดุก่อสร้างหลักไว้ล่วงหน้าสำหรับโครงการทั้งหมดและการเลือกจะขึ้นอยู่กับผู้ขายที่เสนอราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุด

การจัดหาบุคลากรให้เหมาะสมกับการขยายตัวของธุรกิจ

เพื่อช่วยให้ บริษัทสามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจ ปัจจัยสำคัญคือความเชี่ยวชาญในธุรกิจสหจรรยาธิปไตยและความสามารถของบุคลากรที่เหมาะสมกับการเติบโตของธุรกิจในระยะสั้นและระยะยาว บริษัทต้องแน่ใจว่ามีกำลังคนที่เหมาะสมและสามารถคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณภาพเพื่อเป็นกำลังคนตามที่วางแผนไว้ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนธุรกิจและแผนกลยุทธ์ขององค์กร โปรแกรมการฝึกอบรมภายในยังจำเป็นปัจจัยที่จำเป็นที่บริษัทต้องปรับปรุงคุณภาพทักษะและการทำงานเป็นทีมของพนักงาน หลังจากการรวมธุรกิจฝ่ายจัดการต้องเร่งการปรับองค์กรและการแก้ไขการปรับโครงสร้างของค่าตอบแทน การปรับเปลี่ยนกระบวนการสรรหาคนให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นและวิเคราะห์แผนกำลังคนและบุคลากรแผนพัฒนาให้สอดคล้องกับการเติบโตของธุรกิจภายใต้แผนกลยุทธ์ระยะยาว

3.3 ความเสี่ยงในด้านการเงิน

แหล่งเงินทุนและต้นทุนของเงินทุน

เพื่อการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องและขยายธุรกิจให้ได้ตามแผนที่วางไว้ บริษัทจึงต้องพึ่งพาเงินทุนจากแหล่งต่างๆรวมทั้งสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์และตลาดทุน ความสำเร็จของการเข้าถึงแหล่งของทุนเหล่านี้และสามารถที่จะมีเงินทุนเพียงพอที่จะเพียงพอต้นทุนของเงินทุนเหล่านี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่างรวมถึงสถานการณ์ของตลาดในปัจจุบัน สถาบันการเงินและนักลงทุนที่มีความเชื่อมั่นในบริษัท ต้องขอขอบคุณสำหรับการมีผู้ถือหุ้นใหญ่และพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ใหม่ ที่ทำให้บริษัทมีความมั่นใจว่าจะสามารถจัดหาเงินทุนตามแผนในต้นทุนที่เหมาะสมที่ความเสี่ยงที่บริษัทยอมรับได้

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ4.1 ทรัพย์สินถาวรของบริษัทและบริษัทย่อย

รายละเอียดของสิ่งทรมิทรัพย์สินเพื่อการลงทุน ทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย -
สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ประกอบด้วย

รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี – สุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
<u>โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา</u>			
โครงการ พาร์ค อรัญ	บมจ. ยู ซิตี้	111.50	ไม่มี
โครงการ พาร์ค รามอินทรา	บมจ. ยู ซิตี้	287.94	ไม่มี
โครงการ ที่ดินบางกระเจ้า	บริษัทย่อย	791.71	ไม่มี
โครงการ พาร์ค จรัญ	บมจ. ยู ซิตี้	506.38	ไม่มี
โครงการ โคราซ	บริษัทย่อย	690.00	ไม่มี
		2,387.53	
<u>ที่ดินและโครงการรอพัฒนา</u>			
โครงการ บางกระเจ้า	บริษัทย่อย	610.19	ไม่มี
โครงการ สุขสวัสดิ์	บมจ. ยู ซิตี้	686.67	ไม่มี
โครงการ ชลบุรี	บมจ. ยู ซิตี้	2.51	ไม่มี
		1,299.37	
<u>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</u>			
โครงการ พญาไท	บริษัทย่อย	2,716.53	ไม่มี
โครงการ จตุจักร	บริษัทย่อย	2,812.51	ไม่มี
		5,529.04	
<u>ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์</u>			
โรงแรม เซ็นทาราคอนเวนชันเซ็นเตอร์ ขอนแก่น	บริษัทย่อย	1,749.22	ไม่มี
โรงแรม อนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา	บริษัทย่อย	1,360.44	จดจำนองเพื่อเป็น หลักประกันหนี้สิน ภายใต้สัญญาปรับ โครงสร้างหนี้ วงเงิน 1,200 ล้านบาท
โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร	บริษัทย่อย	3,804.28	ไม่มี
โครงการ โรงแรม อามันรีสอร์ท กรุงเทพ	กิจการร่วมค้า	89.26	ไม่มี
สำนักงาน เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	บริษัทและบริษัทย่อย	25.20	ไม่มี
		7,028.40	
<u>สิทธิการเช่า</u>			
โครงการ โรงแรม อามันรีสอร์ท กรุงเทพ	กิจการร่วมค้า	80.64	ไม่มี
		80.64	
รวมทั้งสิ้น		16,324.98	

