

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์และพันธกิจ

“เป็นผู้ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงรุกอย่างสร้างสรรค์และยั่งยืน”

ค่านิยมองค์กร

“สร้างสรรค์และมุ่งมั่นในการก้าวสู่การเป็นผู้นำในการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน เพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปและเติบโตไปพร้อมกับชุมชนและสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง”

กลยุทธ์และเป้าหมาย

บริษัทฯ มุ่งหมายที่จะดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ถูกต้องและโปร่งใส โดยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องทุกรูปแบบ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้วางแนวทางการสร้างธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน ไว้ 5 แนวทางคือ

1. การลงทุน

- ลงทุนในสินทรัพย์หรือธุรกิจที่มีรายได้แล้ว และ พัฒนาโครงการจากที่ดินเปล่า
- กระจายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทต่างๆ ในทำเลที่หลากหลาย จับกลุ่มลูกค้าหลายระดับ เพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุน
- เพิ่มศักยภาพและมูลค่าของสินทรัพย์ /เงินลงทุนด้วยการปรับปรุง พัฒนา และหาวิธี บริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และ เพิ่มความสามารถในการแข่งขันจากการเกื้อหนุนกันของธุรกิจในกลุ่ม (Synergy)

2. การใช้เงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

- การหมุนเวียนเงินทุน เพื่อเพิ่มมูลค่ากิจการ/ สินทรัพย์ จนกระทั่งผลตอบแทนอยู่ในระดับคงที่ ก็จะระดมทุนจากทรัพย์สิน/กิจการนั้น เพื่อใช้ในการลงทุนใหม่ต่อไปในรูปแบบที่หลากหลาย เช่นการแปลงสภาพสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์เพื่อการลงทุน, นำกิจการเข้าตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น

3. การสร้างความยั่งยืนระยะยาว

- การปรับตัวเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตผู้บริโภค ซึ่งอาจเป็นในรูปแบบของ การก้าวสู่สังคมยุคดิจิทัล, สังคมผู้สูงอายุ อสังหาฯและบริการจะปรับเปลี่ยนอยู่เสมอเพื่อให้ตอบสนองต่อผู้บริโภคได้ในระยะยาว
- การตระหนักในสิ่งแวดล้อม การอยู่อาศัยและการท่องเที่ยวขึ้นอยู่กับคุณภาพของสิ่งแวดล้อม บริษัทจะดำเนินงานด้วยความใส่ใจในสิ่งแวดล้อม
- การก้าวเติบโตไปพร้อมชุมชน บริษัทฯ มีความตั้งใจในการเติบโตไปพร้อมกับชุมชน ในรูปแบบเกื้อหนุนและพึ่งพาซึ่งกันและกัน
- การสร้างมูลค่าขององค์กร และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น

4. การก้าวไปกับพันธมิตร

- การเข้าถึงความเชี่ยวชาญและโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ เมื่อประสบการณ์ของพันธมิตรมารวมตัวกับความเชี่ยวชาญของบริษัทจะทำให้สามารถเข้าสู่ธุรกิจใหม่ๆ ได้ โดยมีความเสี่ยงด้านการพัฒนาและการลงทุนต่ำกว่าที่จะเริ่มธุรกิจเอง ในระยะยาวธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องเหล่านี้จะเสริมสร้างให้ธุรกิจหลักมีความแข็งแกร่งและเป็นการเพิ่มมูลค่าทางธุรกิจในระยะยาว

5.การเชื่อมโยงสินทรัพย์ให้เติบโตไปกับเส้นทางระบบขนส่งมวลชน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังพัฒนาความพร้อมของบริษัทฯ และบุคลากรให้สอดคล้องกับกระแสความเปลี่ยนแปลงทั้งในธุรกิจ ตลอดจนสภาพเศรษฐกิจที่มีอยู่ตลอดเวลา เพื่อให้ธุรกิจดำเนินต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงได้ในระยะยาว

1.2 สรุปการเปลี่ยนแปลงและเหตุการณ์ของบริษัท

ด้วยแนวนโยบายในการลงทุนไปในต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ในเดือนพฤษภาคม 2560 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งที่ 2 ในกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ โดยเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในอาคารสำนักงานซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 6-14 ถนน Underwood Street เขต Shoreditch ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าคงเหลืออีกประมาณ 38 ปี และในเดือนมิถุนายน 2560 บริษัทฯได้เข้าลงทุนซื้อกิจการโรงแรมในเครือเวียนนา เฮ้าส์ จำนวน 24 แห่ง ใน 4 ประเทศในแถบยุโรปตะวันออก รวมทั้งธุรกิจบริหารจัดการโรงแรม ซึ่งทำให้บริษัทฯ เป็นเจ้าของทั้งโรงแรมและแบรนด์บริหารโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ในปัจจุบัน

เหตุการณ์ที่สำคัญในรอบปี 2560 ของบริษัทฯ

- **มกราคม**

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2560 แต่งตั้งนางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์ เข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- **กุมภาพันธ์**

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯ เข้าลงทุนในธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป โดยให้ CHSH Kalea Holding GmbH (“AcquiCo”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในประเทศออสเตรีย ที่บริษัทฯ เข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ผ่าน Lombard Estate Holdings Limited (“LEH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในฮ่องกง) เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัท Vienna International Hotel Management AG จาก Amber Privatstiftung และ Bocca Privatstiftung และหุ้น/สิทธิและหน้าที่ในนิติบุคคลอีก 10 แห่งจากบริษัท Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

- **มีนาคม**

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2560 คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งนายชัยวัฒน์ อัครวินทรางกูร เข้าดำรงตำแหน่งประธานคณะกรรมการ

เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2560 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท แนเซอร์ล โปรเจ็ค เจ้าพระยา จำกัด (ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) และบริษัท แนเซอร์ล โฮเต็ล เจ้าพระยา จำกัด (ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100)

- **พฤษภาคม**

เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2560 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในอาคารสำนักงานในประเทศอังกฤษ โดยให้ Underwood Street Limited (“USL”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นใหม่โดยบริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดผ่าน LEH) เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่เลขที่ 6-14 ถนน Underwood Street เขต Shoreditch กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ

เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2560 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ “Helston Sp.z.o.o.” ในประเทศโปแลนด์

- **กรกฎาคม**

เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2560

- คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งนายสุรจิตร์ ก้องวัฒนา เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน แทนนายมนู มณีวัฒนา ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งนายพลกร หวังหลี่ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน แทนนายศักดิ์ทิพย์ ไกรฤกษ์ ซึ่งลาออกจากตำแหน่งประธานคณะกรรมการ และกรรมการอิสระ
- คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งนายกวิน กาญจนพาสน์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ แทนนายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์ ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการ
- คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งนายคง ชี เคื่อง เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ แทนนายดาเนี่ยล รอสส์ ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการ
- คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งนายศิริ กาญจนพาสน์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ แทนนายสุเมธ สังข์ศิริ ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการ
- นายชัยวัฒน์ อัศวินทรางกูร ได้ขอลาออกจากตำแหน่งประธานคณะกรรมการของบริษัทฯ (แต่ยังคงดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน) และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเลือกนายศิริ กาญจนพาสน์ เข้าดำรงตำแหน่งประธานคณะกรรมการแทน

● พฤศจิกายน

เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน) (“Prime-A”) จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของหุ้นทั้งหมดใน Prime-A และได้โอนสิทธิเรียกร้องตามตัวสัญญาใช้เงินที่มีต่อ Prime-A ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของมูลหนี้ทั้งหมดตามตัวสัญญาใช้เงินใน Prime-A ให้กับบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ซึ่งส่งผลให้ Prime-A เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นบริษัทร่วมของบริษัทฯ

เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ชื่อ “Zammia Investments Sp.z.o.o.” ในประเทศโปแลนด์

- **ธันวาคม**

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้ง นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์ เข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน แทนนายทวีศักดิ์ ตันตน์นันทา ซึ่งลาออกจากตำแหน่งกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

เหตุการณ์ที่สำคัญในปี 2561 ของบริษัทฯ

- **มกราคม**

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2561 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนจากทุนจดทะเบียนเดิม 861,413,132,646 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 842,043,448,464 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัทฯ จำนวน 19,369,684,182 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561

เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2561 Vienna House Capital GmbH (“VHC”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ LEH จดทะเบียน จัดตั้งบริษัท Vienna House Real Estate GmbH ในออสเตรีย เพื่อประกอบธุรกิจลงทุนในทรัพย์สิน โดยมีทุนจดทะเบียน 35,000 ยูโร (1 หุ้น) เรียกชำระแล้วร้อยละ 50.00 และ VHC ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว ทั้งหมด

เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2561 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียนเดิม 842,043,448,464 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,682,739,052,821 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 280,231,868,119 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 560,463,736,238 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 และในวันดังกล่าว ภายหลังจากที่ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนแล้วเสร็จ บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วอันเนื่องมาจากการใช้สิทธิจากใบสำคัญแสดงสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (U-W1) จำนวน 9,397,000 หุ้น จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีทุนชำระแล้วจาก 561,362,298,976 บาท เป็น 561,371,695,976 บาท

เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2561 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว จากเดิม 561,371,695,976 บาท เป็น 587,755,887,152 บาท เนื่องจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ จากการเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดให้แก่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จำนวน 26,384,191,176 หุ้น

เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2561 บริษัทฯ ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

- รับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”) ซึ่งรวมถึงการรับโอนทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบทั้งหมดของ UE ณ วันโอนกิจการ ตามที่ระบุในสัญญาโอนกิจการทั้งหมดระหว่างบริษัทฯ และบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“BTSG”) และบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

(“UE”) ฉบับลงวันที่ 30 ตุลาคม 2560 และสัญญาแก้ไขสัญญาโอนกิจการทั้งหมด ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2560 (รวมเรียกว่า “**ธุรกรรมการโอนกิจการทั้งหมด**”) หนึ่ง UE เป็นบริษัทย่อยที่ BTSG ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดย UE ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในนิติบุคคลอื่น (Holding Company) ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท BTSG จำนวน 36 บริษัท

○ จัดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 347,673,324,964 บาท หุ้น ซึ่งแบ่งออกเป็น

■ ทุนชำระแล้วที่เพิ่มขึ้นจำนวน 63,882,352,942 บาท จากการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 63,882,352,942 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ UE ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.034 บาท เพื่อชำระค่าตอบแทนการโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งเป็นการออกและเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ

■ ทุนชำระแล้วที่เพิ่มขึ้นจำนวน 283,790,972,022 บาท จากการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 283,790,972,022 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Rights Offering) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.031 บาท

ทำให้ ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเป็นจำนวน 935,429,212,116 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 561,371,695,976 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 374,057,516,140 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

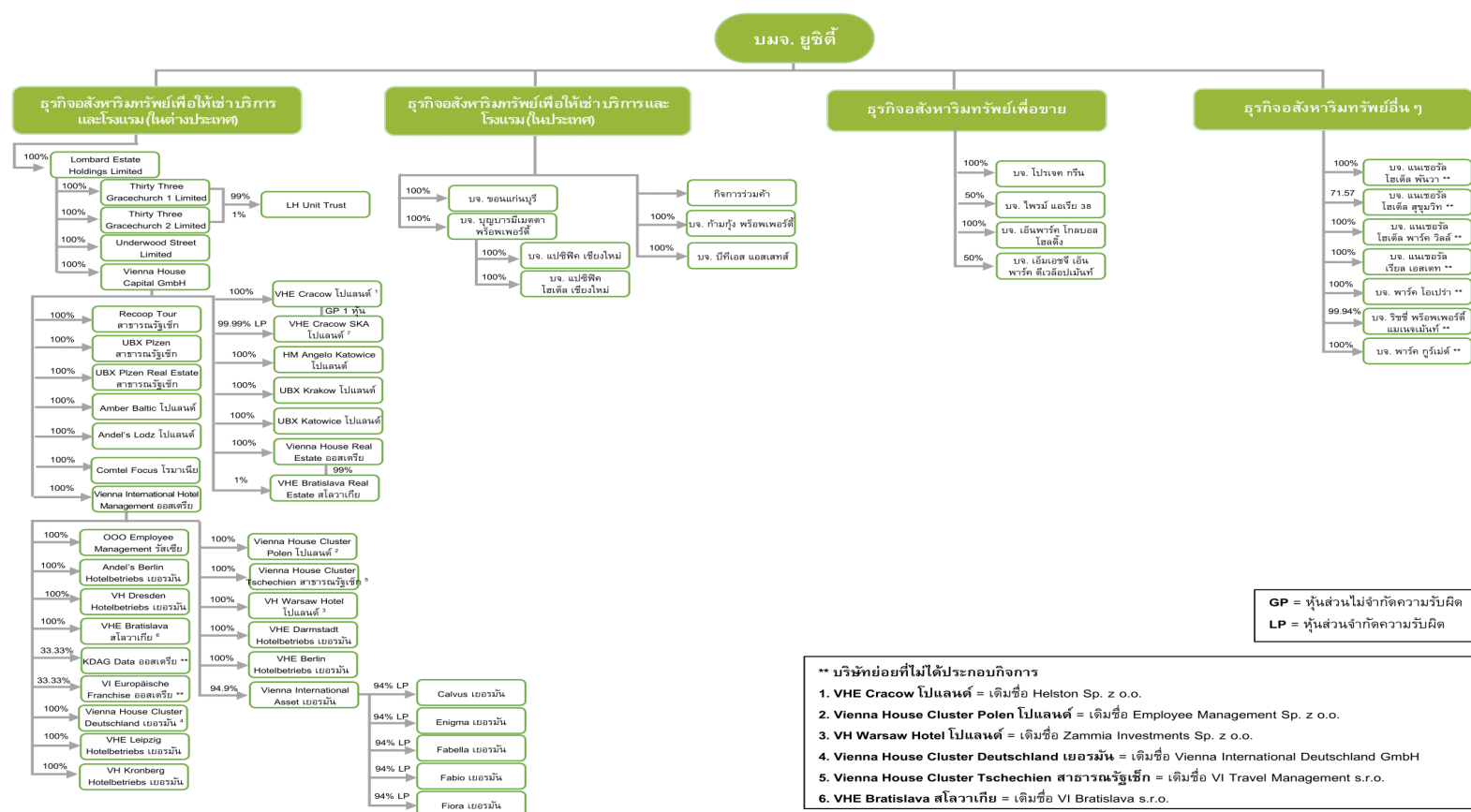
○ ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 3 (U-W3) (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3**”) จำนวนรวมทั้งสิ้น 45,133,272,059 หน่วย แบ่งออกเป็น

■ จำนวน 13,192,095,588 หน่วย ซึ่งได้จัดสรรให้แก่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยไม่คิดมูลค่า ควบคู่กับการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน (Sweetener) ซึ่งเป็นการออกและเสนอขายหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ

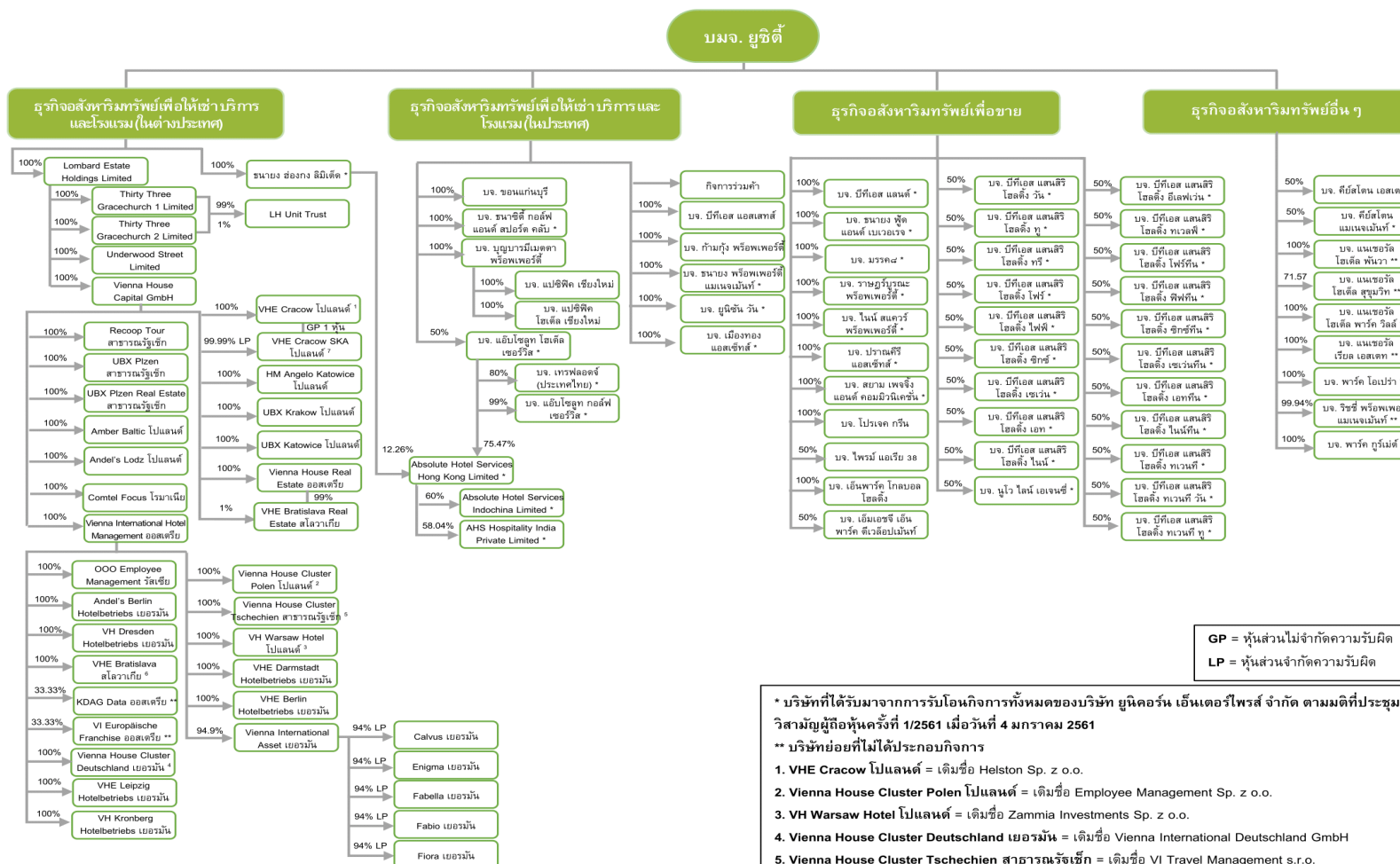
■ จำนวน 31,941,176,471 หน่วย ซึ่งได้จัดสรรให้แก่ UE โดยไม่คิดมูลค่า ควบคู่กับการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน (Sweetener) เพื่อชำระค่าตอบแทนการโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งเป็นการออกและเสนอขายหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) หนึ่ง บริษัทฯ จะไม่นำใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท มีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยต่าง ๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2560 ดังต่อไปนี้



