

## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจ

#### 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

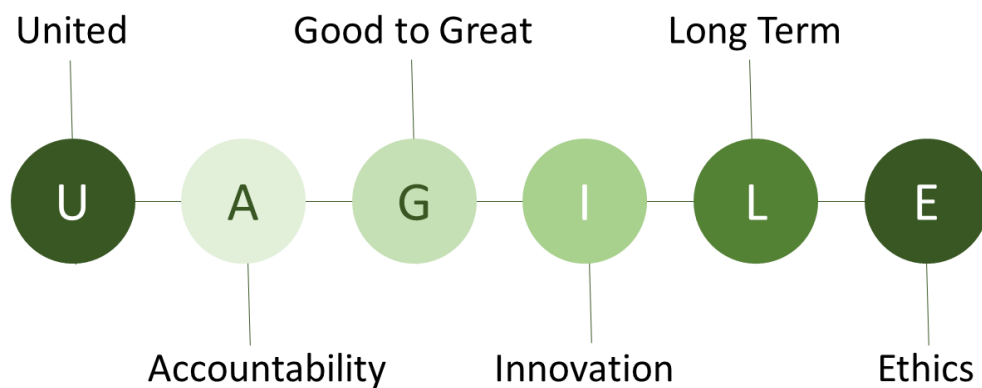
##### วิสัยทัศน์

“เป็นผู้ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงรุกอย่างสร้างสรรค์และยั่งยืน”

##### พันธกิจ

“สร้างสรรค์และมุ่งมั่นในการก้าวสู่การเป็นผู้นำในการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน เพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป และเติบโตไปพร้อมกับชุมชนและสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง”

##### ค่านิยมองค์กร



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

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

## กลยุทธ์และเป้าหมาย

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

### 1. การลงทุน

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

### 2. การใช้เงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

- การหมุนเวียนเงินทุนโดยการ ระดมทุนจากกิจการ/ทรัพย์สิน เช่น การแปลงสภาพสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์เพื่อการลงทุน, นำกิจการเข้าตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น และนำเงินทุนที่ได้ไปใช้ในการลงทุนใหม่ต่อไปในรูปแบบที่หลากหลาย

### 3. การสร้างความยั่งยืนระยะยาว

- การปรับตัวเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตผู้บริโภค ที่ก้าวไปสู่สังคมยุคดิจิทัลและสังคมผู้สูงวัย ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และบริการจะต้องปรับเปลี่ยนอยู่เสมอเพื่อให้ตอบสนองต่อผู้บริโภคได้ในระยะยาว
- การตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการดำเนินงานด้วยความใส่ใจและดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง
- การเติบโตไปพร้อมกับชุมชน ในรูปแบบของการเกื้อหนุนและพึ่งพาซึ่งกันและกัน
- การสร้างมูลค่าเพิ่มให้องค์กร และสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

### 4. การก้าวไปกับพันธมิตร

- การมีพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความเชี่ยวชาญจะเป็นโอกาสให้บริษัทฯ ได้เรียนรู้ ต่อยอด และเข้าถึงโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ ได้ ลดความเสี่ยงด้านการพัฒนาและการลงทุน ในระยะยาวธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องเหล่านี้อาจเสริมสร้างให้ธุรกิจหลักมีความแข็งแกร่งและเป็นการเพิ่มมูลค่าทางธุรกิจในระยะยาว

### 5. การเชื่อมโยงสินทรัพย์ให้เติบโตไปกับเส้นทางระบบขนส่งมวลชน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นพัฒนาบุคลากรและเตรียมความพร้อมอยู่ตลอดเวลา เพื่อรองรับกับกระแสการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงได้ในระยะยาว

## 1.2 สรุปการเปลี่ยนแปลงและเหตุการณ์ของบริษัทฯ

เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2561 บริษัทฯ ได้รับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ของบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“UE”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“BTSG”) ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด โดยบริษัทฯ ได้รับโอนบริษัทย่อยภายใต้ UE จำนวน 36 บริษัท จำแนกออกได้เป็น 5 กลุ่มธุรกิจหลัก ตามประเภทการประกอบธุรกิจและลักษณะของทรัพย์สิน ดังนี้

1. ธุรกิจโรงแรมภายใต้แบรนด์ U
2. อาคารสำนักงานให้เช่า
3. ธุรกิจรับจ้างบริหาร
4. โครงการร่วมทุนบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (“แอสสิริ”) เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม
5. ที่ดินเปล่า