4.1.1 สัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงโรงภาชีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสেস ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้งส์ ลิมิเตด (“กิจการร่วมค้า”) ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาชีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง โดยกิจการร่วมค้าจะลงทุนพัฒนาที่ดิน เพื่อก่อสร้างโรงแรมและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ แล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่หน่วยงานราชการ ทั้งนี้ กิจการร่วมค้าจะได้สิทธิบริหารจัดการโรงแรมที่ก่อสร้างโดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา โดยชำระค่าตอบแทนแก่กรมธนารักษ์เป็นเงินค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ จำนวน 125 ล้านบาท ในวันทำสัญญาและมีค่าเช่ารายปีที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่า

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงโรงภาชีร้อยชักสาม

ที่ตั้ง	ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ทท. 043314 (แปลงโรงภาชีร้อยชักสาม) ที่ดินโฉนดเลขที่ 2317, 3618 และ 3257 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี
ปีทำสัญญา	10 พฤษภาคม พ.ศ.2548
ปีครบกำหนด	9 พฤษภาคม พ.ศ.2578
เนื้อที่	5 ไร่ 60 ตารางวา
อัตราค่าเช่า	เริ่มชำระนับแต่วันที่ลงนามในสัญญา ปีที่ 1 – ปีที่ 11 ปีละ 3.30 ล้านบาท ปีที่ 12 – ปีที่ 16 ปีละ 30 ล้านบาท ปีที่ 17 – ปีที่ 20 ปีละ 40 ล้านบาท ปีที่ 21 – ปีที่ 30 ปีละ 100 ล้านบาท
การใช้งาน	เป็นที่ตั้งโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาชีร้อยชักสาม
ภาระผูกพัน	ไม่มี

กิจการร่วมค้าได้ปฏิบัติตามข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาชีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง มาเป็นลำดับ แต่เกิดปัญหาอุปสรรคขึ้นในการก่อสร้างอาคารโรงแรมแปลงที่ตั้งโรงภาชีร้อยชักสาม เนื่องจากทางกรมธนารักษ์ไม่สามารถส่งมอบพื้นที่โครงการในส่วนนี้ให้กับกิจการร่วมค้าได้

ปัญหาดังกล่าวข้างต้น กิจการร่วมค้าได้ทำหนังสือแจ้งต่อกรมธนารักษ์ มาเป็นลำดับ และได้มีหนังสือเพื่อขอให้กรมธนารักษ์พิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหาร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ.2548 โดยขอให้หยุดนับระยะเวลาดังแต่นั้นวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 เป็นต้นไปจนกว่าจะถึงวันที่กรมธนารักษ์จะได้ส่งมอบพื้นที่ดังกล่าวให้กิจการร่วมค้าทำการก่อสร้างต่อไป

ต่อมา เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ.2558 กิจการร่วมค้าได้ยื่นฟ้องกรมธนารักษ์ ผู้ถูกฟ้องที่ 1 และคณะกรรมการกำกับดูแลโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาชีร้อยชักสาม ผู้ถูกฟ้องที่ 2 ต่อศาลปกครองกลาง โดยขอให้ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี วันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ.2546 โดยให้กำหนดระยะเวลาก่อสร้างโครงการทั้งหมด 36 เดือน และระยะเวลาในการดำเนินโครงการให้บริษัทย่อยใช้