ทั้งนี้ บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยต่าง ๆ ณ วันที่ 16 มีนาคม 2561 ดังต่อไปนี้



1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

BTSG เข้าถือหุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 35.64 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2558 ซึ่ง BTSG เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัทฯ โดยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งโดยทางตรงและทางอ้อมผ่านบริษัทย่อยหลายบริษัท โดยการถือหุ้นของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”) ดังนั้น เพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทฯ และ BTSG ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 จึงมีมติอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ของ UE ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ BTSG ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด โดย UE ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในนิติบุคคลอื่น (Holding Company) จำนวน 36 บริษัท (“กลุ่มบริษัท UE”) ซึ่งประกอบธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์

นอกจากนั้น ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด BTSG จะยังคงถือครองอสังหาริมทรัพย์บางส่วนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ด้วยตนเองและผ่านบริษัทย่อยของ BTSG BTSG จึงตกลงออกหนังสือข้อตกลง (Letter of Undertaking) ให้แก่บริษัทฯ ในวันที่โอนกิจการ โดยตกลงว่าเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ BTSG ตลอดระยะเวลาที่ BTSG ถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม รวมกัน ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ BTSG ตกลงให้สิทธิแก่บริษัทฯ ใน 3 ลักษณะดังนี้

ก. สิทธิในการซื้อหรือเช่าที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ของ BTSG และ/หรือบริษัทย่อยของ BTSG และสิทธิในการซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ ก่อนบุคคลภายนอก (Right of First Refusal: “ROFR”)

ในกรณีที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG มีความประสงค์จะ (ก) ขายหรือให้เช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ หรือ (ข) ขายหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ ทั้งที่ ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน หรือที่จะได้มาในอนาคตให้แก่บุคคลภายนอก BTSG ตกลงให้หรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องให้สิทธิแก่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของ บริษัทฯ ซื้อหรือเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือซื้อหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ภายใต้เงื่อนไขและราคาที่ไม่ดีไปกว่าข้อเสนอที่ BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะเสนอให้แก่บุคคลภายนอก

อนึ่ง ให้ ROFR สำหรับ (ก) ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ หรือ (ข) ซื้อหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ เฉพาะที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (แต่ไม่ได้จำหน่ายให้แก่บริษัทฯ ภายใต้อนุกรรมกรรับโอนกิจการทั้งหมด) เป็นไปตามที่ระบุไว้ในตารางด้านล่างนี้

ข. สิทธิในการซื้อหรือเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และสิทธิในการซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างในลักษณะ *Call Option* (“*Call Option*”)

ในกรณีที่ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ประสงค์จะ (ก) ซื้อหรือเช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) ซื้อหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน หรือที่จะได้มาในอนาคต BTSG ตกลงขายหรือให้เช่า หรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องขายหรือให้เช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างหรือขายหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ในราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งอยู่ในรายชื่อที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ที่บริษัทฯ และ BTSG ร่วมกันแต่งตั้ง และในกรณีที่ บริษัทฯ และ BTSG ไม่สามารถตกลงร่วมกันแต่งตั้งผู้ประเมินอิสระได้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้ใช้สิทธิ *Call Option* ให้บริษัทฯ และ BTSG แต่งตั้งผู้ประเมินอิสระซึ่งอยู่ในรายชื่อที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ฝ่ายละ 1 รายเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินราคายุติธรรม โดยให้ราคายุติธรรมเท่ากับราคาเฉลี่ยของราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายดังกล่าว ทั้งนี้ การใช้สิทธิ *Call Option* ของบริษัทฯ นั้นจะต้องเกิดขึ้นก่อนที่ BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะได้รับข้อเสนอซื้อหรือเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือข้อเสนอซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างจากบุคคลภายนอก เช่น หาก BTSG ได้รับข้อเสนอซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอกในราคาเสนอซื้อที่สูงกว่าราคาประเมิน และได้มีหนังสือ เพื่อสอบถามบริษัทฯ ว่ามีความประสงค์จะใช้ ROFR ตามข้อ ก. ข้างต้นหรือไม่ ในกรณีดังกล่าวบริษัทฯ จะสามารถใช้สิทธิซื้อที่ดินดังกล่าวได้ตาม ROFR เท่านั้น โดยไม่สามารถใช้ *Call Option* เพื่อซื้อที่ดินที่เสนอขายในราคาประเมินในกรณีดังกล่าวได้

อนึ่ง ให้ *Call Option* สำหรับ (ก) ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) ซื้อหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (แต่ไม่ได้จำหน่ายให้แก่บริษัทฯ ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด)

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

(1) สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (และไม่ได้จำหน่ายให้แก่บริษัทฯ ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด) BTSG ตกลงจะแต่งตั้งหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องแต่งตั้งให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ดังรายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่างนี้ โดย BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะเข้าทำ

สัญญาจ้างบริหารกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (arm's length basis)

(2) สำหรับที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ซึ่งถือครองอยู่ ณ ปัจจุบันหรือที่จะได้มาในอนาคต รวมทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน (และไม่ได้จำหน่ายให้แก่บริษัทฯ ภายใต้ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด) ซึ่งมีไว้เพื่อขายหรือปล่อยเช่า BTSG ตกลงจะแต่งตั้งหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องแต่งตั้งให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดย BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะเข้าทำสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ กับ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (arm's length basis)

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

นอกจากนี้ BTSG ยังได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของตน โดยตลอดระยะเวลาที่ BTSG ถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมรวมกันในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ BTSG และ/หรือบริษัทย่อยของ BTSG จะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แข่งขันหรือทับซ้อน หรือน่าจะแข่งขันหรือทับซ้อนกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ BTSG และ/หรือบริษัทย่อยของ BTSG ยังคงสามารถประกอบธุรกิจดังต่อไปนี้ได้

(ก) ธุรกิจค้าที่ดินและเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตราบเท่าที่การดำเนินการดังกล่าวมิใช่เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

อนึ่ง ในกรณีที่ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน BTSG และบริษัทฯ สนใจซื้อหรือลงทุนในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ตัวแทนของ BTSG ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จะไม่เข้าร่วมประชุมและออก

เสียงลงคะแนนในเรื่งดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยในการพิจารณาการซื้อหรือลงทุนในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ จะเป็นผู้พิจารณาในเบื้องต้นถึงความเหมาะสมของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ จะซื้อหรือลงทุนก่อนที่จะเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยในการเรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท เลขานุการบริษัทจะระบุนกรรมการที่มีส่วนได้เสียในแต่ละวาระในหนังสือเชิญประชุม โดยกรรมการรายดังกล่าวจะไม่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ปัจจุบันบริษัท ประกอบธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบ ประกอบด้วย

- 1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม
- 2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม

2.1.1 โครงการในปัจจุบัน

ณ วันที่ 16 มีนาคม 2561 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม ซึ่งถือเป็นกลุ่มธุรกิจหลักของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1.1.1 ธุรกิจโรงแรมในประเทศ

ปัจจุบันบริษัท ได้ลงทุนในธุรกิจโรงแรมในประเทศจำนวน 6 แห่ง โดยผ่านบริษัทย่อยที่บริษัท มีส่วนการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 และเป็นแหล่งรายได้หลักของบริษัท ประกอบด้วย

- (1) โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์
- (2) โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา
- (3) โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ
- (4) โรงแรมยู สาทร กรุงเทพฯ
- (5) โรงแรมยู เชียงใหม่
- (6) โรงแรมยู อินจันทรี กาญจนบุรี

โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์¹⁾

ที่ตั้ง	999 ม.4 ถ.ประชาสโมสร ต.ในเมือง อ.เมือง จ.ขอนแก่น 40000
พื้นที่โครงการ	12-1-36.9 ไร่
เจ้าของโครงการ	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด
บริหารจัดการโดย	กลุ่มไมเนอร์ โฮเทลส์
จำนวนห้องพัก	196 ห้อง

(2) โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา¹⁾

ที่ตั้ง	123 ถนนเจริญประเทศ ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50100
พื้นที่โครงการ	7-1-53.5 ไร่
เจ้าของโครงการ	บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด
บริหารจัดการโดย	กลุ่มไมเนอร์ โฮเทลส์
จำนวนห้องพัก	84 ห้อง

(3) โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

ที่ตั้ง	33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
พื้นที่โครงการ	2-1-57 ไร่
เจ้าของโครงการ	บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด
บริหารจัดการโดย	แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส
จำนวนห้องพัก	392 ห้อง

¹⁾ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ทั้งนี้ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ซื้อ

(4) โรงแรมยู สาทรร กรุงเทพ²⁾

ที่ตั้ง	105, 105/1 ซอยงามดูพลี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	16-0-81.1 ไร่
เจ้าของโครงการ	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
บริหารจัดการโดย	แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส
จำนวนห้องพัก	86 ห้อง

(5) โรงแรมยู เชียงใหม่²⁾

ที่ตั้ง	ถนนราชดำเนิน ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
พื้นที่โครงการ	1-1-38 ไร่
เจ้าของโครงการ	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
บริหารจัดการโดย	แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส
จำนวนห้องพัก	41 ห้อง

(6) โรงแรมยู อินจันทรี่ กาญจนบุรี²⁾

ที่ตั้ง	ถนนแม่น้ำแคว ตำบลท่าข้าม อำเภอเมือง จังหวัดกาญจนบุรี
พื้นที่โครงการ	5-1-30 ไร่
เจ้าของโครงการ	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
บริหารจัดการโดย	แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส
จำนวนห้องพัก	50 ห้อง

²⁾ ทรัพย์สินที่ได้รับมาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561

2.1.1.2 ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

ในปี 2560 บริษัทฯ ได้ขยายการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างประเทศ ซึ่งประกอบด้วย (1) โรงแรม
ในยุโรปจำนวน 26 แห่ง ที่มีบริษัทย่อย/บริษัทร่วมของ Vienna House Capital GmbH (“VHC”) เป็นเจ้าของโครงการ
(ซึ่ง VHC เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100) และ (2) โรงแรมในยุโรปอีกจำนวน 11
แห่ง ที่มี Vienna International Hotel Management AG (“VIHM”) รับจ้างบริหาร (ซึ่ง VIHM เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ
ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100) โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) โรงแรมที่อยู่ภายใต้ VHC

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)
1	Vienna House Diplomat Prague	Prague ประเทศสาธารณรัฐเช็ก	Vienna House	398
2	Vienna House Easy Angelo Pilsen	Pilsen ประเทศสาธารณรัฐเช็ก	Vienna House Easy	144
3	Vienna House Easy Angelo Katowice	Katowice ประเทศโปแลนด์	Vienna House Easy	203
4	Vienna House Easy Angelo Bucharest	Bucharest ประเทศโรมาเนีย	Vienna House Easy	176
5	Vienna House Easy Amberg	Amberg ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	110
6	Vienna House Easy Bad Oeynhausen	Bad Oeynhausen ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	146
7	Vienna House Easy Braunschweig	Braunschweig ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	176
8	Vienna House Easy Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	84
9	Vienna House Easy Coburg	Coburg ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	123
10	Vienna House Easy Gunzburg	Gunzburg ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	100
11	Vienna House Amber Baltic Miedzydroje	Miedzydroje ประเทศโปแลนด์	Vienna House	191

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)
12	Vienna House Easy Chopin Cracow	Cracow ประเทศโปแลนด์	Vienna House Easy	220
13	Vienna House Andel's Lodz	Lodz ประเทศโปแลนด์	Vienna House	277
14	Vienna House Easy Landsberg	Landsberg ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	103
15	Vienna House Easy Limburg	Limburg ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	99
16	Vienna House Easy Neckarsulm	Neckarsulm ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	95
17	Vienna House Easy Trier	Trier ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	105
18	Vienna House Easy Wuppertal	Wuppertal ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	130
19	Vienna House Andel's Cracow	Cracow ประเทศโปแลนด์	Vienna House	159
20	Vienna House Andel's Berlin	Berlin ประเทศเยอรมนี	Vienna House	557
21	Vienna House Easy Berlin	Berlin ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	152
22	Vienna House QF Dresden	Dresden ประเทศเยอรมนี	Vienna House	95
23	Vienna House Kronberg	Kronberg ประเทศเยอรมนี	Vienna House	96
24	Vienna House Easy Leipzig	Leipzig ประเทศเยอรมนี	Vienna House Easy	205
25	Vienna House Mokotow Warsaw	Warsaw ประเทศโปแลนด์	Vienna House	164
26	Vienna House Easy hopin Bratislava	Bratislava ประเทศสโลวาเกีย	Vienna House Easy	176

(2) โรงแรมที่ VIHM รับจ้างบริหารจัดการ

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	จำนวน (ห้อง)
1	Vienna House Martinspark Dornbirn	Dornbirn ประเทศออสเตรีย	98
2	Vienna House Angelo Prague	Prague ประเทศสาธารณรัฐเช็ก	168
3	Vienna House Andel's Prague	Prague ประเทศสาธารณรัฐเช็ก	290
4	Vienna House Dvorak Karlovy Vary	Karlovy Vary ประเทศสาธารณรัฐเช็ก	126
5	Vienna House Dream Castle Paris	Paris ประเทศฝรั่งเศส	397
6	Vienna House Magic Circus Paris	Paris ประเทศฝรั่งเศส	396
7	Vienna House Angelo Munich Leuchtenbergring	Munich ประเทศเยอรมนี	146
8	Vienna House Munich Westpark	Munich ประเทศเยอรมนี	207
9	Vienna House Angelo Ekaterinburg	Ekaterinburg ประเทศรัสเซีย	211
10	Liner Airport Hotel Ekaterinburg	Ekaterinburg ประเทศรัสเซีย	152
11	Marriott Minsk	Minsk ประเทศเบลารุส	217

2.1.1.3 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ตั้งแต่ปี 2559 บริษัทฯ ได้เริ่มขยายการลงทุนไปยังธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า หลายแห่ง ทั้งนี้เพื่อกระจายความเสี่ยงของแหล่งรายได้ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) อาคารสำนักงาน 33 Gracechurch Street

ที่ตั้ง	33 Gracechurch Street กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ
พื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคารรวม 13,083.5 ตร.ม. และพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 9,701.4 ตร.ม. แบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> พื้นที่สำนักงาน 7,124.6 ตร.ม. พื้นที่ค้าปลีก 1,798.7 ตร.ม. พื้นที่เก็บสินค้า 778.1 ตร.ม.
รูปแบบอาคาร	อาคารสำนักงานให้เช่าเกรด เอ ความสูง 6 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
เจ้าของโครงการ	Thirty Three Gracechurch 1 Limited และ Thirty Three Gracechurch 2 Limited
ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่าอาคาร ซึ่งเหลือระยะเวลาเช่าอีกประมาณ 145 ปี

(2) อาคารสำนักงาน Underwood Street

ที่ตั้ง	6-14 Underwood Street กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยรวม 2,378.7 ตร.ม.
รูปแบบอาคาร	อาคารสูง 4 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
เจ้าของโครงการ	Underwood Street Limited
ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่าอาคาร ซึ่งเหลือระยะเวลาเช่าอีกประมาณ 38 ปี

(3) อาคารสำนักงานที่เอสที²⁾

ที่ตั้ง	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยรวม 30,475 ตร.ม.
รูปแบบอาคาร	อาคารสำนักงาน ความสูง 24 ชั้น
เจ้าของโครงการ	บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด
ลักษณะกรรมสิทธิ์	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