## ❖ 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 Lombard Estate Holdings Limited (“LEH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 100 ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท Vienna House Real Estate GmbH ในประเทศออสเตรีย เพื่อประกอบธุรกิจลงทุนในทรัพย์สิน ด้วยทุนจดทะเบียน 35,000 ยูโร (1 หุ้น) เรียกชำระแล้วร้อยละ 50.00 โดย VHC ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด
- เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2561 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียนเดิม 842,043,448,464 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,682,739,052,821 บาท โดยการออกหุ้นสามัญ

เพิ่มทุนจำนวน 280,231,868,119 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 560,463,736,238 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 และในวันดังกล่าว ภายหลังการจดทะเบียนเพิ่มทุนแล้วเสร็จ บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วอันเนื่องมาจากการใช้สิทธิจากใบสำคัญแสดงสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (U-W1) จำนวน 9,397,000 หุ้น ส่งผลให้บริษัทฯ 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

- **กุมภาพันธ์**

- เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติในเรื่องที่สำคัญดังนี้
  - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้รับทราบการลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัทและกรรมการบริหารของนายวรพจน์ จรรย์โกมล
  - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งนางสาวปิยพร พรรณเชษฐ์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร แทนนายวรพจน์ จรรย์โกมล
  - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท
- เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทฯ ได้รับทราบการลาออกจากตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินของนายวรพจน์ จรรย์โกมล

- **มีนาคม**

- เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2561 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งนางสาวสรุภา เสฐียรโกเศศ เข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
- เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2561 บริษัทฯ ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้
  - รับโอนกิจการทั้งหมดของ UE ซึ่งรวมถึงการรับโอนทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบทั้งหมดของ UE ณ วันโอนกิจการ ตามที่ระบุในสัญญาโอนกิจการทั้งหมดระหว่างบริษัทฯ และ BTSG และ UE ฉบับลงวันที่ 30 ตุลาคม 2560 และสัญญาแก้ไขสัญญาโอน

กิจการทั้งหมด ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2560 (รวมเรียกว่า “ธุรกรรมการโอนกิจการทั้งหมด”) อนึ่ง UE เป็นบริษัทย่อยที่ BTSG ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดย UE ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในนิติบุคคลอื่น (Holding Company) ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท BTSG จำนวน 36 บริษัท

- จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 347,673,324,964 บาท ซึ่งแบ่งออกเป็น
  - ทุนชำระแล้วที่เพิ่มขึ้นจำนวน 63,882,352,942 บาท จากการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 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

ทำให้บริษัทฯ 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”) โดยไม่คิดมูลค่า ควบคู่กับการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน (Sweetener) ซึ่งเป็นการออกและเสนอขายหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนรวมทั้งสิ้น 45,133,272,059 หน่วย แบ่งออกเป็น
  - จำนวน 13,192,095,588 หน่วย ซึ่งได้จัดสรรให้แก่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และ
  - จำนวน 31,941,176,471 หน่วย ซึ่งได้จัดสรรให้แก่ UE

ซึ่งบริษัทฯ จะไม่นำใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W3 เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (U-W4) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4”) จำนวนรวมทั้งสิ้น 141,895,485,954 หน่วย ซึ่งได้จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อและรับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัทฯ โดยไม่คิดมูลค่า ควบคู่กับการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน (Sweetener) ซึ่งได้ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering)
- เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2561 บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินโครงการจรัญสนิทวงศ์ จำนวน 16 แปลง
- เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2561 บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่บริเวณตำบลป่าไร่ อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว
- เมษายน
  - เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2561 VHE Bratislava Real Estate s.r.o. (“VBRE”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดผ่าน LEH) ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในกิจการโรงแรม Vienna House Easy Bratislava
- พฤษภาคม
  - เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2561 Vienna International Hotelmanagement AG (“VI”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในประเทศออสเตรียที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ผ่าน LEH) ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวนทั้งหมด 3,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วของบริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“เวียนนาเฮ้าส์ประเทศไทย”) จากนายรูเฟิร์ต โทมัส ชิโมนเนอร์ ทั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ให้ เวียนนาเฮ้าส์ประเทศไทย เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง VI และบริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด เพื่อประกอบกิจการบริหารโรงแรมในประเทศไทย
- มิถุนายน
  - เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 50 ในบริษัทย่อยของ แส่นสิริ ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ บริษัท สิริพัฒน์ วัน จำกัด บริษัท สิริพัฒน์ ทู จำกัด บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด และบริษัท กรุงเทพ สกาย สุขุมวิท 34 จำกัด ทั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ให้ทั้ง 4 บริษัทเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และแอสสิริ เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
  - เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด (“EGS Asset”) ซึ่งมีทุนจดทะเบียนจำนวน 100,000,00 บาท โดยมีวัตถุประสงค์ให้ EGS Asset เข้าถือครองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ แทนบริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด

- **สิงหาคม**

- เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเรื่องสำคัญต่าง ๆ ดังนี้
  - อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 279,609,330,204 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,682,739,052,821 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,403,129,722,617 บาท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัทฯ จำนวน 279,609,330,204 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยหุ้นที่ถูกตัดทิ้งในครั้งนี้ แบ่งออกเป็นหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 186,406,220,098 หุ้น ซึ่งเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 ประชุมเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 และหุ้นสามัญจำนวน 93,203,110,106 หุ้น ซึ่งเหลือจากการจัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 (U-W4) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ U-W4”) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุน โดยไม่มีค่าตอบแทน
  - อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน
  - อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 283 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,403,129,722,617 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,403,129,722,900 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 223 หุ้น เพื่อไม่ให้เกิดเศษหุ้นหลังจากการคำนวณเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ โดยการรวมหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 60 หุ้น ให้แก่พนักงานของบริษัทฯ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
  - อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน
  - อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 223 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 60 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
  - อนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ โดยการรวมหุ้น จากเดิมหุ้นละ 1 บาท เป็นหุ้นละ 100 บาท ซึ่งส่งผลให้จำนวนหุ้นของบริษัทฯ ลดลงจำนวน 1,389,098,425,671 หุ้น จากเดิม 1,403,129,722,900 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นจำนวน 14,031,297,229 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งการ

เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ดังกล่าวเป็นผลให้จำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ลดลงในอัตราส่วน 100 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่

- อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ โดยการรวมหุ้น
- อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิมจำนวน 1,403,129,722,900 บาท เป็นจำนวน 44,900,151,132.80 บาท และลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ จากเดิม 935,429,212,200 บาท เป็น 29,933,734,790.40 บาท โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ จาก 100 บาทต่อหุ้น เป็น 3.20 บาทต่อหุ้น เพื่อล้างผลขาดทุนสะสมจำนวน 905,495,477,409.60 บาท
- อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของบริษัทฯ
- อนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ โดยการรวมหุ้น

● **กันยายน**

- เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2561 VI ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 2,350,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วของบริษัท UBM + VH Hotels GmbH (“UBM JV”) จาก UBM hotels München GmbH โดยมีวัตถุประสงค์ให้บริษัท UBM JV เข้าดำเนินการบริหารจัดการกิจการโรงแรม
- เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2561 VI ได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ ภายใต้ชื่อ REVO München Hotelbetriebs GmbH เพื่อขยายธุรกิจของบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในประเทศเยอรมนี โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 25,000 ยูโร (หรือประมาณ 960,000 บาท)

● **ตุลาคม**

- เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2561 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ส่งผลให้จำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ลดลงในอัตราส่วน 100 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ดังนี้



รายการ	ประเภทของหุ้น	ภายหลังการเปลี่ยนแปลง มูลค่าหุ้นที่ตราไว้
1. จำนวนหุ้นจดทะเบียน	หุ้นสามัญ	10,290,722,067 หุ้น
	หุ้นบุริมสิทธิ	3,740,575,162 หุ้น
2. จำนวนหุ้นชำระแล้ว	หุ้นสามัญ	5,613,716,960 หุ้น
	หุ้นบุริมสิทธิ	3,740,575,162 หุ้น

● ธันวาคม

- เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยขึ้นใหม่ภายใต้ชื่อ บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (“ยู โกลบอล”) ซึ่งมีทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์ให้ยู โกลบอล เข้าลงทุนในหลักทรัพย์ของธุรกิจอื่น ๆ และประกอบธุรกิจโรงแรม
- เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิมจำนวน 1,403,129,722,900 บาท เป็นจำนวน 44,900,151,132.80 บาท และทุนชำระแล้วของบริษัทฯ จากเดิม 935,429,212,200 บาท เป็น 29,933,734,790.40 บาท โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ จาก 100 บาทต่อหุ้น เป็น 3.20 บาทต่อหุ้น ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