ประโยชน์ที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี หลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ และให้กรมธนารักษ์ใช้อำนาจหน้าที่ตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.2535 ข้อ 34 วรรคหนึ่ง (7) และวรรคสี่ ของกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ.2545 และมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ.2556 โดยให้กรุงเทพมหานครส่งคืนที่ราชพัสดุและโยกย้ายสถานที่ดับเพลิงบางรัก และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงออกจากที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสามและปักแนวเขตให้กิจการร่วมค้าดำเนินการก่อสร้างตามโครงการได้ทั้งหมด ทั้งนี้ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด

4.2 ทรัพย์สินไม่มีตัวตนของบริษัทและบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ ลิขสิทธิ์ และซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิเท่ากับ 13.68 ล้านบาท

4.2.1 ลิขสิทธิ์

บริษัทได้จดทะเบียนลิขสิทธิ์สำหรับแบบบ้านที่จะใช้ในการก่อสร้าง ดังมีสาระสำคัญดังนี้

ชื่อผลงาน	บ้านหน้ากว้าง เนเชอรัล โฮม
ประเภทงาน	ศิลปกรรม
ลักษณะงาน	สถาปัตยกรรม
ลักษณะการสร้างสรรค์	สร้างสรรค์ขึ้นเองทั้งหมด
ปีที่สร้างสรรค์	พ.ศ.2539
อายุแห่งการคุ้มครองลิขสิทธิ์	50 ปี นับจากปีที่สร้างสรรค์

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

จากการที่บริษัทได้นำกลยุทธ์การ “พัฒนาและบริหารเพื่อผลกำไรอย่างยั่งยืน” มาใช้ในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2555 โดยเริ่มตั้งแต่การปรับการบริหารงาน การพัฒนาที่ดิน การออกแบบก่อสร้าง คู่มือในการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ การบริหารการตลาด และเตรียมพัฒนาความพร้อมของบริษัทในด้านสินทรัพย์ให้สอดคล้องกับกระแสความเปลี่ยนแปลงและปัจจัยภายนอกเพื่อให้สามารถแข่งขันผู้ประกอบการอื่นๆ ในปัจจุบัน ตลอดจนรับมือกับสภาพเศรษฐกิจที่มีความผันผวน เพื่อดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันภายใต้บริษัทย่อยถือครองอยู่ให้มีศักยภาพที่เหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจที่สามารถแสวงหาผลตอบแทนสูงได้ในระยะยาว สำหรับบริษัทร่วม บริษัทจะพิจารณาจากปัจจัยพื้นฐานของธุรกิจที่จะเข้าไปลงทุน รวมถึงแนวโน้มของธุรกิจนั้นๆ เป็นสำคัญ โดยบริษัทจะแบ่งส่วนงานที่รับผิดชอบโดยตรงในการดูแลการลงทุน เพื่อพิจารณาศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ วิเคราะห์ความเสี่ยงจากการลงทุน และอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมตามแต่ประเภทของธุรกิจนั้นๆ และส่วนงานที่ดูแลการลงทุนจะต้องติดตามผลประกอบการและการดำเนินงานของธุรกิจดังกล่าวอย่างใกล้ชิด รวมถึงการจัดโครงสร้างเงินทุนที่ใช้ในโครงการที่เหมาะสม (Project Financing)

นอกจากนี้บริษัทมองเห็นโอกาสในการพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ในการทำเลธุรกิจซึ่งมีศักยภาพสูงเหมาะแก่การพัฒนาสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างผลกำไรที่เหมาะสม และบริษัทยังแสวงหาโอกาสในการร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจที่แข็งแกร่งมาร่วมลงทุนเพื่อสร้างความแข็งแกร่งให้ธุรกิจ ทั้งนี้ การเข้าลงทุนและการเพิ่มพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อร่วมลงทุน บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือ ผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือ ข้อกำหนดอื่นที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม-สุทธิ เป็นจำนวนเงิน 10,196.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.81 ของสินทรัพย์รวม (ตามงบการเงินเฉพาะบริษัท) โดยมีรายละเอียดตามเนื้อหาในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น6.1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท

บริษัท	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
ทะเบียนเลขที่	0107537000459
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การให้เช่า บริการ และเพื่อขาย
สำนักงานใหญ่และสำนักงานสาขาที่ตั้ง	เลขที่ 21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	0-2273-8838
โทรสาร	0-2273-8858
เว็บไซต์	http://www.ucity.co.th
ทุนจดทะเบียน	861,413,132,646 บาท
ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว	561,362,298,976 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก	861,413,132,646 หุ้น
หุ้นที่จำหน่ายแล้ว	หุ้นสามัญจำนวน 561,362,298,976 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
หลักทรัพย์ในส่วนอื่น ๆ	ใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 (U-W1) จำนวน 180,637,710,882 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 2 (U-W2) จำนวน 100,043,438,606 หน่วย
ผู้สอบบัญชีของบริษัทงบการเงินปี 2558	
ชื่อผู้สอบบัญชี	นายณรงค์ พันดาวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3899 และ/หรือ นางสาว ศิราภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 7305 และ/หรือ นาย ศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชี รับอนุญาต เลขทะเบียน 5113
ชื่อสำนักงานที่ตั้ง	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด อาคารเลอรัชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์ เลขที่ 193/136-137 ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110.
โทรศัพท์	0-2264-0777
โทรสาร	0-2264-0789-90

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทที่บริษัทถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 10 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2558

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว	มูลค่าที่ตราไว้
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า บริการ และโรงแรม							
1	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด ประกอบธุรกิจโรงแรม	999 หมู่ที่ 4 ถนนประชาสโมสร ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น โทรศัพท์ 043-209-888 โทรสาร 043-209-889	100.00%	800,000,000	800,000,000	8,000,000	100
2	บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนน วิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	1,000,000	1,000,000	10,000	100
3	บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด * ประกอบธุรกิจลงทุนในธุรกิจโรงแรมและ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนน วิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	700,000,000	700,000,000	7,000,000	100
4	บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด ประกอบธุรกิจโรงแรมและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนน วิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	2,955,000,000	2,955,000,000	29,550,000	100
5	บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนน วิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	1,100,000,000	1,100,000,000	11,000,000	100
* ประกอบธุรกิจลงทุนในธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยลงทุนใน 2 บริษัท ดังนี้							
1) บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 600 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบธุรกิจโรงแรม ภายใต้ชื่อ "โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา"							
2) บริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 200 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ประกอบธุรกิจให้เช่าที่ดินและอาคารแก่บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด							
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย							
1	บริษัท แนเชอร์ล โฮเต็ล เจ้าพระยา จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนน วิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	99.30%	100,000	100,000	1,000	100
2	บริษัท แนเชอร์ล โปรเจ็ค เจ้าพระยา จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนน วิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	99.94%	1,000,000	1,000,000	10,000	100

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว	มูลค่าที่ตราไว้
3	บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด ** ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนน วิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	100,000,000	100,000,000	1,000,000	100
4	บริษัท โพร้ม แอเรีย 38 จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนน วิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	10,000,000	10,000,000	100,000	100
** ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท โปรเจค กรีน จำกัด เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2559 ได้มีมติอนุมัติให้ดำเนินการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นของบริษัท จากเดิมที่เรียกชำระไว้หุ้นละ 75 บาท เป็นให้เรียกชำระเต็มมูลค่าหุ้นที่บริษัทกำหนดไว้ คือ หุ้นละ 100 บาท กล่าวคือให้เรียกค่าหุ้นเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นของบริษัทหุ้นละ 25 บาท เพื่อนำเงินที่บริษัทจะได้รับจากการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมรวม 25,000,000 บาท มาใช้ในกิจการของบริษัท ทั้งนี้ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2559							

กิจการร่วมค้า							
1	กิจการร่วมค้า บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค จำกัด (มหาชน), บริษัท อามันเรสอร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเต็ด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด						
กลุ่มบริษัทร่วมทุน							
1	บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการที่อยู่อาศัย	99 อาคารเบอร์ลิอุคเกอร์ ชั้น 16 ซอยอยู่เบี่ย ถนนสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	50.00% (ที่เหลือ อีกร้อยละ 50 ถือหุ้น โดยบริษัท หัวหินรี ซอร์ท จำกัด	100,000,000	100,000,000	10,000,000	10
กลุ่มบริษัทที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจ							
1	บริษัท แนนเซอร์ล โฮเต็ล ฟันวา จำกัด ประกอบธุรกิจโรงแรม	5/3 หมู่ที่ 8 ถนนอ่าววน-เขาขาด ตำบล วิจิต อำเภอมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	143,000,000	143,000,000	1,430,000	100
2	บริษัท แนนเซอร์ล โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด ประกอบธุรกิจโรงแรม	555/5 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	71.57%	41,352,750	150,000,000	1,500,000	100
3	บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค วิลล์ จำกัด ประกอบธุรกิจการบริหารจัดการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนน วิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	43,000,000	43,000,000	430,000	100
4	บริษัท แนนเซอร์ล เรียดเอสเตท จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนน วิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	33,000,000	33,000,000	330,000	100
5	บริษัท พาร์ค โฮปว่า จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพวง ถนน วิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	22,555,000	50,000,000	5,000,000	10