²⁾ ทรัพย์สินที่ได้รับมาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561

2.1.2 โครงการในอนาคต

(1) โครงการพญาไท

ทำเลที่ตั้งโครงการ	จุดตัดของเส้นทางระบบขนส่งมวลชน คือ ระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส และระบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ โดยด้านหน้าติดถนนพญาไทและรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพญาไท
พื้นที่โครงการ	7-1-37.4 ไร่
รายละเอียดโครงการ	เป็นอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed Use Complex) ความสูง 52 ชั้นจำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 52,000 ตร.ม. <u>ประกอบด้วย</u> <ul style="list-style-type: none"> ● ส่วนพื้นที่ให้เช่าร้านค้า ● ส่วนพื้นที่ให้เช่าสำนักงานสำหรับสำนักงานระดับชั้นนำ ● ส่วนพื้นที่โรงแรมระดับ 4 – 5 ดาว ● ส่วนพื้นที่จอดรถ
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 120,000 ตร.ม.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 9,500 ล้านบาท
ความคืบหน้า	โครงการได้ผ่านการอนุมัติรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Approved) แล้ว เมื่อเดือนธันวาคม 2559
กำหนดการ	คาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 48 เดือน โดยเริ่มก่อสร้างในปี 2560

(2) โครงการหมอชิต

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ติดกับเส้นทางระบบขนส่งมวลชน คือ ระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส ส่วนต่อขยายสายสีเขียวกิตติเหนือ โดยด้านหน้าติดถนนพหลโยธิน และมีทางเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีหมอชิต
พื้นที่โครงการ	11-0-40.7 ไร่
รายละเอียดโครงการ	คาดว่าจะพัฒนาเป็นอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed Use Complex) ความสูงประมาณ 34 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 72,000 ตร.ม. <u>ประกอบด้วย</u> <ul style="list-style-type: none"> ● ส่วนพื้นที่ให้เช่าร้านค้า ● ส่วนพื้นที่ให้เช่าสำนักงานสำหรับสำนักงานระดับชั้นนำ

	● ส่วนพื้นที่จอดรถ
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 170,000 ตร.ม.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 9,000 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ในระหว่างการออกแบบและเตรียมเอกสารเพื่อยื่นรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)
กำหนดการ	คาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 48 เดือน

(3) โครงการร้อยรัชสามกรุงเทพ

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ติดแม่น้ำเจ้าพระยา ตรงข้ามกับโครงการ ไคคอน สยาม โดยเข้าจาก ซอยเจริญกรุง 36 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	5-0-60 ไร่
รายละเอียดโครงการ	คาดว่าจะพัฒนาเป็นโครงการโรงแรมบูติกระดับ 5 ดาว ออกแบบโดยยึดหลักแนวคิดการพัฒนาเชิงอนุรักษ์โบราณสถาน (Heritage Development) เน้นความกลมกลืนของอาคารอนุรักษ์ (โรงภาษีร้อยรัชสาม) ซึ่งเป็นสถาปัตยกรรมในยุค Neo-Classical Style มีประวัติศาสตร์ยาวนานกว่า 100 ปี กับกลุ่มอาคารใหม่ ที่จะก่อสร้างเพิ่มเติมแนวทางการออกแบบเป็นการสร้างพื้นที่ให้สอยเพิ่มเติมและปรับใช้พื้นที่ของอาคารอนุรักษ์ เพื่อสนองความต้องการของโรงแรม โดยไม่ทำลายคุณค่าความสง่างามของอาคารประวัติศาสตร์
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 14,000 ตร.ม.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,000 – 2,500 ล้านบาท (ไม่รวมค่าเช่าที่จ่ายกรรมสิทธิ์)
ความคืบหน้า	ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2560 บริษัทร่วมค้าได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด
กำหนดการ	คาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 36 เดือน

(4) โครงการที่พักอาศัยภายในโครงการนาซีตี้²⁾

4.1 อาคารที่ 1

พื้นที่โครงการ	2-1-11.4 ไร่
รายละเอียดโครงการ	คาดว่าจะพัฒนาเป็นโรงแรม และ/หรือเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์
พื้นที่ใช้สอย	ประมาณ 2,000 ตร.ม.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 111 ล้านบาท (มูลค่าการก่อสร้าง)
ความคืบหน้า	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
กำหนดการ	คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนกันยายน 2561

4.2 อาคารที่ 2 และ อาคารที่ 3

พื้นที่โครงการ	3-1-55.1 ไร่
รายละเอียดโครงการ	คาดว่าจะพัฒนาเป็นโรงแรม และ/หรือเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์
พื้นที่ใช้สอย	ประมาณ 4,000 ตร.ม.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 222 ล้านบาท (มูลค่าการก่อสร้าง)
ความคืบหน้า	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
กำหนดการ	คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนกันยายน 2561

4.2 อาคารที่ 4 และ อาคารที่ 5

พื้นที่โครงการ	2-1-51.5 ไร่
รายละเอียดโครงการ	คาดว่าจะพัฒนาเป็นโรงแรม และ/หรือเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์
พื้นที่ใช้สอย	ประมาณ 4,000 ตร.ม.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 222 ล้านบาท (มูลค่าการก่อสร้าง)
ความคืบหน้า	คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนกันยายน 2561

²⁾ ทพียสินที่ได้รับมาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561

(5) โครงการโรงเรียนนานาชาติ²⁾

ทำเลที่ตั้ง	บริเวณโครงการธานี
พื้นที่โครงการ	167-3-57.8 ไร่
รายละเอียดโครงการ	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
พื้นที่ใช้สอย	ประมาณ 46,000 ตร.ม.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 5,000 ล้านบาท
ความคืบหน้า	คาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 36 เดือน

2.1.3 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

นับตั้งแต่ปี 2556 บริษัทฯ ได้เปิดตัวการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย ภายใต้แบรนด์ “พาร์ค” โดยโครงการที่ได้พัฒนามีทั้งในเมืองและพื้นที่ต่างจังหวัด ประกอบด้วย

(1) โครงการพาร์ค งามอินทรา¹⁾

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ถนนงามอินทรา 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 เมื่อเทียบกับจำนวนห้อง
รูปแบบของห้อง	เป็นห้องแบบสตูดิโอ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย โดยประมาณ 29.45-36.50 ตร.ม. ต่อห้อง
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 400 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ระหว่างการขจัดทะเบียนอาคารชุดกับสำนักงานที่ดินฯ

¹⁾ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ทั้งนี้ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ซื้อ

(2) โครงการพาร์ค อรัญ บูลเอดวาร์ด¹⁾

ทำเลที่ตั้งโครงการ	หมู่ 7 ถนนศรีเพ็ญ ตำบลป่าไร่ อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว
พื้นที่โครงการ	5-0-17.75 ไร่
ประเภทโครงการ	อาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้นครึ่ง
รูปแบบของห้อง	เป็นอาคารพาณิชย์ พื้นที่ใช้สอย 163 ตารางเมตรต่อยูนิต แต่ละยูนิตนั้นมีเนื้อที่ที่ดิน 16 ตารางวา จำนวนยูนิต 62 ยูนิต ที่จอดรถ 62 คัน คิดเป็นร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับจำนวนยูนิต
มูลค่าโครงการ	60 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ระหว่างการขาย โดยมีอาคารพาณิชย์อยู่ระหว่างการขายจำนวน 17 ยูนิต

¹⁾ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ทั้งนี้ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ซื้อ

2.2 โครงสร้างรายได้

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	2560		2559		2558	
		รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ ให้เช่า บริการ และโรงแรม							
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ		161.98	3.64	62.79	5.39	0.00	0.00
33 Gracechurch Street	LHUT	155.74	3.50	62.79	5.39	0.00	0.00
6-14 Underwood Street		6.24	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00
ธุรกิจโรงแรม		3,867.71	86.87	1,027.06	88.18	806.44	64.10
โรงแรมอวานีขอนแก่นแคนาด์คอนเวนชันเซ็นเตอร์	บจ.ขอนแก่นบุรี	156.39	13.43	157.64	12.53	157.55	46.52
โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา	บจ.แปซิฟิก โฮเต็ล เชียงใหม่	299.55	25.71	271.54	21.58	85.30	25.19
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร	บจ.บีทีเอส แอสเสทส์	593.74	13.33	571.12	49.03	377.26	29.98
โรงแรมโนแควเรียโนนา แฮาส์	VHC	2,747.30	61.70	0.00	0.00	0.00	0.00
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย		0.00	0.00	0.00	0.00	158.71	12.61
พาร์ค อธิปไตย บูเลอวาร์ด	บมจ. ยู ซิตี้	0.00	0.00	0.00	0.00	158.71	12.61
รายได้อื่น		422.86	9.50	74.91	6.43	293.02	23.29
เงินปันผลรับ		5.97	0.13	22.19	1.90	33.96	2.70
ดอกเบี้ยรับ		58.37	1.31	6.30	0.54	57.98	4.61
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์		47.86	1.07	0.45	0.04	151.66	12.05
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		184.63	4.15	0.00	0.00	0.00	0.00
อื่นๆ		126.03	2.83	46.10	3.95	49.42	3.93
รวมรายได้		4,452.55	100.00	1,164.76	100.00	1,258.17	100.00

2.3 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

2.3.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม

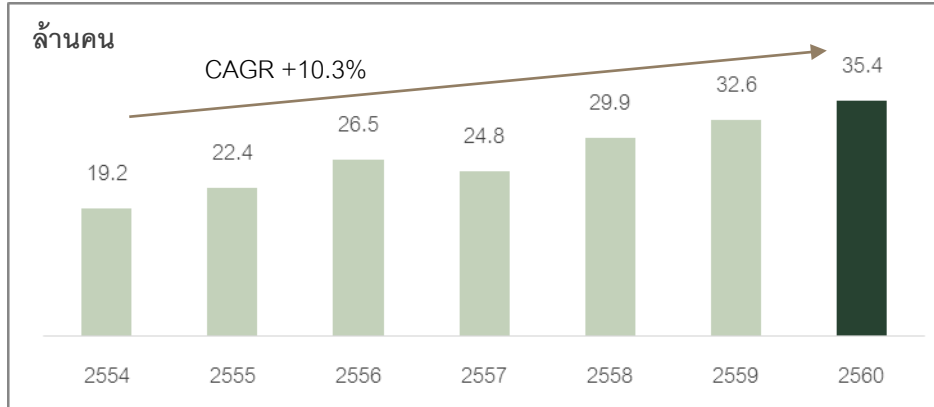
2.3.1.1 ธุรกิจโรงแรม

(ก) ภาพรวมธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรม ปี 2560

ภาพรวมธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรมในประเทศ

จากข้อมูลของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาพบว่า มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมทั้งสิ้น 35.4 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 8.8 โดยมีรายได้จากการท่องเที่ยวรวมทั้งสิ้น 1.82 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 11.7 สถิติขาของนักท่องเที่ยวหลักๆ ยังคงเป็น 3 ประเทศคือ จีน มาเลเซียและเกาหลีใต้ แม้ว่าตลอดช่วงระยะเวลา 10 เดือนจะอยู่ในช่วงการถวายอาลัยงานพระบรมศพของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช ซึ่งคนส่วนใหญ่ และกิจการบริษัทต่างๆ ได้ร่วมถวายอาลัย ยกเลิกงานเฉลิมฉลอง งานแต่งงานและงานอื่น ๆ แต่ภาคการท่องเที่ยวก็ดำเนินต่อไปด้วยดี ในปี 2560 คนไทยเดินทางภายในประเทศประมาณ 156.2 ล้านเที่ยวและใช้จ่ายเงินประมาณ 930

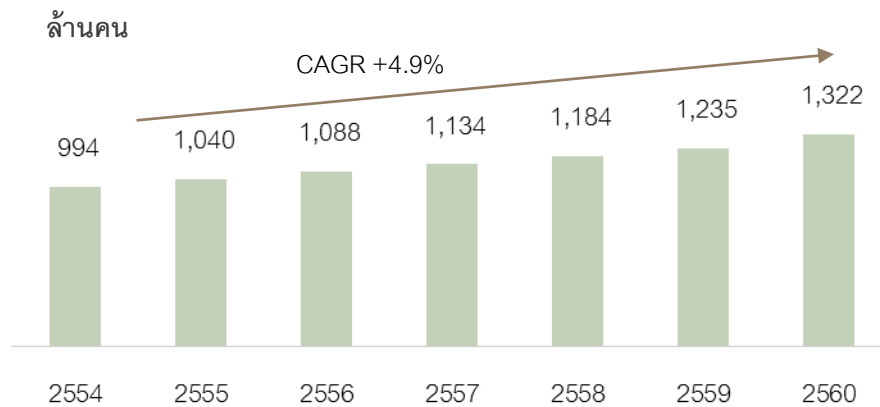
พนัก่านบาท รัฐบาลส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศทำให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ประกอบการโรงแรมโดยส่วนใหญ่จากการใช้จ่ายการท่องเที่ยว



ภาคการท่องเที่ยวยังคงมีความท้าทายบางอย่างอยู่กับการสร้างกิจกรรมการท่องเที่ยว ตามข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยมีเพียงประมาณร้อยละ 5 ของจำนวนจังหวัดทั้งหมด ที่ได้รับความสนใจ ที่เป็นที่น่าสนใจและพัฒนาและลงทุน การเน้นพัฒนาเช่นนี้ทำให้เกิดความกดดันต่อสภาพแวดล้อมโครงสร้างพื้นฐานในท้องถิ่น ก่อให้เกิดความไม่เสมอภาคและการบิดเบือนสถานะตลาดในท้องถิ่น แม้จะได้รับการผลักดันจากรัฐบาล สมาคมโรงแรมและกลุ่มผลประโยชน์อื่น ๆ ตลาดที่พักออนไลน์อย่างเช่น แอร์บีเอนบี (Airbnb) ก็ยังคงเป็นครองอันดับผู้จัดหาห้องพักที่ใหญ่สำหรับตลาดในราคาที่แข่งขันได้ ซึ่งโรงแรมต่างๆต้องตอบโต้ด้วยการนำเสนอบริการที่เป็นส่วนตัว เทคโนโลยีต่างๆ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆมากขึ้น บริษัทบริการจองท่องเที่ยวออนไลน์ (OTA) มีบทบาทสำคัญในการหาเปรียบเทียบและจองที่พัก ซึ่งผู้ประกอบการโรงแรมต้องแบกรับค่าคอมมิชชั่นจำนวนมากและทำให้มีผลต่ออัตรากำไรของกิจการ โรงแรมต่างๆจึงต้องใช้ความพยายามอย่างมากและลงทุนไปกับโปรแกรมสร้างความภักดี การจองโดยตรงหรือการเพิ่มอำนาจการเจรจาต่อรองเพื่อลดต้นทุนเหล่านี้

ภาพรวมธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรมในยุโรป

องค์การเพื่อการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO¹) รายงานว่าตัวเลขนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศในปี 2560 มีจำนวนเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 6.7 หรือ 1,322 ล้านคน ซึ่งสูงกว่าอัตราการขยายตัวในช่วงเวลา 7 ปีซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 4 และถือว่าเป็นตัวเลขที่ดีที่สุดภายในระยะเวลาดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่งยุโรปที่เติบโตที่ร้อยละ 8.48 ในขณะที่เอเชียแปซิฟิกขยายตัวร้อยละ 5.8 ตะวันออกกลางเติบโตที่ร้อยละ 4.8 และสหรัฐอเมริกาขยายตัวที่ร้อยละ 2.9 จำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศในทางตอนใต้ของยุโรปและเมดิเตอร์เรเนียนมีเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 12.6 ยุโรปตะวันตกคิดเป็นร้อยละ 6.6 ยุโรปเหนือคิดเป็นร้อยละ 5.1 และยุโรปกลางและยุโรปตะวันออกคิดเป็นร้อยละ 5.0 ตามที่องค์การการเงินระหว่างประเทศ (IMF) คาดการณ์ไว้ในปี 2560 การฟื้นตัวและการเติบโตของเศรษฐกิจทั่วโลกอยู่ที่ร้อยละ 3.7 การฟื้นตัวของการใช้จ่ายด้านการท่องเที่ยวจากประเทศดั้งเดิมและประเทศกำลังพัฒนาเช่น รัสเซียและบราซิล และทางเลือกในการเดินทางทางอากาศที่แพร่หลายมากขึ้นจะเป็นแรงผลักดันของการท่องเที่ยวโดยรวม



ตามรายงานจาก European Travel Commission² เยอรมนีเป็นตลาดหลักของบริษัทยุโรป ซึ่งเยอรมนีถือเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวที่พัฒนาแล้ว โปแลนด์และสาธารณรัฐ เช็ก ซึ่งถือเป็นจุดหมายปลายทางใหม่ ๆ ซึ่งมีการเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ร้อยละ 5.0, 10.8 และ 10.4 ตามลำดับ

ยุโรปเองยังต้องเผชิญกับความท้าทายของตัวเองที่ต้องส่งเสริมสนับสนุนอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวอาชีวกรรมและการก่อการร้ายได้เพิ่มมากขึ้นในช่วงระยะเวลา 2-3 ปีที่ผ่านมา ก่อให้เกิดความวิตกกังวลอย่างมากในหมู่นักเดินทางและทำลายภาพลักษณ์เดิมของเมืองหลวงสำคัญของยุโรปหลายแห่งในฐานะประเทศที่มีความปลอดภัยและมั่นคง เช่นเดียวกันกับการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นด้านการท่องเที่ยวจากประเทศนอกยุโรปซึ่งมักมีข้อกำหนดเข้มงวดของวีซ่าที่น้อย