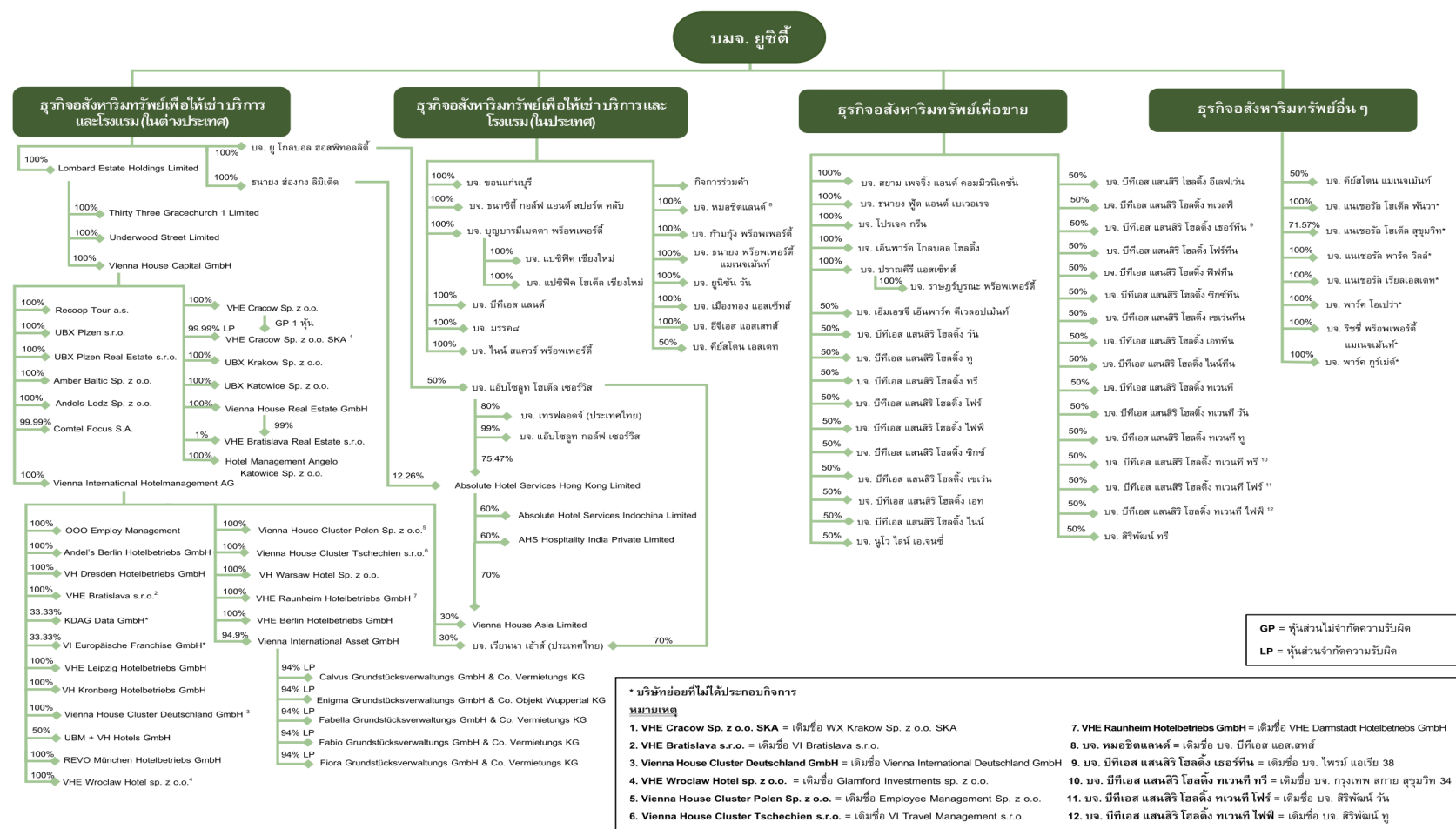
❖ เหตุการณ์ที่สำคัญในปี 2562 ของบริษัทฯ

● มกราคม

- เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2562 VI ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวนทั้งหมด 100 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วของ Glamford Investments sp. z o.o. (“Glamford”) จาก Vistra Shelf Companies Sp. z o.o. ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 2,795.73 ยูโร (หรือประมาณ 102,938.78 บาท) โดยมีวัตถุประสงค์ให้ Glamford เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าเพื่อบริหารกิจการโรงแรมในต่างประเทศ

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยต่าง ๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังต่อไปนี้



#### 1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

BTSG เข้าถือหุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 37.38 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561 ซึ่ง BTSG เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัทฯ โดยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งโดยตรงและทางอ้อมผ่านบริษัทย่อยหลายบริษัท

ดังนั้น เพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทฯ และ BTSG บริษัทฯ จึงดำเนินการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) ของ UE ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ BTSG ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด และประกอบธุรกิจถือหุ้นในนิติบุคคลอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 36 บริษัท ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561

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

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

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

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

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

ในกรณีที่ บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ประสงค์จะ (ก) ซื้อหรือเช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) ซื้อหุ้นในบริษัทย่อยซึ่งถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง BTSG หรือบริษัทย่อยของ BTSG ถือครองอยู่ ณ ปัจจุบัน หรือที่จะได้มาในอนาคต BTSG ตกลงขายหรือให้เช่า หรือดำเนินการให้บริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องขายหรือให้เช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง หรือขายหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว (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 หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะได้รับข้อเสนอซื้อหรือเช่าที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง หรือข้อเสนอซื้อหุ้นในบริษัทย่อยที่ถือครองที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างจากบุคคลภายนอก 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 โดย BTSG หรือบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องจะเข้าทำสัญญาจ้างบริหารกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย