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว	มูลค่าที่ตราไว้
6	บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนน วิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	99.94%	1,000,000	1,000,000	10,000	100
7	บริษัท พาร์ค กรูเมต์ จำกัด ประกอบธุรกิจร้านอาหาร	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนน วิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00%	25,000,000	50,000,000	500,000	100

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

การเสริมสร้างเสถียรภาพความเชื่อมั่นในสถานะของบริษัท

ฝ่ายบริหารยังคงดำเนินธุรกิจตามนโยบายกลยุทธ์ “การพัฒนาและบริหารเพื่อผลกำไรอย่างยั่งยืน” ซึ่งดำเนินการต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2555 จนถึงปัจจุบัน เพื่อพัฒนาที่ดิน และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ สร้างมูลค่าเพิ่มให้กับอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างผลกำไรที่เหมาะสม ควบคู่ไปกับการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ โดยควบคุมต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมพร้อมกับการพัฒนาความพร้อมของบริษัทเพื่อพร้อมรับกับการเติบโตในการประกอบธุรกิจของบริษัท จากสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น และยังคงเฝ้าระวังการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจที่มีความผันผวน และปัจจัยภายนอกต่างๆ เพื่อที่จะสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการอื่นๆ และนำมาซึ่งการดำเนินธุรกิจอย่างมีเสถียรภาพเพื่อผลตอบแทนในระยะยาว

ในปี 2558 บริษัทได้เข้าทำรายการต่างๆ กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“BTSG”) สำเร็จลุล่วง การทำรายการดังกล่าวทำให้บริษัทได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด (“BTSA”) จำนวน 29,550,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 6,777,722,029 บาท และหุ้นสามัญของ บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ก้ามกุ้ง”) จำนวน 11,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 2,626,361,200 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 9,404,083,229 บาท เป็นผลให้สินทรัพย์ของบริษัทเพิ่มขึ้น และเพื่อเป็นค่าตอบแทนในการเข้าซื้อกิจการของ BTSA และก้ามกุ้ง กับ BTSG บริษัทจึงได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 200,086,877,212 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.047 บาท (คิดเป็นการถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 35.64 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท) รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 9,404,083,229 บาท และใบสำคัญแสดงสิทธิ NPARK-W2 ที่ออกใหม่จำนวน 100,043,438,606 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า โดยราคาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ NPARK-W2 จะเท่ากับ 0.047 บาท ต่อหุ้น ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้น และบริษัทยังได้พันธมิตรที่แข็งแกร่งเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท

นอกจากนี้เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัท และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัทเพื่อเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทใหม่เป็น “บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)” และตราประทับของบริษัทต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2557

ธุรกิจหลักที่เป็นแหล่งรายได้หลักของบริษัทฯ ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า บริการ และเพื่อโรงแรม เช่น โรงแรมเซ็นทารา แอนด์ คอนเวนชันเซ็นเตอร์ ขอนแก่น โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ซึ่งสร้างรายได้ให้กับบริษัทกว่า 1,000 ล้านบาทในปี 2558 นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสนใจการลงทุนหรือร่วมทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจที่แข็งแกร่งในการพัฒนาโครงการที่มีศักยภาพต่อการเติบโตของบริษัทในอนาคต อาทิ โครงการคอนโดมิเนียม อนันตรา เชียงใหม่ เซอร์วิส สวีท ที่บริษัทได้ร่วมทุนกับกลุ่มไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล การดำเนินการทั้งหมดล้วนแต่มีวัตถุประสงค์ให้บริษัทมีผลประกอบการที่ยั่งยืนและมั่นคง และสามารถที่จะคืนผลกำไรกลับสู่ผู้ถือหุ้นในที่สุด