¹ http://cf.cdn.unwto.org/sites/all/files/pdf/unwto_barom18_01_january_excerpt_hr.pdf

² [http://www.etc-corporate.org/reports/european-tourism-2017-trends-and-prospects-\(q4-2017\)](http://www.etc-corporate.org/reports/european-tourism-2017-trends-and-prospects-(q4-2017))

(ข) ภาพรวมธุรกิจโรงแรมของบริษัท

ธุรกิจโรงแรมในประเทศ

ภาพรวมของธุรกิจโรงแรมในปี 2560 ที่ผ่านมามีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2559 ถึงแม้ว่าจะมีการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นทั้งในแง่ของการลงทุนสร้างโรงแรมใหม่ การควบรวม หรือเข้าซื้อกิจการโรงแรมในตลาดก็ตาม ผู้ประกอบการรายใหม่ส่วนใหญ่ให้ความสนใจที่จะพัฒนาโรงแรมระดับ 3 ดาว โดยซื้อมาเพื่อปรับปรุงและรีแบรนด์โรงแรมเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวให้มาเข้าใช้บริการมากขึ้น นอกจากนี้แนวโน้มการฟื้นตัวของตลาดการจัดงานต่างๆ เช่น งานประชุมและสัมมนา งานแต่งงาน และงานอีเวนต์ น่าจะช่วยเพิ่มรายได้จากการให้บริการสถานที่จัดงาน ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมขยายตัวร้อยละ 3.7-5.5 แต่ชะลอตัวลงจากปี 2559 เล็กน้อยที่เติบโตร้อยละ 6 (ข้อมูลจากศูนย์วิจัยกสิกรไทย) อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมของบริษัทส่วนใหญ่อยู่ในระดับ 4-5 ดาว ซึ่งมีระดับการแข่งขันที่ต่ำกว่า ส่งผลให้ผลประกอบการผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมของบริษัท ในปี 2560 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 4-16 ซึ่งถือว่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาดที่คาดการณ์ไว้ โดยปัจจุบัน บริษัทฯ มีการลงทุนในธุรกิจโรงแรมในประเทศอยู่ 3 แห่ง ประกอบด้วย

(1) โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์

ลักษณะของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

จังหวัดขอนแก่นเป็นศูนย์กลางทางการค้าและการศึกษาในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย และเป็นจุดหมายยอดนิยมสำหรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาเพื่อสัมผัสวัฒนธรรมและชนบทแบบดั้งเดิม อีกทั้งยังเป็นเมืองศูนย์กลางการปฏิบัติงานตาม "แผนงานพัฒนาแนวพื้นที่เศรษฐกิจ" และเชื่อมต่อไปประเทศไทย พม่า เวียดนามเข้าด้วยกัน นอกจากนี้ยังเป็นเมืองศูนย์กลางการค้าและการขนส่ง และเป็นประตูสู่ภูมิภาคอินโดจีนและประเทศจีนตอนใต้ จึงทำให้ขอนแก่นได้พัฒนาเป็นเมืองไมซ์ที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศไทย ดังนั้นทางโรงแรมจึงเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักที่เดินทางมาท่องเที่ยว รวมถึงกลุ่มสัมมนาองค์กรทั้งหน่วยงานเอกชนและราชการ โดยโรงแรมมีห้องประชุมสำหรับกิจกรรมต่าง ๆ ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในจังหวัดเพื่อรองรับลูกค้ากลุ่มนี้ โดยนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่เข้าพักเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย อย่างไรก็ตามนักท่องเที่ยวชาวอังกฤษและอเมริกันยังมีแนวโน้มอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา

ทั้งนี้ อัตราการเข้าพักของปี 2560 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 69

ช่องทางการจำหน่าย

เดิมโรงแรมบริหารโดยกลุ่มเซ็นทรัลภายใต้แบรนด์ "เซ็นทารา" แต่ได้มีการเปลี่ยนแบรนด์ผู้บริหารมาเป็น "อวานี" ของโรงแรมในเครือไมเนอร์ โฮเทล กรุ๊ป ซึ่งเป็นที่รู้จักกันดีในหมู่นักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติมายาวนานในเรื่องของมาตรฐานของห้องพักและคุณภาพการให้บริการ ซึ่งมีการใช้ช่องทางในการจัดจำหน่ายทั้งแบบออนไลน์และออฟไลน์ที่มุ่งเน้นการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยมีสัดส่วนการจองห้องพักผ่านช่องทางหลัก ๆ ดังนี้

ช่องทางการจอง	เปอร์เซ็นต์
1. การจัดจำหน่ายแบบให้ส่วนลด (Discount)	26
2. การจัดจำหน่ายสำหรับหน่วยงานราชการ	18
3. การจัดจำหน่ายสำหรับหน่วยงานเอกชน (Corporate)	17
4. อื่น ๆ	39

(2) โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา

ลักษณะของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่ได้รับความนิยมในการท่องเที่ยวสูง สามารถท่องเที่ยวได้ทุกฤดู โดยเฉพาะการท่องเที่ยวในช่วงฤดูหนาวและช่วงเทศกาลที่สำคัญ ๆ เช่น สงกรานต์ ลอยกระทง และขึ้นปีใหม่ ด้วยสภาพภูมิประเทศที่เป็นภูเขาและอยู่ตอนเหนือของประเทศไทยทำให้อากาศค่อนข้างเย็นสบายเกือบตลอดทั้งปี นอกจากนี้ ยังมีสถานที่ท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมที่มีเอกลักษณ์โดดเด่น ด้วยเหตุนี้จังหวัดเชียงใหม่จึงเป็นจังหวัดที่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติได้ให้ความสนใจและนิยมมาท่องเที่ยวเป็นอันดับต้น ๆ ของประเทศ โดยทางโรงแรมอนันตรา

เชียงใหม่ รีสอร์ท เน้นกลุ่มลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติระดับสูงที่ให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัวสูงในที่พักที่ให้บริการในระดับ 5 ดาว ซึ่งลูกค้ากลุ่มนี้มีกำลังซื้อสูงกว่าและไม่ค่อยได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจถดถอย ผู้เข้าพักส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีนและชาวอเมริกัน

ทั้งนี้ อัตราการเข้าพักของปี 2560 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 74

ช่องทางการจำหน่าย

ไมเนอร์ โฮเทล กรุ๊ป เป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีเครือข่ายการขายครอบคลุมตลาดหลักทุกแห่งทั่วโลก โดยเฉพาะแถบเอเชียแปซิฟิก ภายใต้แบรนด์ อาทิ อนันตรา, โฟร์ซีซั่นส์, เจ ดับบลิว แมริออท, เดอะ เซนต์ รีจิส และอวานี ซึ่งสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้ค่อนข้างหลากหลาย ในประเทศไทยนั้นเครือโรงแรมอนันตรามีอยู่ในเกือบทุกภูมิภาคของประเทศ ซึ่งมีการใช้ช่องทางในการจัดจำหน่ายทั้งแบบออนไลน์และออฟไลน์ที่มุ่งเน้นการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นโดยมีสัดส่วนการจองห้องพักผ่านช่องทางหลัก ๆ ดังนี้

ช่องทางการจอง	เปอร์เซ็นต์
1. การจัดจำหน่ายแบบให้ส่วนลด (Discount)	33
2. การจัดจำหน่ายผ่านคนกลางแบบขายส่ง (Wholesale)	28
3. การจัดจำหน่ายผ่านคนกลางแบบขายปลีก (Retail)	13
4. อื่น ๆ	26

(3) โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

ลักษณะของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

โรงแรมตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางกรุงเทพฯ ในรูปแบบของซีดีไฮเต็ลที่ให้บริการตอบสนองนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจได้ค่อนข้างหลากหลาย โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองในย่านธุรกิจที่สำคัญ รวมถึงความสะดวกในการเดินทางที่ใกล้ทางด่วนและระบบขนส่งมวลชน โดยมีทางเชื่อมต่อระหว่างโรงแรมกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสเพื่อเพิ่มความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการโรงแรม นอกจากนี้ โรงแรมยังตั้งอยู่ในทำเลที่ใกล้แม่น้ำเจ้าพระยาและสถานที่ท่องเที่ยวริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทางโรงแรมจึงมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ รวมถึงนักธุรกิจที่เข้ามาติดต่อธุรกิจในกรุงเทพฯ เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่เดินทางสะดวก ผู้เข้าพักส่วนใหญ่คือนักท่องเที่ยวชาวเกาหลีและชาวจีน ทั้งนี้ ตลาดในกรุงเทพฯ โดยเฉพาะโรงแรมที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจอย่างอีสติน แกรนด์ สาทร ยังคงสร้างรายได้ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ อัตราการเข้าพักของปี 2560 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 87

ช่องทางการจำหน่าย

แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส เป็นผู้บริหารโรงแรมในเครือภายใต้ แบรินด์ อีสติน แกรนด์, อีสติน โฮเต็ล, อีสติน อีชี และ ยู โฮเต็ล โดยมีเครือข่ายในประเทศเวียดนาม อินโดนีเซีย อินเดีย และโอมาน ซึ่งประเทศเหล่านี้เป็นประเทศที่มีการติดต่อธุรกิจค่อนข้างสูง นอกจากนี้ลูกค้าชาวไทยแล้วแบรินด์อีสตินยังเป็นที่รู้จักของลูกค้าชาวต่างชาติอีกด้วย ซึ่งมีการใช้ช่องทางในการจัดจำหน่ายทั้งแบบออนไลน์และออฟไลน์ที่มุ่งเน้นการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้หลากหลาย และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นโดยมีสัดส่วนการจองห้องพักผ่านช่องทางหลัก ๆ ดังนี้

ช่องทางการจอง	เปอร์เซ็นต์
1. การจัดจำหน่ายแบบผ่านเว็บไซต์ของตัวแทนออนไลน์ (Online Travel Agent)	40
2. การจัดจำหน่ายผ่านคนกลางแบบขายส่ง (Wholesale)	28
3. การจัดจำหน่ายสำหรับหน่วยงานเอกชน (Corporate)	11
4. อื่นๆ	22

ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

โรงแรมเวียดนาม เอ้าส์ และเวียดนาม เอ้าส์ อีชี

ลักษณะของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

ปัจจุบันโรงแรมในเครือเวียดนาม เอ้าส์ มีอยู่ 36 แห่ง กระจายอยู่ในแถบทวีปยุโรปคือ ประเทศเยอรมนี สาธารณรัฐ เชค โปแลนด์ โรมาเนีย ฝรั่งเศส ออสเตรีย สโลวาเกีย และรัสเซีย ดำเนินกิจการโรงแรมมานานกว่า 25 ปี ในรูปแบบของโรงแรมพักระดับ 3 - 5 ดาว ภายใต้แบรินด์ เวียดนาม เอ้าส์ โรงแรมระดับ 4 ดาวขึ้นไป เหมาะสำหรับนักเดินทางและนักธุรกิจ โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ในเมือง สะดวกในการเดินทาง และแบรินด์ เวียดนาม เอ้าส์ อีชี โรงแรมระดับ 3 ดาว แบบบูทีค โฮเทล เหมาะสำหรับนักเดินทางท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยวที่เดินทางเป็นครอบครัว ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในกิจการโรงแรมและแบรินด์บริหารจัดการโรงแรมภายใต้ชื่อ เวียดนาม เอ้าส์และเวียดนาม เอ้าส์ อีชี โดยมีโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของดำเนินการเอง 24 แห่ง และบริหารจัดการให้กับเจ้าของอื่นๆอีก 12 แห่ง โดยมีแผนในการขยายเครือข่ายไปยังจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวอีกหลายแห่ง ซึ่งกลุ่มลูกค้าหลักๆยังเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคยุโรป รวมถึงนักธุรกิจที่เข้ามาติดต่อธุรกิจ

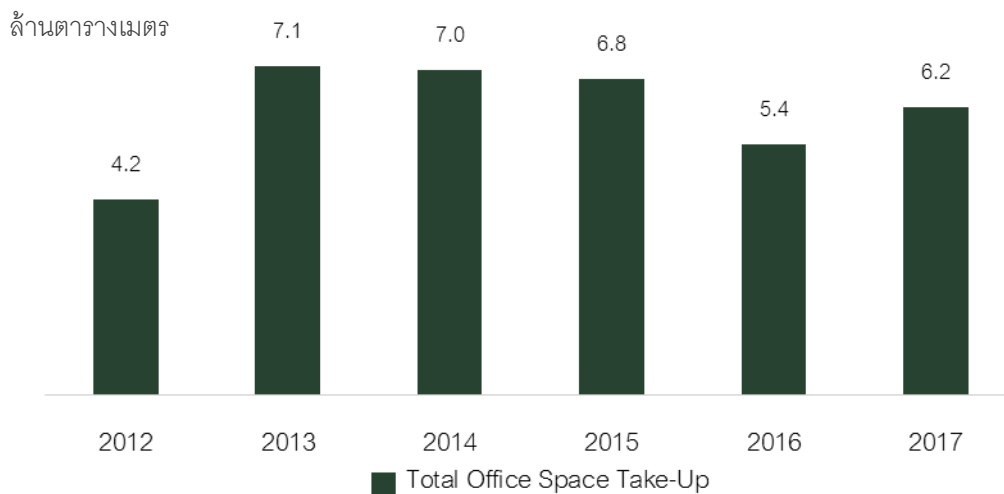
ทั้งนี้ อัตราการเข้าพักของปี 2560 แบ่งตามประเภทของโรงแรมดังนี้

	อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)
โรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ	67.9
โรงแรมที่เป็นลักษณะเช่าชื่อ	80.0
โรงแรมที่รับจ้างบริหาร	75.6

2.3.1.2 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ภาพรวมของธุรกิจสำนักงานในสหราชอาณาจักรปี 2560

จากรายงานของ จินส์ แลง ลาซาลส์ (JLL Research³) พบว่าตลาดสำนักงานในสหราชอาณาจักรในปีที่ผ่านมา มีการดูดซับสุทธิและค่าเช่าสูงกว่าที่เคย แม้ว่าจะยังมีความไม่แน่นอนในการเจรจา Brexit แต่บริษัทบางแห่งก็ได้ประกาศแผนการที่จะปรับขนาดการดำเนินงานในลอนดอนและพื้นที่สำนักงานที่มีอยู่ในปัจจุบันเป็นจำนวนมาก มีการคาดการณ์ว่าการเจรจา Brexit ที่ดำเนินต่อเนื่องจะทำให้เกิดความตึงเครียดที่ลดลง การชะลอตัวของอัตราการใช้พื้นที่ที่มีให้เห็นภายในปีแม้ว่าจะยังเป็นชั่วคราวและมีการฟื้นตัวมารักษาอัตราการใช้พื้นที่มากกว่าอัตราเฉลี่ย 10 ปี



จากรายงานของ คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล สหราชอาณาจักร (Colliers UK⁴) บริษัทเทคโนโลยีและมีเดียบริษัทที่ให้บริการทางการเงินและผู้เช่าที่เป็นพื้นที่ทำงานแบบยืดหยุ่นเป็นกลุ่มสำคัญในการขึ้นลงของการใช้พื้นที่สำนักงานเกรด A ในลอนดอน ในปี 2560 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลอนดอน มีมูลค่าประมาณ 15.6 พันล้านปอนด์ซึ่งใกล้เคียงกับปีก่อน กระแสการลงทุนโดยเฉพาะอย่างยิ่งจากภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกยังคงแข็งแกร่งด้วยผลตอบแทนที่สร้างความกระหายและการแข่งขันให้กับนักลงทุนเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะกรุงลอนดอน

³ <http://www.jll.co.uk/united-kingdom/engb/Research/Central%20London%20Office%20Market%20Report%20Q4%202017%20FINAL.pdf?42bbeacc-2200-45eb-b3d5-05d7f48ff875>