ของบริษัทฯ โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (Arm's Length Basis)

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

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

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

(ก) ธุรกิจค้าที่ดินและเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตราบเท่าที่การดำเนินการดังกล่าวมิใช่เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

อนึ่ง ในกรณีที่ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน BTSG และบริษัทฯ สนใจซื้อหรือลงทุนในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ตัวแทนของ BTSG ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ จะไม่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในเรื่องดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยในการพิจารณาการซื้อหรือลงทุนในที่ดินหรือ

อสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ จะเป็นผู้พิจารณาในเบื้องต้นถึงความเหมาะสมของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ จะซื้อหรือลงทุนก่อนที่จะเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยในการเรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท เลขานุการบริษัทจะระบุนกรรมการที่มีส่วนได้เสียในแต่ละวาระในหนังสือเชิญประชุม โดยกรรมการรายดังกล่าวจะไม่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

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

โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในต่างประเทศ)

#### (ก) ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

บริษัท ดำเนินธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศผ่านบริษัทย่อยหลายบริษัท (ซึ่งได้แก่ บริษัทย่อย/บริษัทร่วมของ Vienna House Capital GmbH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท ดำเนินธุรกิจโรงแรมไปในหลายประเทศในทวีปยุโรป ได้แก่ ประเทศเยอรมนี ประเทศสาธารณรัฐเช็ก ประเทศโรมาเนีย และประเทศโปแลนด์ ประกอบด้วยโรงแรมที่บริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โรงแรมที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินและโรงแรมที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน โดยแบ่งออกเป็นโรงแรมที่เปิดทำการแล้ว 24 แห่ง จำนวน 4,216 ห้อง และที่รอเปิดในอนาคตอีก 4 แห่ง จำนวน 1,067 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	Vienna House Diplomat Prague	Prague สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา แฮาส์	398	บริษัท เป็นเจ้าของ
2	Vienna House Easy Pilsen	Pilsen สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา แฮาส์ อีซี	144	บริษัท เป็นเจ้าของ
3	Vienna House Easy Katowice	Katowice ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮาส์ อีซี	203	บริษัท เป็นเจ้าของ

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
4	Vienna House Easy Airport Bucharest	Bucharest ประเทศโรมาเนีย	เวียนนา แฮ็ส อีซี่	176	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
5	Vienna House Easy Amberg	Amberg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ส อีซี่	110	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
6	Vienna House Easy Bad Oeynhausen	Bad Oeynhausen ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ส อีซี่	146	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
7	Vienna House Easy Braunschweig	Braunschweig ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ส อีซี่	176	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
8	Vienna House Easy Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ส อีซี่	84	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
9	Vienna House Easy Coburg	Coburg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ส อีซี่	123	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
10	Vienna House Easy Günzburg	Günzburg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ส อีซี่	100	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
11	Vienna House Easy Bratislava	Bratislava ประเทศสโลวาเกีย	เวียนนา แฮ็ส อีซี่	167	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
12	Vienna House Amber Baltic Miedzyzdroje	Miedzyzdroje ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮ็ส อีซี่	192	สัญญาเช่าทางการเงิน
13	Vienna House Easy Cracow	Cracow ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮ็ส อีซี่	220	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ
14	Vienna House Andel's Lodz	Lodz ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮ็ส	277	สัญญาเช่าทางการเงิน
15	Vienna House Easy Landsberg	Landsberg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ส อีซี่	103	สัญญาเช่าทางการเงิน
16	Vienna House Easy Limburg	Limburg ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮ็ส อีซี่	99	สัญญาเช่าทางการเงิน



ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
17	Vienna House Easy Neckarsulm	Neckarsulm ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี่	95	สัญญาเช่าทางการเงิน
18	Vienna House Easy Trier	Trier ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี่	105	สัญญาเช่าทางการเงิน
19	Vienna House Easy Wuppertal	Wuppertal ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี่	130	สัญญาเช่าทางการเงิน
20	Vienna House Andel's Cracow	Cracow ประเทศโปแลนด์	เวียนนา แฮาส์	159	สัญญาเช่าดำเนินงาน
21	Vienna House Easy Leipzig	Leipzig ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี่	205	สัญญาเช่าดำเนินงาน
22	Vienna House Andel's Berlin	Berlin ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์	557	สัญญาเช่าดำเนินงาน
23	Vienna House Easy Berlin	Berlin ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์ อีซี่	152	สัญญาเช่าดำเนินงาน
24	Vienna House QF Dresden	Dresden ประเทศเยอรมนี	เวียนนา แฮาส์	95	สัญญาเช่าดำเนินงาน