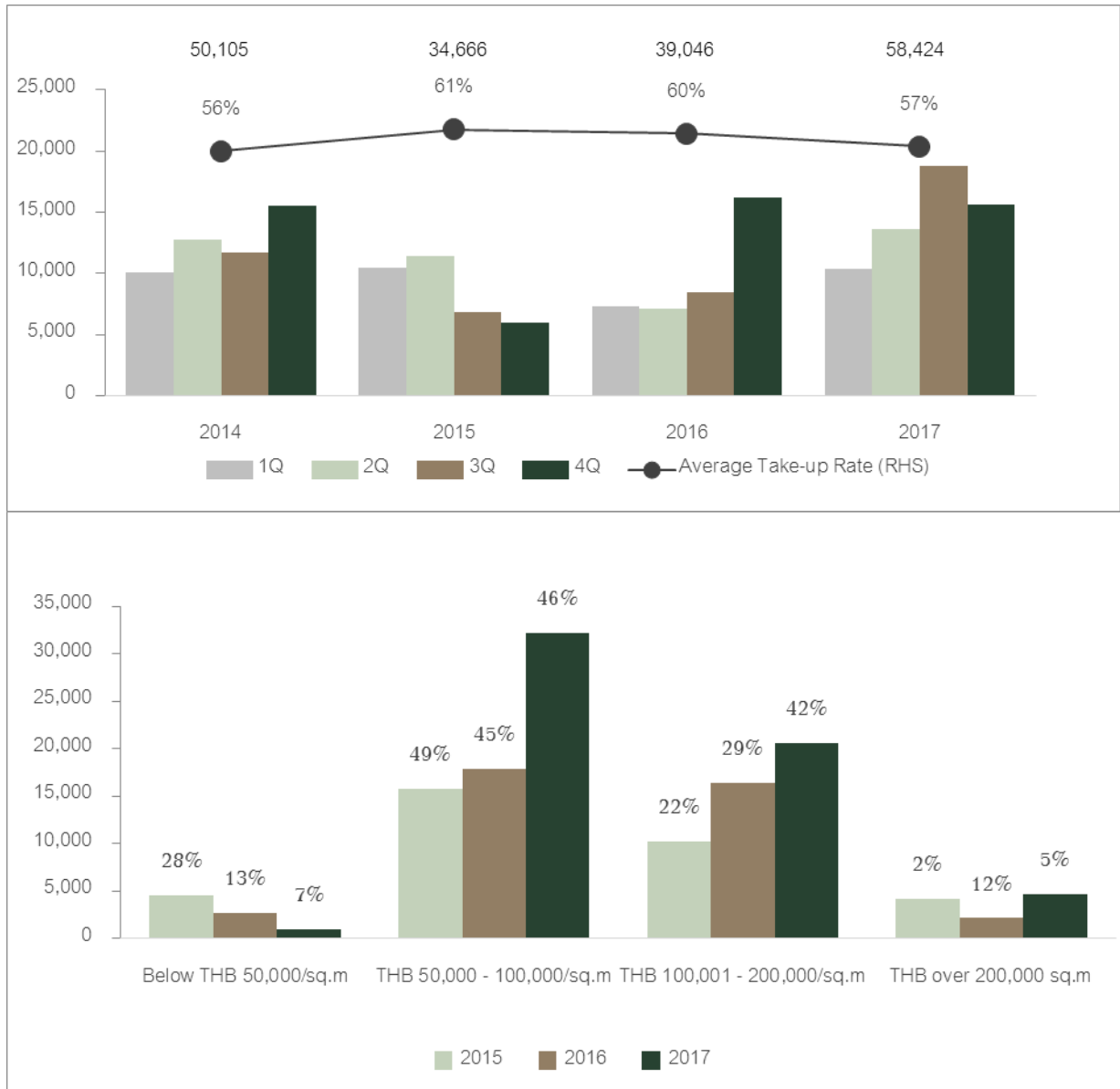
⁴ http://www.colliers.com/-/media/files/emea/research/offices/colliers_international_london_snapshot_201801.pdf?la=en-GB

2.3.2 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

ภาพรวมธุรกิจคอนโดมิเนียมในประเทศไทยปี 2560

จากข้อมูลรายงานของ คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย (Colliers Thailand) พบว่ายอดคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.6 หรืออยู่ที่จำนวน 58,400 ยูนิตในขณะที่อัตราการขายได้ลดลงเล็กน้อยเป็นร้อยละ 57 โดยร้อยละ 55.1 ของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายเป็นยูนิตราคาขายประมาณ 50,000-100,000 บาทต่อตารางเมตร หรือที่เรียกว่า "ระดับกลาง" สำหรับที่เหลือเกือบทั้งหมดร้อยละ 43.1 เป็นกลุ่ม "ระดับสูง" หรือสูงกว่า โดยมีราคาสูงกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรขึ้นไป ผู้พัฒนาโครงการยังคงเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่ใกล้กับสถานี

รถไฟฟ้าซึ่งมีอัตราการตอบรับจะดีกว่าแม้ราคาจะสูงกว่าสำหรับผู้ซื้อ คอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในระยะ 200 เมตร หรือน้อยกว่า มียอดขายถึงร้อยละ 82 (เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 75 ในปีที่แล้ว) และ สำหรับคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ระหว่าง 500 ถึง 1,000 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า มียอดขายร้อยละ 61



แม้ว่าราคาที่ดินโดยรวมจะยังอยู่ในระดับสูงกว่าในอดีตและยังคงขึ้นสูงกว่าราคาที่เคยขาย แต่ก็ชะลอตัวลงเล็กน้อย ตามข้อมูลรายงานของ ซีบีอาร์อี (CBRE) ธนาคารยังคงเข้มงวดกับการปล่อยกู้และอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรซึ่งจะช่วยชะลออัตราการขึ้นราคาที่ดินโดยรวม อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ดียังคงเป็นที่ต้องการไม่เพียงแต่สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมเท่านั้น เนื่องจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายกำลังมองหาถึงการกระจายการหารายได้ จากรายได้ที่เกิดขึ้นประจำจากการพัฒนาโครงการ อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีกและโรงแรมอีกด้วย

2.3.3 ทิศทางการพัฒนาโครงการและดำเนินธุรกิจในอนาคต

ในปี 2560 บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าสร้างเสถียรภาพทางสินทรัพย์และรายได้ โดยลงทุนเพิ่มในธุรกิจที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ประจำ (Recurring Income) เพื่อให้เกิดผลตอบแทนรายได้ในระยะยาว ซึ่งเป็นการลงทุนในรูปแบบของการซื้อกิจการ (Acquisition) ซึ่งสามารถรับรู้รายได้ทันทีและเพื่อนำมาพัฒนาต่อ รวมถึงการเพิ่มศักยภาพของที่ดินที่ถือครองอยู่โดยพัฒนาเป็นโครงการใหม่ในอนาคต

ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีธุรกิจโรงแรมทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งเป็นเจ้าของแบรนด์บริหารจัดการโรงแรมภายใต้ชื่อ “เวียนนา เฮ้าส์” อีกด้วย ซึ่งธุรกิจโรงแรมสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ ในปี 2560 จำนวน 3,867.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 86.9 ของรายได้ทั้งหมด

บริษัทฯ ได้เข้าไปลงทุนในกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่ม โดยเข้าลงทุนในอาคาร 6-14 Underwood Street กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ นอกเหนือจากอาคารสำนักงานให้เช่าที่ 33 Gracechurch Street ซึ่งได้ลงทุนในปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นอีกธุรกิจที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ประจำ (Recurring Income) เพื่อให้เกิดผลตอบแทนรายได้ในระยะยาว สามารถรับรู้รายได้ทันทีหลังการลงทุนซื้อกิจการ (Acquisition) เข้ามา

สำหรับการพัฒนาโครงการเพื่อเพิ่มศักยภาพของที่ดินที่ถือครองอยู่ บริษัทฯ ได้เดินหน้าในการพัฒนาโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าบนที่ดินที่มีอยู่ปัจจุบันคือ ที่ดินในเขตพญาไท ที่จะพัฒนาเป็นโครงการอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed Use Complex) ความสูง 52 ชั้นจำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 52,000 ตารางเมตร ประกอบด้วยโรงแรม พื้นที่ให้เช่าสำนักงานสำหรับสำนักงานระดับชั้นนำ พื้นที่ให้เช่าร้านค้า โดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 9,500 ล้านบาท โดยเริ่มต้นลงฐานรากไปแล้วเมื่อกลางปี 2560 และที่ดินในเขตจตุจักร คาดว่าจะพัฒนาเป็นโครงการอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed Use Complex) ความสูงประมาณ 36 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 72,000 ตารางเมตร ประกอบด้วย ส่วนพื้นที่ให้เช่าร้านค้า และส่วนพื้นที่ให้เช่าสำนักงาน โดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 9,000 ล้านบาท

สำหรับโครงการร้อยละสามที่ชะลอการพัฒนาโครงการไว้ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยปี 2560 บริษัทฯ เสร็จหาข้อสรุปโดยยื่นข้อเสนอและรูปแบบการพัฒนาใหม่อีกครั้งกับกรมธนารักษ์ และกำลังรอข้อสรุปการพิจารณาจากกรมธนารักษ์เพื่อเดินหน้าโครงการต่อไปในอนาคต

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ ยังคงมีภาระกิจในการรับกิจการใหม่ๆ เข้ามา โดยในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2560 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติในการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“BTSG”) ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด โดย UE ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในนิติบุคคลอื่น (Holding Company) ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ตกลงจะรับโอนทรัพย์สินและหนี้สินทั้งหมดของ UE โดยประโยชน์ที่บริษัทฯ คาดว่าจะเกิดขึ้นคือ

- 1) เป็นการกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจและเพิ่มมูลค่าให้แก่บริษัทฯ

- 2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อไปในอนาคต อาทิ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายภายใต้ความร่วมมือกับ บมจ.แสนสิริ ที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อโครงการรถไฟฟ้าขยายตัวครอบคลุมไปในอนาคตอันใกล้ เป็นต้น
- 3) เป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทและ BTSG เนื่องจาก BTSG จะขายกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกือบทั้งหมดให้แก่บริษัท รวมถึงให้สิทธิบริษัทในการซื้อ เช่า หรือบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆที่ BTSG ไม่ได้ขายให้แก่บริษัท

2.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

(1) การจัดหาวัตถุดิบหลัก

วัตถุดิบที่สำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ได้แก่ ที่ดินและวัสดุก่อสร้าง โดยบริษัท ได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นลำดับแรก โดยจะพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพในการประกอบธุรกิจ และมีความสะดวกในการเดินทาง โดยการติดต่อซื้อที่ดินจะมีทั้งซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือผ่านตัวแทน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท เป็นสำคัญ

การจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการของบริษัท โดยส่วนใหญ่ ทางบริษัท ได้ให้ผู้รับเหมาโครงการจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาซื้อเองโดยตรง เว้นแต่วัสดุบางชนิดที่มีราคาแพง/จำเป็นต้องใช้ในปริมาณมาก หรือเพื่อต้องการควบคุมคุณภาพและควบคุมรูปแบบให้ได้มาตรฐานตามที่บริษัท ต้องการ ทางบริษัท จะเป็นผู้ดำเนินการเองโดยผ่านฝ่ายจัดหาจัดจ้าง ซึ่งยังทำให้บริษัท ได้ประโยชน์ในการบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างจากการสั่งซื้อจำนวนมากอีกด้วย นอกจากนี้ บริษัท ได้ดำเนินนโยบายเพื่อลดความเสี่ยงของราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวน โดยดำเนินการทำสัญญากับทางผู้รับเหมาของโครงการในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างประเภทเหล็กเสริมคอนกรีตของกลุ่มสินค้าประเภทอาคารสูง ซึ่งเป็นวัสดุที่บางช่วงเวลาราคาจะค่อนข้างผันผวน โดยผู้รับเหมาจะยืนยันราคาของวัสดุดังกล่าวในอัตราเดียวจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการ ซึ่งทำให้บริษัท สามารถควบคุมราคาและลดความเสี่ยงจากราคาวัสดุที่ผันผวนได้ อีกทั้ง ปริมาณที่จัดซื้อจัดจ้างที่มีปริมาณมาก ทำให้บริษัท สามารถต่อรองราคา และลดต้นทุนค่าก่อสร้างให้ได้ต่ำกว่าที่ประมาณการได้

ในกระบวนการขั้นตอนสุดท้าย ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการนำเสนอข้อมูลต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติในการพิจารณาและอนุมัติราคาซื้อขายก่อนการดำเนินงานต่อไป

(2) ขั้นตอนและเทคโนโลยีการก่อสร้าง

บริษัท ได้ให้ความสำคัญต่อการพิจารณาเลือกใช้ระบบการผลิตที่เหมาะสมในแต่ละโครงการตามลักษณะโครงการเพื่อความรวดเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขัน ในด้านการผลิต

สำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมา นั้น บริษัท ใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาภายนอกเป็นผู้ก่อสร้างงานโครงการของบริษัท โดยการจัดหาผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมาขนาดกลางและผู้รับเหมาขนาดใหญ่ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการที่จะก่อสร้าง เพื่อให้ได้งานที่มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนด ซึ่งบริษัท มีระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญมีประสบการณ์ ความพร้อมทางการเงิน และความรับผิดชอบในงาน

ทั้งนี้บริษัทฯ ให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนของการก่อสร้าง ตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ มีความพร้อมในการเงิน มีทีมงานที่มีประสิทธิภาพ โดยทีมงานฝ่ายควบคุมงานก่อสร้างของบริษัทฯ จะมีการประสานงานกับผู้ออกแบบ ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมกับผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด โดยเลือกบริษัทฯ ก่อสร้างที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ในการทำงานที่มีระดับมาตรฐาน โดยที่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ บริษัทฯ จะมีทีมงานวิศวกร และที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลางและวิศวกรที่ปรึกษาที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้างของทุกโครงการ และขั้นตอนการตรวจสอบงานก่อสร้างกับทีมงานของบริษัทฯ และผู้รับเหมาตลอดเวลาตั้งแต่ต้นจนจบ

2.5 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและปฏิบัติตามต่อข้อกำหนดของการดูแลผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และดำเนินการตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด เพื่อให้โครงการของบริษัทฯ เป็นโครงการเป็นไปตามมาตรฐาน บริษัทฯ ได้จัดให้มีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาในเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้าง พร้อมทั้งเป็นผู้ควบคุมและดูแลการทำงานไม่ให้มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระหว่างการก่อสร้างอีกด้วย โดยบริษัทที่ปรึกษาจะต้องมีการจัดทำรายงานส่งให้กับทีมงานควบคุมงานก่อสร้างของบริษัทฯ เป็นระยะทุกขั้นตอน เพื่อให้การก่อสร้างของโครงการเป็นไปด้วยความถูกต้องตามกฎหมายและข้อบังคับตามที่กฎหมายกำหนด

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงในด้านกลยุทธ์

- ความผันผวนของเศรษฐกิจ นโยบายทางเศรษฐกิจ และการเมือง
- ความพร้อมในการรองรับการเติบโตของธุรกิจ

ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง และนโยบายภาครัฐ

ผลการดำเนินการของบริษัทไม่ว่าจะเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ เช่น โรงแรม, สำนักงานให้เช่า หรือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย ล้วนได้รับผลกระทบจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง และนโยบายภาครัฐไม่ว่าทั้งในประเทศและต่างประเทศเนื่องจากโลกในปัจจุบันมีการเชื่อมโยงถึงกันมากขึ้น ดังนั้นปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจ ยกตัวอย่างเช่น เมื่ออังกฤษประกาศถอนตัวออกจากสหภาพยุโรป ก่อนที่จะถึงข้อสรุปการเจรจาถอนตัวก็ได้เริ่มส่งผลกระทบต่อค่าเงินปอนด์ที่ลดลง ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจบริการทางการเงินต่างๆที่ดำเนินงานในอังกฤษที่มีแนวโน้มจะย้ายสำนักงานออกจากอังกฤษแล้ว ยังส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ปัจจุบันมีคนต่างชาตินิยมมาซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอยู่อาศัยอีกด้วย หรือเหตุการณ์ทางการเมือง การก่อการร้ายต่างๆในประเทศในแถบยุโรปที่สร้างความไม่มั่นใจต่อความปลอดภัย ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวชะลอการเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศนั้น จะเห็นได้ว่าความผันผวนในเหตุการณ์เหล่านี้ต่างส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระยะสั้นหรือระยะยาวขึ้นอยู่กับสถานการณ์ ซึ่งบริษัทต้องคอยติดตามการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เพื่อลดผลกระทบที่อาจมีผลต่อแผนงานที่วางไว้

ความพร้อมในการรองรับการเติบโตของธุรกิจ

บริษัทฯ ได้วางแผนในการดำเนินธุรกิจโดยวางแผนเป้าหมายระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว โดยมุ่งการขยายธุรกิจและฐานรายได้ให้เติบโตอย่างยั่งยืน เพื่อให้แน่ใจว่าจะสร้างรายได้เพียงพออย่างต่อเนื่องในอนาคต จึงมีการวิเคราะห์ถึงแนวโน้มของอุตสาหกรรม เศรษฐกิจ การเมือง และศึกษาความเป็นไปได้ตลอดจนความคุ้มค่าในการลงทุนในโครงการต่างๆให้อยู่ภายใต้ความเสี่ยงที่สามารถยอมรับได้ ซึ่งต้องวางแผนเตรียมความพร้อมของเงินทุน บุคลากร และการพัฒนาบุคลากร และกระบวนการการทำงานให้สอดคล้อง ด้วยแนวคิดในการลงทุนในรูปแบบของการลงทุนในกิจการที่สามารถสร้างรายได้ทันที ซึ่งจะเป็นวิธีที่รวดเร็วในการขยายธุรกิจและสร้างฐานรายได้ให้เติบโต ในขณะเดียวกันก็เป็นการเร่งให้องค์กรเติบโตแบบก้าวกระโดด ดังนั้นบริษัทฯจึงต้องเตรียมความพร้อมในการใช้เงินทุนให้เกิดศักยภาพสูงสุด รวมถึงความสามารถในการทรัพย์สินที่ดี สร้างผลตอบแทนที่น่าพอใจเพื่อการลงทุนอย่างต่อเนื่อง อีกประการหนึ่งคือ การควบคุมดูแลบริษัทย่อยต่างๆ และการบริหารบุคลากรในบริษัทย่อยที่รวบรวมเข้ามาเพื่อให้แน่ใจว่าการดำเนินธุรกิจสามารถเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