(ข) ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

การรับจ้างบริหารโรงแรมเป็นธุรกิจที่ช่วยให้บริษัทฯ สามารถขยายแบรนด์ของบริษัทฯ ได้โดยไม่ต้องลงทุนเอง ส่งผลให้บริษัทฯ มีความสามารถในการทำกำไรที่สูงขึ้น และเป็นการสร้างการเติบโตของแบรนด์ในตลาดต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรมในต่างประเทศผ่านบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังนี้

(1) รับจ้างบริหารโรงแรมในทวีปยุโรปภายใต้แบรนด์ เวียนนา แฮาส์, เวียนนา แฮาส์ อีซี่, รีโว่, แมริออกท และไลเนอร์ ผ่าน Vienna International Hotel Management AG ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และภายใต้แบรนด์ ฮอลิเดย์ อินน์ ผ่าน UBM + VH Hotels GmbH ซึ่งเป็นบริษัทร่วม โดยมีโรงแรมที่รับจ้างบริหารทั้งหมด 11 แห่ง รวมจำนวน 2,541 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	Vienna House Martinspark Dornbirn	Dornbirn ประเทศออสเตรีย	เวียนนา เฮ้าส์	98	รับจ้างบริหาร
2	angelo by Vienna House Hotel Prague	Prague, สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮ้าส์	168	รับจ้างบริหาร
3	Vienna House Andel's Prague	Prague, สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮ้าส์	290	รับจ้างบริหาร
4	Vienna House Dvorák Hotel Karlovy Vary	Karlovy Vary, สาธารณรัฐเช็ก	เวียนนา เฮ้าส์	126	รับจ้างบริหาร
5	Vienna House Dream Castle Hotel	Paris, ประเทศฝรั่งเศส	เวียนนา เฮ้าส์	397	รับจ้างบริหาร
6	Vienna House Magic Circus Hotel	Paris, ประเทศฝรั่งเศส	เวียนนา เฮ้าส์	396	รับจ้างบริหาร
7	Holiday Inn Munich Leuchtenbergring Hotel	Munich, ประเทศเยอรมนี	ฮอลิเดย์ อินน์	279	รับจ้างบริหารภายใต้ กิจการร่วมค้า
8	Holiday Inn Munich Westpark Hotel	Munich, ประเทศเยอรมนี	ฮอลิเดย์ อินน์	207	รับจ้างบริหารภายใต้ กิจการร่วมค้า
9	angelo by Vienna House Ekaterinburg	Ekaterinburg, สหพันธรัฐรัสเซีย	เวียนนา เฮ้าส์	211	รับจ้างบริหาร
10	Liner Airport hotel Ekaterinburg	Ekaterinburg, สหพันธรัฐรัสเซีย	ไลเนอร์ (white label)	152	รับจ้างบริหาร
11	Marriott Minsk	Minsk, ประเทศเบลารุส	แมริออท	217	รับจ้างบริหาร

(2) รับจ้างบริหารโรงแรมในทวีปเอเชีย ภายใต้แบรนด์ ยู, อีสติน และทราเวลลอร์ด ผ่าน บริษัทแอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส (“AHS”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัท (โดยบริษัทฯ รับโอน AHS จากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอร์น อินเตอร์ไพรส์ จำกัด) โดยมีโรงแรมที่รับจ้างบริหารทั้งหมด 8 แห่ง รวมจำนวน 832 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	U Janevalla Bandung	บันดุง ประเทศอินโดนีเซีย	ยู	119	รับจ้างบริหาร
2	U Paasha Seminyak Bali	บาห์ลี ประเทศอินโดนีเซีย	ยู	99	รับจ้างบริหาร
3	U Tropicana Alibaug	อาลีบากห์ ประเทศอินเดีย	ยู	32	รับจ้างบริหาร
4	Eastin Ashta Resort Cangguu Bali	บาห์ลี ประเทศอินโดนีเซีย	อีสติน	130	รับจ้างบริหาร
5	Eastin Residences Muscat	มัสกัต รัฐสุลต่านโอมาน	อีสติน	50	รับจ้างบริหาร
6	Eastin Grand Hotel Saigon	โฮจิมิน ซิตี้ ประเทศเวียดนาม	อีสติน	268	รับจ้างบริหาร
7	Eastin Residences Vadodara	วโฑทรา ประเทศอินเดีย	อีสติน	44	รับจ้างบริหาร
8	Eastin Easy Aishwarya Talegaon	เทลกาออน ประเทศอินเดีย	อีสติน	90	รับจ้างบริหาร