นอกจากในการลงทุนในรูปแบบของการลงทุนในกิจการที่สามารถสร้างรายได้ทันทีแล้ว บริษัทฯ ยังมีที่ดินสะสมที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ๆในอนาคต ซึ่งในระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ราคาที่ดินได้ปรับเปลี่ยนขึ้นเป็นอย่างมากโดยเฉพาะตามแนวเส้นทางของระบบขนส่งมวลชนต่างๆทำให้การหาที่ดินที่มีศักยภาพที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาที่ยั่งยืนที่จะซึ่งอาจกระทบต่อผลตอบแทนการลงทุนและต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งบริษัทฯ ต้อง

บริหารความเสี่ยงเหล่านี้โดยการติดตามความเคลื่อนไหวของตลาด ศักยภาพและวิเคราะห์การขยายเติบโตของเมืองใหญ่สำคัญๆ ในภูมิภาคเพื่อมาใช้ในการวางแผนการพัฒนาเพื่อให้แน่ใจว่าที่ดินที่สะสมไว้รองรับการพัฒนาโครงการในอนาคตจะถูกนำมาใช้พัฒนาโครงการและให้ผลตอบแทนอย่างเต็มประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการก้าวไปพร้อมกับพันธมิตร ซึ่งจะเป็นวิธีการในการเข้าถึงความเชี่ยวชาญและโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ และเป็นการลดความเสี่ยงในการพัฒนาและลงทุนในโครงการใหม่ๆ และยังช่วยในการเพิ่มมูลค่าทางธุรกิจและความแข็งแกร่งในระยะยาว

3.2 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ

- การจัดหาบุคลากรให้เหมาะสม รองรับขยายธุรกิจ
- การควบคุมต้นทุนในการดำเนินงานและพัฒนาโครงการ
- การปฏิบัติตามกฎระเบียบและกฎหมาย

การจัดหาบุคลากรให้เหมาะสม รองรับขยายธุรกิจ

เพื่อช่วยให้ บริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจ ปัจจัยสำคัญคือความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และความสามารถของบุคลากรที่เหมาะสมกับการเติบโตของธุรกิจในระยะสั้นและระยะยาว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี 2559 บริษัทฯ ได้เริ่มขยายธุรกิจการลงทุนไปในต่างประเทศ และยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา บริษัทฯ จึงต้องแน่ใจว่ามีกำลังคนที่เหมาะสมและสามารถคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณภาพและประสบการณ์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังส่งเสริมให้พนักงานได้เข้าอบรมเรียนรู้เพื่อเพิ่มทักษะในด้านต่างๆ ที่จำเป็นในการทำงาน รวมถึงการสร้างแรงจูงใจหลังจากการรวมธุรกิจของบริษัทย่อยต่างๆ เข้ามา ฝ่ายจัดการจึงได้มีการปรับโครงสร้างองค์กรและการบริหารเพื่อรองรับการขยายตัวในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและอนาคตอีกด้วย

การควบคุมต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ ตระหนักถึงความผันผวนของปัจจัยต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อภารกิจก่อสร้างโครงการใหม่ๆ อาทิ ความผันผวนของราคาน้ำมัน การก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ และการก่อสร้างโครงการอย่างต่อเนื่องของผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบทำให้ ราคาวัสดุการก่อสร้าง การขาดแคลนวัสดุ การก่อสร้าง การขาดแคลนบุคลากรและแรงงาน ซึ่งจะมีผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนและระยะเวลาของการพัฒนาโครงการ กระแสเงินสดและผลกำไรของบริษัทฯ ปัจจัยเหล่านี้ล้วนเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ซึ่งบริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยงสำหรับการพัฒนาโครงการต่างๆ อาทิ การทำสัญญาการก่อสร้างแบบครบวงจรโดยเรียกให้มีการเสนอราคาและคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุดของแต่ละโครงการ ผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดจ้างและจัดหาวัสดุ ที่ราคาของวัสดุก่อสร้างหลักๆ จะมีการกำหนดราคาล่วงหน้าไว้ในสัญญา นอกจากนี้วัสดุหรืองานในบางรายการที่ต้องใช้เป็นจำนวนมาก บริษัทฯ อาจจะมีการสั่งซื้อสินค้าวัสดุก่อสร้างโดยตรงจากผู้ผลิต โดยการเสนอราคาเปรียบเทียบคุณภาพราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสมที่สุด โดยบริษัทฯ จะทำข้อตกลงสำหรับวัสดุก่อสร้างหลักไว้ล่วงหน้าสำหรับโครงการนั้นๆ เพื่อให้สามารถควบคุมการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างดังกล่าวไว้

การปฏิบัติตามกฎระเบียบและกฎหมาย

การพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในปัจจุบัน ภาครัฐและสังคมได้มีกฎระเบียบต่างๆ เข้ามาเกี่ยวข้องและควบคุมเพื่อให้ส่งผลกระทบต่อความเป็นอยู่ของชุมชนรอบๆ น้อยที่สุด อาทิเช่น การปฏิบัติตามกฎหมายผังเมือง หรือการที่ผู้พัฒนาโครงการจะต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งหากมีการปรับเปลี่ยนหรือเปลี่ยนแปลง ซึ่งแม้กฎระเบียบดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อเวลาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติหรืออนุญาตให้ดำเนินการในขั้นตอนต่อไป แต่สำหรับบริษัทฯ แล้ว ถือว่าเป็นความรับผิดชอบและหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในความรับผิดชอบต่อการอยู่ร่วมกันในสังคมได้อย่างยั่งยืน

3.3 ความเสี่ยงในด้านการเงิน

- แหล่งเงินทุน สภาพคล่องและต้นทุนของเงินทุน
- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

แหล่งเงินทุน สภาพคล่องและต้นทุนของเงินทุน

เพื่อการรองรับการเติบโตของธุรกิจและการพัฒนาโครงการใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องให้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องพึ่งพาเงินลงทุนจากแหล่งต่างๆ รวมทั้งสถาบันการเงิน และตลาดทุน ความสำเร็จของการเข้าถึงแหล่งของทุนเหล่านี้และสามารถที่จะมีเงินทุนเพียงพอที่จะเพียงพอต่อการเติบโตในธุรกิจ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง อาทิ ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย สถานการณ์ของตลาดทุน การสร้างความเชื่อมั่นต่อสถาบันการเงิน นักลงทุน และผู้ที่มีส่วนได้เสียของบริษัท นอกจากนี้การมีผู้ถือหุ้นใหญ่ที่แข็งแกร่งและพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ใหม่ๆ ทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะสามารถจัดหาเงินทุนตามแผนงานที่วางไว้ในระดับ ความเสี่ยงและต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมได้

ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ตั้งแต่ปี 2559 บริษัทฯ ได้เริ่มมีการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ และในปี 2560 บริษัทฯ ยังมีการลงทุนในต่างประเทศอย่างต่อเนื่องและมีมูลค่าการลงทุนค่อนข้างสูงกว่าปีก่อนหน้า ซึ่งใช้เงินลงทุนเป็นสกุลต่างประเทศ รวมทั้งในส่วนของการรายได้กลับเข้ามาก็จะเป็นสกุลเงินต่างประเทศเช่นกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องมีการกำหนดนโยบายและแนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือบริหารจัดการในแนวทางที่เหมาะสมและดีที่สุดเพื่อลดความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่อาจเกิดขึ้นได้ โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน อาทิ สัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Future Contract / Forward Contract) หรือ ตราสารแลกเปลี่ยน (Swop Option) ตามความเหมาะสมในแต่ละสถานการณ์

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

รายละเอียดทรัพย์สินถาวรของบริษัท และบริษัทย่อย - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

4.1.1 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด(มหาชน)										
โครงการ พาร์ค อรัญ										
1.โครงการพาร์ค อรัญ ¹	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ป่าไร่ อ.อรัญประเทศ จ.สระแก้ว	โฉนดที่ดิน	9 แปลง	17	1	59.4	81.04	-
2.โครงการพาร์ค อรัญ บูเลอวาร์ด ¹	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ป่าไร่ อ.อรัญประเทศ จ.สระแก้ว	โฉนดที่ดิน	20 แปลง	3	0	78.6	32.41	-
โครงการพาร์ค รามอินทรา ¹	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ท่าแร้ง อ.บางเขน จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	2	1	14.2	302.60	-
โครงการที่ดิน พาร์ค จรัญ ¹	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.บางขุนศรี,บางขุนนนท์,บางขุนศรี(บางขุนนนท์) อ.บางกอกน้อย จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	16 แปลง	21	3	45.3	506.38	จำนวนกับสถาบันการเงิน

หมายเหตุ

¹ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ

4.1.2 ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด(มหาชน)										
โครงการสุขสวัสดิ์	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.ราษฎร์บูรณะ,บางแจ่งร้อนใน,ราษฎร์บูรณะ(บางแจ่งร้อนใน) อ.ราษฎร์บูรณะ จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	7 แปลง	16	2	38.8	935.06	จำนวนกับสถาบันการเงิน
โครงการชลบุรี (ปัญญารีสอร์ท) ¹	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.บ้านหมือ้ง,บางพระ อ.เมืองชลบุรี,ศรีราชา (บางพระ) จ.ชลบุรี	โฉนดที่ดิน	2 แปลง	2	0	18	2.51	-
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอลโฮลดิ้ง จำกัด										
โครงการที่ดินโคราช ¹	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.หนองกระทุ่ม, จอหอ(หมื่นไวย), อ.เมืองนครราชสีมา จ.นครราชสีมา	โฉนดที่ดิน	25 แปลง	137	1	73	689.08	จำนวนกับสถาบันการเงิน
บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด										
โครงการคูต	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.คูต อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	51	2	97.7	1,111.58	จำนวนกับสถาบันการเงิน

หมายเหตุ

¹ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ

4.1.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด(มหาชน)										
โครงการบางกระเจ้า	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.บางน้ำผึ้ง อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	28 แปลง	25	1	51.7	157.41	-
บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด										
โครงการพญาไท	เป็นเจ้าของ	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	ต.ทุ่งพญาไท อ.ราชเทวี จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	6 แปลง	7	1	37.4	3,053.60	จำนวนกับสถาบันการเงิน
บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด										
โครงการจตุจักร	เป็นเจ้าของ	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	ต.จอมพล อ.จตุจักร จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	63 แปลง	11	0	40.7	2,915.17	จำนวนกับสถาบันการเงิน

4.1.4 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศไทย)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
					ไร่	งาน	ตารางวา		
กิจการร่วมค้า									
โครงการร้อยชักสาม กรุงเทพฯ ^{/2}	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต..สีลม อ.บางรัก จ.กรุงเทพฯ	3 แปลง	5	0	60	161.57	-
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด									
โรงแรมอวานี ขอนแก่น ไฮเทล แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ ^{/1}	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ในเมือง อ.เมือง จ.ขอนแก่น	196 ห้อง	12	1	36.9	873.33	-
บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด และ บริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด									
โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ทแอนด์สปา ^{/1}	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ช้างคลาน อ.เมือง เชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	84 ห้อง	7	1	53.5	1,287.85	จำนองกับสถาบันการเงิน
บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด									
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ยานนาวา อ.สาทร จ.กรุงเทพฯ	390 ห้อง	2	1	57	3,692.42	จำนองกับสถาบันการเงิน

หมายเหตุ

^{/1}ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ

^{/2}กลุ่มกิจการร่วมค้าระหว่างบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด(มหาชน) บริษัทอาวัน รีสอร์ท เซอร์วิส เซส ลิมิเต็ด และ บริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

4.1.5 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลาตาม สัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ภาระผูกพัน
Thirty Three Gracechurch 1 Limited									
อาคาร Lombard House 33 Gracechurch Street	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร สำนักงาน	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2704	33 Gracechurch Street, London, EC3V 0BT	ประเทศ อังกฤษ	-	9,701	71,628,222 ปอนด์	จำนองกับ สถาบันการเงิน
Underwood Street Limited									
อาคาร 6-14 (even) Underwood Street	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร สำนักงาน	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2598	6-14 (even) Underwood Street, London, N1 7JQ	ประเทศ อังกฤษ	-	2,379	7,300,000 ปอนด์	จำนองกับ สถาบันการเงิน
Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Andel's Berlin	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2578	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin	ประเทศ เยอรมนี	557	90,000	14,128 ยูโร	-
VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy Berlin	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2579	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin	ประเทศ เยอรมนี	152	5,852	21,897 ยูโร	-

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลาตาม สัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ภาระผูกพัน
VH Dresden Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House QF Dresden	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2579	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin	ประเทศ เยอรมนี	95	6,073	512,223 ยูโร	-
VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Leipzig	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2580	Goethestr. 11, 04109 Leipzig, Germany	ประเทศ เยอรมนี	205	อยู่ใน ระหว่าง ก่อสร้าง	อยู่ในระหว่าง ก่อสร้าง	-
VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Kronberg	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2582	Maximilianstrasse 2, 80539 Munich	ประเทศ เยอรมนี	96	อยู่ใน ระหว่าง ก่อสร้าง	อยู่ในระหว่าง ก่อสร้าง	-
Vienna International Asset GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy Amberg	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Leuchtenbergring 20, c/o Angelo Designhotel Munich, 81677 Munich	ประเทศ เยอรมนี	110	5,576	5,733,760 ยูโร	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Bad Oeynhausen	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Leuchtenbergring 20, c/o Angelo Designhotel Munich, 81677 Munich	ประเทศ เยอรมนี	146	8,068	9,472,468 ยูโร	จำนวนกับ สถาบันการเงิน

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ภาระผูกพัน
โรงแรม Vienna House Easy Braunschweig	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Leuchtenbergring 20, c/o Angelo Designhotel Munchen, 81677 Munich	ประเทศเยอรมนี	176	19,234	13,288,714 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Castrop-Rauxel	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Leuchtenbergring 20, c/o Angelo Designhotel Munchen, 81677 Munich	ประเทศเยอรมนี	84	3,895	4,661,230 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Coburg	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Leuchtenbergring 20, c/o Angelo Designhotel Munchen, 81677 Munich	ประเทศเยอรมนี	123	14,978	6,146,137 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Guenzburg	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	Leuchtenbergring 20, c/o Angelo Designhotel Munchen, 81677 Munich	ประเทศเยอรมนี	100	4,122	7,688,363 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน
Calvus Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. Vermietungs KG									
โรงแรม Vienna House Easy Neckarsulm	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2568	Leuchtenbergring 20, c/o Angelo Designhotel Munchen, 81677 Munich	ประเทศเยอรมนี	95	6,306	11,788,732 ยูโร	จำนองกับสถาบันการเงิน

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลาตาม สัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ภาระผูกพัน
Enigma Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. Objekt Wuppertal KG									
โรงแรม Vienna House Easy Wuppertal	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2571	Leuchtenbergring 20, c/o Angelo Designhotel Munchen, 81677 Munich	ประเทศ เยอรมนี	130	7,706	14,940,114 ยูโร	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
Fabella Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. Vermietungs KG									
โรงแรม Vienna House Easy Limburg	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2574	Leuchtenbergring 20, c/o Angelo Designhotel Munchen, 81677 Munich	ประเทศ เยอรมนี	99	4,468	4,354,778 ยูโร	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
Fabio Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. Vermietungs KG									
โรงแรม Vienna House Easy Landsberg	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2568	Leuchtenbergring 20, c/o Angelo Designhotel Munchen, 81677 Munich	ประเทศ เยอรมนี	103	4,646	6,852,057 ยูโร	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
Fiora Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. Vermietungs KG									
โรงแรม Vienna House Easy Trier	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2572	Leuchtenbergring 20, c/o Angelo Designhotel Munchen, 81677 Munich	ประเทศ เยอรมนี	105	6,398	9,180,523 ยูโร	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
RECOOP TOUR a.s.									
โรงแรม Vienna House Diplomat Prague	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Evropská 15,CZ-160 41 Praha 6	สาธารณรัฐ เช็ก	398	27,797	56,175,224 ยูโร	จำนวนกับ สถาบันการเงิน

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ภาระผูกพัน
UBX Plzen Real Estate s.r.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Angelo Pilsen	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	U Prazdroje 6 301 00 Pilsen Czech Republic	สาธารณรัฐเช็ก	144	8,362	8,070,995 ยูโร	จำนวนกับสถาบันการเงิน
Amber Baltic Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Amber Baltic	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2564	Promenada Gwiazd 1 PL - 72-500 Miedzzydroje	ประเทศโปแลนด์	191	13,659	11,272,825 ยูโร	จำนวนกับสถาบันการเงิน
Andels Lodz Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Andel's Lodz	สัญญาเช่าการเงิน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2565	ul. Ogrodowa 17 PL - 91065 Lodz	ประเทศโปแลนด์	277	30,589	62,922,199 ยูโร	จำนวนกับสถาบันการเงิน
UBX Krakow Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Andel's Cracow	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2572	ul Pawia 3 PL - 31154 Cracow	ประเทศโปแลนด์	159	10,986	152,368 ยูโร	-
UBX Katowice Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Angelo Katowice	เป็นเจ้าของ	อาคารโรงแรม	-	ul. Sokolska 24 PL - 40086 Katowice	ประเทศโปแลนด์	203	13,831	23,940,490 ยูโร	จำนวนกับสถาบันการเงิน

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลาตาม สัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ภาระผูกพัน
VHE Cracow Sp. z o.o. SKA ^{/3}									
โรงแรม Vienna House Easy Chopin Cracow	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2572	Przy Rondzie 2 PL - 31547 Cracow	ประเทศ โปแลนด์	220	7,668	19,288,688 ยูโร	จำนองกับ สถาบันการเงิน
VH Warsaw Hotel Sp. z o.o. ^{/4}									
โรงแรม Vienna House Mokotow Warsaw	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2587	ul. Postepu 4, 02-676 Warsaw, Poland	ประเทศ โปแลนด์	164	8,194	อยู่ในระหว่าง ก่อสร้าง	-
Comtel Focus S.A.									
โรงแรม Vienna House Easy Angelo Bucharest	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	283 Calea Bucurestilor RO - 75100 Otopeni - Bucharest	ประเทศ โรมาเนีย	176	10,234	11,850,596 ยูโร	จำนองกับ สถาบันการเงิน

หมายเหตุ
^{/3} บริษัท VHE Cracow Sp. z o.o. SKA เดิมชื่อ WX Krakow Sp. z o.o. SKA

^{/4} VH Warsaw Hotel Sp. z o.o. เดิมชื่อ Zammia Investments Sp. z o.o.