(ค) ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงลอนดอนจำนวน 2 อาคาร เพื่อกระจายความเสี่ยงของรายได้ คือ อาคารสำนักงาน 33 Gracechurch และอาคารสำนักงาน Underwood Street โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) อาคารสำนักงาน 33 Gracechurch

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

	บริษัท ลอมบาร์ด เอสเตท โฮลดิ้งส์ จำกัด
ระยะเวลาการเช่า	หมดอายุสัญญาเช่าดำเนินงาน วันที่ 18 มกราคม 2705

(2) อาคารสำนักงาน Underwood Street

ที่ตั้ง	6-14 ถนน Underwood กรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยรวม 2,370 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	อาคารสำนักงาน ความสูง 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
เจ้าของโครงการ	บริษัท Underwood Street จำกัด
ระยะเวลาการเช่า	หมดอายุสัญญาเช่าดำเนินงาน วันที่ 25 ธันวาคม 2598

2. ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศ)

(ก) ธุรกิจโรงแรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยจำนวน 7 โรงแรม โดยเป็นโรงแรมที่บริษัทฯ รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัดจำนวน 4 โรงแรม ได้แก่ โรงแรมอีสติน ธานีดี กอล์ฟ รีสอร์ท กรุงเทพฯ, โรงแรมยู อินจันทรี่ กาญจนบุรี, โรงแรมยู เชียงใหม่ และโรงแรมยู สาทร กรุงเทพฯ โดยมีรายละเอียดของโรงแรมแต่ละแห่งดังต่อไปนี้

(1) โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์<sup>1</sup>

ที่ตั้ง	999 หมู่ 4 ถนนประชาสโมสร (เส้น 209) ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น 40000
พื้นที่โครงการ	12-1-36.9 ไร่
รูปแบบโรงแรม	เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว พร้อมห้องประชุมขนาดใหญ่ รองรับการประชุมได้ 4,000 ที่นั่ง โดยตั้งอยู่ใจกลางเมืองขอนแก่น
เจ้าของโครงการ	บริษัทฯ ขอนแก่นบุรี จำกัด

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

บริหารจัดการ	กลุ่มไมเนอร์ โฮเทลส์
จำนวนห้องพัก	195 ห้อง
กรรมสิทธิ์	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

(2) โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ทแอนด์สปา<sup>2</sup>

ที่ตั้ง	123 ถนนเจริญประเทศ ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50100
พื้นที่โครงการ	7-0-91 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมแบบรีสอร์ทแอนด์สปา โอบล้อมสวนหย่อมและสวน หันหน้าเข้าสู่แม่น้ำปิง
เจ้าของโครงการ	บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด
บริหารจัดการ	กลุ่มไมเนอร์ โฮเทลส์
จำนวนห้องพัก	84 ห้อง
กรรมสิทธิ์	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

(3) โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

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

<sup>2</sup> ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ด้วย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ

## (4) โรงแรมอีสติน ธานีตี้ กอล์ฟ รีสอร์ท กรุงเทพฯ

ที่ตั้ง	โครงการธานีตี้ ถนนบางตราด กม.14 เขตบางโหลง แขวงบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	8-0-18 ไร่
รูปแบบโรงแรม	รีสอร์ทระดับ 4 ดาว ตั้งอยู่ใกล้กับธานีตี้ กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ตคลับ
เจ้าของโครงการ	บริษัท มรรค8 จำกัด บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด
บริหารจัดการ	แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส
จำนวนห้องพัก	194 ห้อง
กรรมสิทธิ์	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

## (5) โรงแรมยู อินจันทรี กาญจนบุรี

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

## (6) โรงแรมยู เชียงใหม่

ที่ตั้ง	70 ถนนราชดำเนิน ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50200
พื้นที่โครงการ	1-1-38 ไร่
รูปแบบโรงแรม	โรงแรมบูติค ระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่ใกล้กับเมืองเก่าจังหวัดเชียงใหม่

เจ้าของโครงการ	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
บริหารจัดการ	แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส
จำนวนห้องพัก	41 ห้อง
กรรมสิทธิ์	สัญญาเช่า

(7) โรงแรมยู สาทร์ กรุงเทพฯ

ที่ตั้ง	105, 105/1 ซอยงามดูพลี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
พื้นที่โครงการ	9-0-40 ไร่
รูปแบบโรงแรม	รีสอร์ทระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่ในใจกลางกรุงเทพมหานคร
เจ้าของโครงการ	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด
บริหารจัดการ	แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส
จำนวนห้องพัก	86 ห้อง
กรรมสิทธิ์	สัญญาเช่าดำเนินงาน