รายละเอียดทรัพย์สินถาวรที่บริษัทฯ ได้รับมาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยู นิคอรัน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ดังนี้

- (1) บริษัทย่อยของ UE ที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และ/หรือโรงแรม
(ก) ทรัพย์สินที่บริษัทย่อยของ UE เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 16 มีนาคม 2561 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด										
อาคารทีเอสที	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ลาดยาว อ.บางเขน จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	1	1	97	318.24	-
ที่ดินบริเวณรอบอาคารทีเอสที	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.ลาดยาว อ.บางเขน จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	2 แปลง	0	0	71	17.69	-
บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด										
อาคารโรงแรม ยู อินจันทรี่ กาญจนบุรี	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ท่ามะขาม อ.เมือง จ.กาญจนบุรี	น.ส. 3ก	13 ฉบับ	5	1	30	115.49	-
ที่ดินจังหวัด นครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.โป่งตาลอง อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	น.ส. 3ก	1 ฉบับ	20	0	0	17.58	-
บริษัท ปราณคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด										
ที่ดินจังหวัด นครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.โป่งตาลอง อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	น.ส. 3ก	13 ฉบับ	427	3	34	200.02	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 16 มีนาคม 2561 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.โป่งตาลอง อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	น.ส. 3ก	2 ฉบับ	56	1	76	23.41	-
บริษัท ธนายง ฟู๊ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.โป่งตาลอง อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	น.ส. 3ก	1 ฉบับ	87	3	94	35.89	-
บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด										
ที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ	เป็นเจ้าของ	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	ต.บางโฉลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	2	1	11.4	132.65	-
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด										
ที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ	เป็นเจ้าของ	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	ต.บางโฉลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	3	1	55.1	234.74	-
บริษัท มรรค ๘ จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.หมูสี อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	โฉนดที่ดิน	4 แปลง	16	1	56	150.13	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 16 มีนาคม 2561 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
ที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ	เป็นเจ้าของ	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	ต.บางโหลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	2	1	51.5	192.97	-
บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด										
ที่ดินโครงการราษฎร์บูรณะ	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต.ราษฎร์บูรณะ อ.ราษฎร์บูรณะ จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	27	2	10	660.75	-

(ข) ทรัพย์สินที่บริษัทย่อยของ UE เป็นเจ้าของสิทธิการเช่า

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 16 มีนาคม 2561 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด										
โรงแรม ยู สาทร ^{/5}	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ทุ่งมหาเมฆ อ.สาทร จ.กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	16	0	81.1	144.76	-
โรงแรม ยู เชียงใหม่ ^{/6}	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต.ศรีภูมิ อ.เมือง จ.เชียงใหม่	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	1	1	38	49.98	-

หมายเหตุ:

⁵ ทำสัญญาเช่าช่วงจากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด(มหาชน)

⁶ ทำสัญญาเช่าจากนางสาวจารุณี มณีกุล เป็นระยะเวลา 21 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2550 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571

(ค) บริษัทร่วมของ UE ที่ประกอบธุรกิจให้บริการก่อสร้างหิรัญทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 16 มีนาคม 2561 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด										
ที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ	เป็นเจ้าของ	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	ต.บางโหลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	46 แปลง	167	3	57.8	1,630.82	-

4.2 ทรัพย์สินไม่มีตัวตนของบริษัทและบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ ลิขสิทธิ์ และซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิเท่ากับ 986.03 ล้านบาท

4.2.1 สัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีส์ออร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้งส์ ลิมิเตด (“กิจการร่วมค้า”) ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง โดยกิจการร่วมค้าจะลงทุนพัฒนาที่ดิน เพื่อก่อสร้างโรงแรมและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ด้วยกรรมสิทธิ์ให้แก่หน่วยงานราชการ ทั้งนี้ กิจการร่วมค้าจะได้สิทธิบริหารจัดการโรงแรมที่ก่อสร้างโดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา โดยชำระค่าตอบแทนแก่กรมธนารักษ์เป็นเงินค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ จำนวน 125 ล้านบาท ในวันทำสัญญาและมีค่าเช่ารายปีที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่า

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสาม

ที่ตั้ง	ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่กท. 043314 (แปลงโรงภาษีร้อยชักสาม) 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	เป็นที่ตั้งโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสาม
ภาระผูกพัน	ไม่มี

กิจการร่วมค้าได้ปฏิบัติตามข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง มาเป็นลำดับ แต่เกิดปัญหาอุปสรรคขึ้นในการเข้าเริ่มงานก่อสร้างอาคารโรงแรมแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม เนื่องจากทางกรมธนารักษ์ไม่สามารถส่งมอบพื้นที่โครงการในส่วนนี้ให้กับกิจการร่วมค้าได้

ปัญหาดังกล่าวข้างต้น กิจการร่วมค้าได้ทำหนังสือแจ้งต่อกรมธนารักษ์ มาเป็นลำดับ และได้มีหนังสือเพื่อขอให้กรมธนารักษ์พิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาร่วมลงทุน

ก่อสร้างและบริหาร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 โดยขอให้หยุดนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2548 เป็นต้นไปจนกว่าจะถึงวันที่กรมธนารักษ์จะได้ส่งมอบพื้นที่ดังกล่าวให้กิจการร่วมค้าทำการก่อสร้างต่อไปได้

โดยเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2558 กิจการร่วมค้าได้ยื่นฟ้องกรมธนารักษ์ และคณะกรรมการกำกับดูแลโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสาม ต่อศาลปกครองกลางแล้ว (รายละเอียดของข้อพิพาทปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 5 ข้อพิพาททางกฎหมาย)

4.2.2 ลิขสิทธิ์

บริษัทได้จดทะเบียนลิขสิทธิ์สำหรับแบบบ้านที่จะใช้ในการก่อสร้าง ดังมีสาระสำคัญดังนี้

ชื่อผลงาน	บ้านหน้ากว้าง แนเชอร์ล ไฮม
ประเภทงาน	ศิลปกรรม
ลักษณะงาน	สถาปัตยกรรม
ลักษณะการสร้างสรรค์	สร้างสรรค์ขึ้นเองทั้งหมด
ปีที่สร้างสรรค์	2539
อายุแห่งการคุ้มครองลิขสิทธิ์	50 ปีนับจากปีที่สร้างสรรค์

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

จากการที่บริษัทฯ ยังคงดำเนินนโยบายในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ (Recurring Income) เพื่อสร้างเสถียรภาพในส่วนของการรายได้และผลกำไรอย่างยั่งยืนให้กับบริษัทฯ การเข้าลงทุนในกิจการที่ดำเนินธุรกิจอยู่แล้วโดยบริษัทฯ สร้างเก็บเกี่ยวรายได้ในทันทีหลังการลงทุนจะเป็นตัวเร่งให้บริษัทฯ มีรายได้เติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว จะเห็นได้จากการลงทุนในปี 2560 ซึ่งบริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจโรงแรม จำนวน 3,867.7 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 2,840.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 276.6 เมื่อเทียบกับปี 2559 ซึ่งบริษัทฯ จะพิจารณาจากปัจจัยพื้นฐานของธุรกิจที่จะเข้าไปลงทุน รวมถึงแนวโน้มของธุรกิจนั้นๆ เป็นสำคัญ โดยบริษัทฯ จะมีส่วนงานที่รับผิดชอบโดยตรงในการดูแลการลงทุน เพื่อพิจารณาศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ วิเคราะห์ความเสี่ยงจากการลงทุน และอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมตามแต่ประเภทของธุรกิจนั้นๆ รวมถึงการจัดโครงสร้างเงินทุนที่ใช้ในโครงการที่เหมาะสม (Project Financing) และส่วนงานที่ดูแลการลงทุนจะต้องติดตามผลประกอบการและการดำเนินงานของธุรกิจดังกล่าวอย่างใกล้ชิด

บริษัทฯ ยังมองถึงโอกาสในการลงทุนเพื่อพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่บนที่ดินของบริษัทฯ ที่ถือครองอยู่ ซึ่งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูงเหมาะแก่การพัฒนาสร้างมูลค่าเพิ่มเมื่อระบบขนส่งมวลชนต่อขยายมาถึง โดยการลงทุนบริษัทฯ อาจจะพัฒนาโครงการเองหรือเปิดโอกาสให้พันธมิตรทางธุรกิจที่แข็งแกร่งมาร่วมลงทุนเพื่อสร้างความแข็งแกร่งให้ธุรกิจ ทั้งนี้ การเข้าลงทุนและการเพิ่มพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อร่วมลงทุนบริษัทร่วมจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือข้อกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมละกิจการร่วมค้า-สุทธิ เป็นจำนวนเงิน 14,444.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.19 ของสินทรัพย์รวม (ตามงบการเงินเฉพาะบริษัท) โดยมีรายละเอียดตามเนื้อหาในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยมีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นมีข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งเป็นคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด หรือเป็นคดีที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ดังนี้

(1) เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ร่วมกับบริษัทอามันรีสอร์ท เซอร์วิส เซลส์ ลิมิเต็ด จำกัด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด จำกัด (“กิจการร่วมค้า”) ได้ยื่นฟ้องกรมธนารักษ์ ผู้ถูกฟ้องที่ 1 และคณะกรรมการกำกับดูแลโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสาม ผู้ถูกฟ้องที่ 2 ศาลปกครองกลาง โดยขอให้ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี วันที่ 26 สิงหาคม 2546 ซึ่งกำหนดมีระยะเวลาก่อสร้างโครงการทั้งหมด 36 เดือนและมีระยะเวลาในการดำเนินโครงการให้กิจการร่วมค้าใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี หลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ และให้กรมธนารักษ์ใช้อำนาจหน้าที่ตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.2535 ข้อ 34 วรรคหนึ่ง (7) และวรรคสี่ ของกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ.2545

อนึ่ง มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2556 โดยให้กรุงเทพมหานครส่งคืนที่ราชพัสดุและโยกย้ายสถานีสดับเพลิงบางรัก และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงออกจากที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสามและปักแนวเขตให้กิจการร่วมค้าดำเนินการก่อสร้างตามโครงการได้ทั้งหมด ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด และเมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ศาลปกครองได้มีคำพิพากษาให้กรมธนารักษ์ดำเนินการขยายระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทออกไปอีกจนครบกำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันส่งมอบพื้นที่หรือนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดแล้วแต่กรณี อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2560 กิจการร่วมค้าได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด ซึ่งปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครอง

(2) เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2558 นิติบุคคลอาคารชุดคิโคนโด รามอินทรา กับพวกรวม 27 ราย (“นิติบุคคลโจทก์”) ฟ้องบังคับให้ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งส่งมอบที่ดินรวมสามแปลงเนื้อที่ประมาณ 135 ตารางวาเศษให้แก่นิติบุคคลโจทก์ โดยปลอดภาระผูกพันและปราศจากเงื่อนไขใดๆ ทั้งสิ้น ซึ่งที่ดินทั้งสามแปลงนั้นเป็นที่ดินที่ดีกับที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการอาคารชุด “พาร์ค รามอินทรา” ของบริษัทฯ ซึ่งข้อพิพาทนี้ส่งผลกระทบต่อการขอเปิดใช้อาคารและขอจดทะเบียนอาคารชุดของโครงการ ดังนั้น เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2559 บริษัทในฐานะผู้มีส่วนได้เสียจึงยื่นคำร้องต่อศาลมีนบุรี เพื่อร้องขอในคดีพิพาท ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2560 บริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงฝ่ายเพื่อระงับข้อพิพาทดังกล่าว จึงส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับที่ดินประมาณ 15 ตารางวา ซึ่งแบ่งให้เป็นถนน เพื่อใช้สำหรับเป็นทางเข้า-ออก โครงการอาคารชุด พาร์ค รามอินทรา ดังนั้น บริษัทฯ จึงถอนคำร้องขอและถอนฟ้องแย้งในคดีพิพาทดังกล่าว ทั้งนี้ ปัจจุบันข้อพิพาทสิ้นสุดแล้ว

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2561)

บริษัท	บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
ทะเบียนเลขที่	0107537000459
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการให้เช่า บริการ และเพื่อขาย
สำนักงานใหญ่และสำนักงานสาขา	
ที่ตั้ง	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	1,682,739,052,821 บาท
ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว	935,429,212,116 บาท
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด	935,429,212,116 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 1 บาท
หุ้นที่จำหน่ายแล้ว	หุ้นสามัญจำนวน 561,371,695,976 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิจำนวน 310,175,163,198 หุ้น
หลักทรัพย์ในส่วนอื่นๆ	ใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 1 (U-W1) จำนวน 180,637,710,882 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 2 (U-W2) จำนวน 106,500,000,000 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิรุ่นที่ 3 (U-W3) จำนวน 45,133,272,059 หน่วย

ผู้สอบบัญชีของบริษัทงบการเงินปี 2560

ชื่อผู้สอบบัญชี	นาย ณรงค์ พันตาวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3315 และ/หรือ นางสาว ศิราภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3844 และ/หรือ นาย ศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3930
ชื่อสำนักงาน	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่ตั้ง	อาคารเลดรัชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์ เลขที่ 193/136-137 ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110.
โทรศัพท์	0-2264-0777
โทรสาร	0-2264-0789-90

ที่ปรึกษาทางกฎหมายปี 2560

ชื่อสำนักงาน

บริษัท สำนักงานกฎหมาย แคปปิตอล จำกัด

ที่ตั้ง

44 อาคารสมูทไลฟ์ ชั้น 18 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม

เขตบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500.

โทรศัพท์

0-2633 9088

โทรสาร

0-2633 9089

ข้อมูลบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการควบคุม ที่บริษัทถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 16 มีนาคม 2561

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม

(ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ต่างประเทศ)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	Lombard Estate Holdings Limited	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	Room 501, The Lucky Building, 39, Wellington Street, Central, Hong Kong	100.00	76,500,001 ปอนด์	76,500,001 ปอนด์	103,900,001	สามัญ
2	Thirty Three Gracechurch 1 Limited	ลงทุนในกองทรัสต์	26 New Street, St. Helier, Jersey, JE2 3RA 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
3	Thirty Three Gracechurch 2 Limited	ลงทุนในกองทรัสต์	26 New Street, St. Helier, Jersey, JE2 3RA โทร. +44 (0)1534 507000 โทรสาร. +44 (0)1534 507001	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	154,001 ปอนด์	164,000 ปอนด์	154,001	สามัญ
4	LH Unit Trust	อาคารสำนักงานให้เช่า	-	100.00 (ถือหุ้นโดย TTG1 และ TTG2)	4,924,000 ปอนด์	-	49,294	สามัญ
5	Underwood Street Limited	อาคารสำนักงานให้เช่า	26 New Street, St. Helier, Jersey, JE2 3RA 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

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
6	Vienna House Capital GmbH	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna โทร. +43 1333 73 73-0 โทรสาร.+43 1333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	35,000 ยูโร	35,000 ยูโร	-	สามัญ
7	Vienna House Real Estate GmbH	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	17,500 ยูโร	35,000 ยูโร	-	สามัญ
8	Vienna International Hotelmanagement AG (VI)	บริหารจัดการโรงแรม	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna โทร. +43 1333 73 73-0 โทรสาร.+43 1333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	3,375,000 ยูโร	3,375,000 ยูโร	22,500	สามัญ
9	KDAG Data GmbH	ไม่ได้ประกอบกิจการ	Dresdner Straße 87/5 Stock, 1200 Vienna โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	33.33 (ถือหุ้นโดย VI) (ส่วนที่เหลือร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย Amber Provatstiftung และอีกร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย Bocca Provatstiftung)	3,140,000.01 ยูโร	3,140,000.01 ยูโร	-	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
10	VI Europäische Franchise GmbH	ไม่ได้ประกอบกิจการ	Dresdner Straße 87/5 Stock, 1200 Vienna โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	33.33 (ถือหุ้นโดย VI) (ส่วนที่เหลือร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย Dr. Franz Jurkowitz และอีกร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย dkfm. Georg Folan)	80,000 ยูโร	80,000 ยูโร	-	สามัญ
11	Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin โทร. +49 30 453 053 2000 โทรสาร. +49 30 453 053 2099	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
12	VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin โทร. +49 30 666 4440 โทรสาร. +49 30 666 444 999	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
13	VH Dresden Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin โทร. +49 351 563 3090 โทรสาร. +49 351 563 309911	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
14	VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Hermann & Kollegen Rechtsanwälte PartG mbB, Maximilianstr. 2, 80539 Munich	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
15	VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	c/o Hermann & Kollegen Rechtsanwälte Part GmbH, Hr. RA Dr. Wolfgang Hermann, Maximilianstr. 2, 80539 Munich	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
16	VHE Damstadt Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	c/o Hermann & Kollegen Rechtsanwälte Part GmbH -Herr RA Dr. Wolfgang Hermann - Maximilianstraße 2, 80539 Munich	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
17	Vienna International Asset GmbH (VI Asset)	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่นและประกอบธุรกิจโรงแรม	Leuchtenbergring 20 c/o Angelo Designhotel Munich, 81677 Munich โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.90 (ถือหุ้นโดย VI) (ส่วนที่เหลือร้อยละ 33.33 และอีกร้อยละ 5.10 ถือหุ้นโดย Asia Hong Kong Engineering Limited))	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
18	Calvus Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00(ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วนจำกัดความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	-	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
19	Enigma Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. Objekt Wuppertal KG	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วนจำกัดความรับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6 ถือหุ้นโดย Calvus GmbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	-	สามัญ
20	Fabella Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วนจำกัดความรับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6 ถือหุ้นโดย Fabella GmbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	-	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
21	Fabio Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วนจำกัดความรับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6 ถือหุ้นโดย Fabio GmbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	-	สามัญ
22	Fiora Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. Vermietungs KG	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วนจำกัดความรับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6 ถือหุ้นโดย Fiora GmbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	-	สามัญ
23	Vienna House Cluster Deutschland GmbH ²	ธุรกิจให้บริการอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการโรงแรม	Leuchtenberggring 20, c/o Holiday Inn Munich-Leuchtenberggring, 81677 Munich โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	-	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
24	Recoop Tour a.s.	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Evropská 370/15, Dejvice, 160 00 Praha 6 โทร. +420 296 559 111 โทรสาร. +420 296 559 207	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	24,000,000 โครนาเช็ก	24,000,000 โครนาเช็ก	160	สามัญ
25	UBX Plzen s.r.o.	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Václavské . 837/11, PSC 11000 Praha 1 โทร. +420 378 016 111 โทรสาร. +420 378 016 016	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	200,000 โครนาเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	-	สามัญ
26	UBX Plzen Real Estate s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	Václavské náměstí 837/11, 110 00 Praha 1 โทร. +420 378 016 111 โทรสาร. +420 378 016 016	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	200,000 โครนาเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	-	สามัญ
27	Vienna House Cluster Tschechien s.r.o. ^{/3}	ธุรกิจให้บริการอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการโรงแรม	Praha 6 - Dejvice, Evropská 370/15, PSC 16041 โทร. +420 2963530 โทรสาร. +420 296353488	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	200,000 โครนาเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	-	สามัญ
28	Amber Baltic Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Promenada Gwiazd, 72-500, Miedzzydroje, โทร. +48 91 3228 760 โทรสาร. +48 91 328 1022	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	38,325,000 ซลอตโปแลนด์	38,325,000 ซลอตโปแลนด์	76,650	สามัญ
29	Andels Lodz Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Ogrodowa, nr 17, 91-065, Lodz, โทร. +48 4227 91000 โทรสาร. +48 4227 91001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	5,208,000 ซลอตโปแลนด์	5,208,000 ซลอตโปแลนด์	5,208	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
30	UBX Krakow Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Pawia, nr 3, 31-154, Krakow โทร. +48 12 6600100 โทรสาร. +48 12 6600001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	50,000 ชลดติโปแลนด์	50,000 ชลดติโปแลนด์	50	สามัญ
31	UBX Katowice Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สิน	ul. Sokolska, nr 24, 40-086, Katowice โทร. +48 3278 38100 โทรสาร. +48 3278 38103	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	50,000 ชลดติโปแลนด์	50,000 ชลดติโปแลนด์	50	สามัญ
32	Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o.	ประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Sokolska, nr 24, 40-086, Katowice โทร. +48 3278 38100 โทรสาร. +48 3278 38103	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	202,400 ชลดติโปแลนด์	202,400 ชลดติโปแลนด์	4,048	สามัญ
33	VHE Cracow Sp. z o.o. (VHE Cracow) ^{/4}	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	ul. Przy Rondzie, 31-547, Krakow โทร. +48 12299 0000 โทรสาร. +48 12 2990 001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	5,000 ชลดติโปแลนด์	5,000 ชลดติโปแลนด์	100	สามัญ
34	VHE Cracow Sp. z o.o. SKA ^{/5}	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Przy Rondzie, nr 2, 31-547, Krakow, โทร. +48 12299 0000 โทรสาร. +48 12 2990 001	100.00 (99.99% ถือหุ้นโดย VHC ในฐานะหุ้นส่วนจำกัดความรับผิด และ 1 หุ้นถือโดย VHE Cracow ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิด)	11,206,950 ชลดติโปแลนด์	11,206,950 ชลดติโปแลนด์	224,139	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
35	VH Warsaw Hotel Sp. z o.o. ¹⁶	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Nowogrodzka, nr 50, 00-695, Warsaw,	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	5,000 ชลอตโปแลนด์	5,000 ชลอตโปแลนด์	100	สามัญ
36	Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o. ¹⁷	ธุรกิจให้บริการอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการโรงแรม	ul. WSPÓLNA, nr 50, lok. 13, 00-684, Warsaw โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	40,000 ชลอตโปแลนด์	40,000 ชลอตโปแลนด์	400	สามัญ
37	Comtel Focus S.A.	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Calea BUCUREȘTI, Nr. 283, Ilfov County 075100 Otopeni โทร. +40 21 2036500 โทรสาร. +40 21 2036510	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	42,703,016 ลิวโรมาเนีย	42,703,016 ลิวโรมาเนีย	111,788,000	สามัญ
38	VHE Bratislava s.r.o. ¹⁸	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Galvaniho 28 821 04, Bratislava โทร. +421 232299100 โทรสาร. +421 232299530	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	6,638.78 ยูโร	6,638.78 ยูโร	-	สามัญ
39	OOO Employ Management	ธุรกิจให้บริการอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการโรงแรม	2A, 2. Ulitsa Mary'inoy Roschi, 129594, Moscow โทร. +7 495 646 2077	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	231,948 รูเบิล รัสเซีย	231,948 รูเบิล รัสเซีย	-	สามัญ
40	Tanayong Hongkong Limited ¹⁹	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	11th Floor, Malahon Centre, 10-12 Stanley Street Central, Hong Kong โทร. +852 9188 3886 โทรสาร. +852 2868 3626	100.00	10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	10,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
41	Absolute Hotel Service Hong Kong Limited ¹	บริหารจัดการโรงแรม	Flat/RM 908 Dominion Centre, 43-59 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong	87.73 (75.47 ถือหุ้นโดย บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด, และ 12.26 ถือหุ้นโดยนางย ฮองกง ลิมเต็ด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 9.82 ถือหุ้นโดยนายโจนาธาน แม็กซีเวล วิกเลีย, และร้อยละ 2.45 ถือหุ้นโดยนายจอห์น มาร์ค เวสโตปี)	6,930,687 ดอลลาร์ฮ่องกง	6,930,687 ดอลลาร์ฮ่องกง	6,930,687	สามัญ
42	Absolute Hotel Services Indochina Limited ¹	บริหารจัดการโรงแรม	Flat/RM 908 Dominion Centre, 43-59 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong	60.00 (ถือหุ้นโดย Absolute Hotel Hong Kong Limited) (ที่เหลืออีกร้อยละ 40.00 ถือหุ้นโดย Phany Hotel & Restaurants Service Co., Ltd.)	780,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	780,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	780,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
43	AHS Hospitality India Private Limited ¹	บริหารจัดการโรงแรม	309, Atlanta Estate, Dr. Ambedkar Chowk, Off. W.E. Highway, Goregaon (East), Mumbai 400 063 India	58.04 (ถือหุ้นโดย Absolute Hotel Hong Kong Limited) ที่เหลืออีกร้อยละ 20.00 ถือโดย Mr. Sameer Dharkar & Family และร้อยละ 20.00 ถือโดย Mr. Subodh Dharkar และร้อยละ 1.96 ถือโดย Mr. Jonathan Maxwell Wigley)	34,443,450 รูปีอินเดีย	35,000,000 รูปีอินเดีย	3,444,345	สามัญ

(ข) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศ)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด ⁹	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	999 หมู่ที่ 4 ถนนประชาสโมสร ตำบลในเมือง อำเภอเมือง ขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น โทรศัพท์ 043-209-888 โทรสาร 043-209-889	100.00	800,000,000	800,000,000	8,000,000	สามัญ
2	บริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ⁹	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 แบริฟิค เชียงใหม่ จำกัด ⁹	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 แบริฟิค ไฮเดิล เชียงใหม่ จำกัด ⁹	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	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
5	บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	2,955,000,000	2,955,000,000	29,550,000	สามัญ
6	บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	1,100,000,000	1,100,000,000	11,000,000	สามัญ
7	บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด ¹	อาคารสำนักงานให้เช่า	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8833 โทรสาร 0-2273-8832	100.00	340,000,000	340,000,000	3,400,000	สามัญ
8	บริษัท ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ¹	บริหารอสังหาริมทรัพย์	100-100/1 หมู่ที่ 4 ถนนบางนา-ตราด กม.14 ตำบลบางไผ่ 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	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
9	บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด ^{/1}	บริหารและดำเนินการสนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา	100-100/1 หมู่ที่ 4 กม. 14 ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โทร. 0-2336-2968-75 โทรสาร 0-2336-2980	100.00	20,000,000	20,000,000	200,000	สามัญ
10	บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด ^{/1}	บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงแรม	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยนายโจนาธานแม็กซีเวล วิกเลีย, นายจอห์น มาร์ค เวสโตบี, นางทิตติยา เวสโตบีและนางสาวนพรัตน์ พงศ์วัฒนกุลศิริ)	8,000,000	25,000,000	2,500,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของ บริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
11	บริษัท เทรฟลอดจ์ (ประเทศไทย) จำกัด ^{/1}	พัฒนาและบริหารโรงแรม	1092/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	80.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็โซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 20.00 ถือหุ้นโดยบริษัท เทรฟลอดจ์ โฮเต็ล (เอเซีย) จำกัด)	500,000	2,000,000	400,000	สามัญ
12	บริษัท แอ็บโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส จำกัด ^{/1}	บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประเภทสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ	1092/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9925 โทรสาร 0-2255-9929	99.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด (ที่เหลืออีกร้อยละ 0.99 ถือหุ้นโดยนายโจนาธาน แม็กซีเวล วีกลีย์ และร้อยละ 0.01 ถือหุ้นโดยนางสาวนพรัตน์ พงศ์วิมลกุลศิริ)	4,000,000	4,000,000	200,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
กิจการร่วมค้า								
1	กิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน), บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิส เชส ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮ ลดิ้ง ลิมิเตด	ลงทุนและพัฒนาที่ดิน เพื่อ ก่อสร้างโรงแรมและสิ่งปลูก สร้างอื่น	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	-	-	-	-	-

(ค) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
2	บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอล โฮลดิ้ง จำกัด	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 บีทีเอส แลนด์ จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8522-25 โทรสาร 0-2273-8526	100.00	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
4	บริษัท ธนายง ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100-100/1 หมู่ที่ 4 กม.14 ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โทร. 0-2273-8522-25 โทรสาร 0-2273-8526	100.00	1,000,000	1,000,000	10,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
5	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด ^{/10}	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8511-15 โทรสาร 0-2273-8516	100.00	125,000,000	125,000,000	1,250,000,000	สามัญ
6	บริษัท มรรค จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8511-15 โทรสาร 0-2273-8516	100.00	151,000,000	151,000,000	1,510,000	สามัญ
7	บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8511-15 โทรสาร 0-2273-8516	100.00	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
8	บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8511-15 โทรสาร 0-2273-8516	100.00	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
9	บริษัท ปราณศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8511-15 โทรสาร 0-2273-8516	100.00	311,000,000	311,000,000	3,110,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
10	บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8511-15 โทรสาร 0-2273-8516	100.00	5,000,000	5,000,000	50,000	สามัญ
11	บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99 อาคารเบอร์ลิคเกอร์ ชั้น 16 ซอยอุเบียง ถนนสุขุมวิท 42 แขวง พระโขนง เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท หัวหิน รีซอร์ท จำกัด)	100,000,000	100,000,000	10,000,000	สามัญ
12	บริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด ^{/11}	ดำเนินธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน))	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
13	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
14	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทุ จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
15	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้งส์ จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
16	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้งส์ จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
17	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้งส์ จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
18	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้งส์ จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
19	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้งส์ จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
20	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอช จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
21	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โนน จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
22	บริษัท นูโว โนเน่ เอเจนซี่ จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
23	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของ บริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
24	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เทเวลท์ จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
25	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไพร์ทั้น จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
26	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
27	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
28	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของ บริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
29	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอพที จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
30	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โนนที จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
31	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
32	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
33	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทุ จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริวิทยุ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2202-3905-6 โทรสาร 0-2202-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ

(ค) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด ^{/10}	บริหารและดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจจ อ ม พ ล เขตจจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8522-25 โทรสาร 0-2273-8526	50.00 (ที่เหลือถือโดย ร้อยละ 49 ถือหุ้นโดยฟอร์จูน แอนด์ เวเนเจอร์ ลิมิเตด และ ร้อยละ 1 ถือหุ้นโดย นายประเสริฐ อารยะการกุล)	125,000,000	500,000,000	5,000,000	สามัญ
2	บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด ^{/10}	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจจ อ ม พ ล เขตจจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8522-25 โทรสาร 0-2273-8526	50.00 (ที่เหลือถือโดย ร้อยละ 49 ถือหุ้นโดยโกลด์ ไดมอนด์ โฮลดิ้งส์ ลิมิเตด และ ร้อยละ 1 ถือหุ้นโดย นายประเสริฐ อารยะการกุล)	1,874,000,000	1,874,000,000	18,740,000	สามัญ

หมายเหตุ

^{/1} บริษัทที่ได้รับมาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561

^{/2} Vienna House Cluster Deutschland GmbH เดิมชื่อ Vienna International Deutschland GmbH

^{/3} Vienna House Cluster Tschechien s.r.o. เดิมชื่อ VI Travel Management s.r.o.

^{/4} VHE Cracow Sp. z o.o. เดิมชื่อ Helston Sp. z o.o.

^{/5} VHE Cracow Sp. z o.o. SKA เดิมชื่อ WX Krakow Sp. z o.o. SKA

^{/6} VH Warsaw Hotel Sp. z o.o. เดิมชื่อ Zammia Investments Sp. z o.o.

^{/7} Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o. เดิมชื่อ Employee Management Sp. z o.o.

^{/8} VHE Bratislava s.r.o. เดิมชื่อ Vienna International Bratislava s.r.o.

^{/9} ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ

^{/10} บริษัทที่ได้รับมาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561

^{/11} เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ไพรม์ แอเรีย 38 จำกัด จำนวน 50,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ให้แก่บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) และเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้เปลี่ยนที่ตั้งสำนักงานเป็น 475 อาคารสิริวิบูลย์ ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

นอกจากนี้ ยังมีบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นแต่ไม่ได้ประกอบกิจการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	บริษัท แนเชอร์ล ไฮเต็ล 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	143,000,000	1,430,000	สามัญ
2	บริษัท แนเชอร์ล ไฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	555/5 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนน สุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	71.57	41,352,750.00	1,500,000,000	1,50,000	สามัญ
3	บริษัท แนเชอร์ล พาร์ค วิลล์ จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารที เอส ที ซอยเจียฟ่ง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	43,000,000	43,000,000	430,000	สามัญ
4	บริษัท แนเชอร์ล เรียวเอสเตท จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารที เอส ที ซอยเจียฟ่ง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	33,000,000	33,000,000	330,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
5	บริษัท พาร์ค โฮปส์ จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารที เอส ที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	22,555,000	50,000,000	5,000,000	สามัญ
6	บริษัท ริชชี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารที เอส ที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	99.94	1,000,000	1,000,000	10,000	สามัญ
7	บริษัท พาร์ค กรุ๊ปส์ จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารที เอส ที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิตแขวงจอมพล เขต จตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	25,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-