(ข) ธุรกิจสำนักงานให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีอาคารสำนักงานในประเทศไทยจำนวน 1 อาคาร ซึ่งได้แก่ อาคารสำนักงาน ทีเอสที ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ที่ตั้ง	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยรวม 16,067 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	อาคารสำนักงาน ความสูง 24 ชั้น พร้อมที่จอดรถ
เจ้าของโครงการ	บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด
กรรมสิทธิ์	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ

(ค) ธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ รับจ้างบริหารโรงแรมในประเทศไทย ภายใต้แบรนด์ ยู, อีสติน และทราเวลลอดจ์ AHS โดยมีโรงแรมที่รับจ้างบริหารทั้งหมด 11 แห่ง รวมจำนวน 1,246 ห้อง

ที่	ชื่อโรงแรม	ที่ตั้ง	แบรนด์	จำนวน (ห้อง)	กรรมสิทธิ์
1	Mountain Lodge by U	เขาใหญ่ ประเทศไทย	ยู	7	รับจ้างบริหาร
2	U Sukhumvit	กรุงเทพฯ ประเทศไทย	ยู	82	รับจ้างบริหาร
3	U Zenmaya Phuket	ภูเก็ต ประเทศไทย	ยู	50	รับจ้างบริหาร
4	U Pattaya	บางเสร่ ประเทศไทย	ยู	44	รับจ้างบริหาร
5	U Nimman Chiang Mai	เชียงใหม่ ประเทศไทย	ยู	150	รับจ้างบริหาร
6	U Khao Yai	เขาใหญ่ ประเทศไทย	ยู	63	รับจ้างบริหาร
7	U Jomtien	จอมเทียน ประเทศไทย	ยู	63	รับจ้างบริหาร
8	Eastin Hotel Makkasan	กรุงเทพฯ ประเทศไทย	อีสติน	280	รับจ้างบริหาร
9	Eastin Hotel Tan Chiang Mai	เชียงใหม่ ประเทศไทย	อีสติน	119	รับจ้างบริหาร
10	Travelodge Sukhumvit 11	กรุงเทพฯ ประเทศไทย	ทราเวลลอดจ์	224	รับจ้างบริหารภายใต้ กิจการร่วมค้า
11	Travelodge Pattaya Central	พัทยา ประเทศไทย	ทราเวลลอดจ์	164	รับจ้างบริหารภายใต้ กิจการร่วมค้า



(ง) ธุรกิจบริหารและดำเนินการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ประกอบธุรกิจบริหารและดำเนินการสนามกอล์ฟและสปอร์ตคลับ ผ่านบริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ("TGC") โดย TGC รับบริหารสนามกอล์ฟ ธนาซีดีกอล์ฟ แอนด์ คันทรี่คลับ ซึ่งประกอบด้วยสนามกอล์ฟ 18 หลุม ได้รับการออกแบบโดยเกร็ก นอร์แมน โปรกอล์ฟชื่อดัง และสปอร์ตคลับแบบครบวงจร ตั้งอยู่ กม.14 ถนนบางนา-ตราด อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

(จ) ธุรกิจบริหารทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ประกอบธุรกิจบริหารทรัพย์สินผ่านบริษัทธนายง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ รับโอนจากการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ("TPM") โดย TPM รับบริหารอาคารเดอะรอยัลเพลส 1 อาคารเดอะรอยัลเพลส 2 อาคารเดอะแกรนด์ และที่ดินเปล่ารวมถึงถนนและสาธารณูปโภคในโครงการธนาซีดี

(ฉ) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาดังนี้

(1) โครงการเดอะ ยูนิคอร์น พญาไท

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ตั้งอยู่บนจุดตัดของเส้นทางระบบขนส่งมวลชน 3 สาย คือ รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีเขียว รถไฟฟ้าแอร์พอร์ต ลิงค์ และรถไฟฟ้าสายสีแดงบนถนนพญาไทในอนาคต โครงการนี้ตั้งอยู่บนพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจใจกลางกรุงเทพมหานคร ใกล้สยามสแควร์ ห้างสรรพสินค้าชั้นนำ และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
พื้นที่โครงการ	6-2-31.4 ไร่
รายละเอียดโครงการ	เป็นอาคารประเภทมิกซ์ยูส (Mixed-Use Complex) สูง 51 ชั้น จำนวน 1 พื้นที่ใช้สอยรวม 53,000 ตารางเมตร ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> <li>• พื้นที่ให้เช้าร้านค้า</li> <li>• พื้นที่ให้เช่าสำนักงานเกรดเอ</li> <li>• โรงแรมระดับ 5 ดาว</li> <li>• พื้นที่จอดรถ</li> </ul>
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 120,000 ตารางเมตร

มูลค่าโครงการ	ประมาณ 9,500 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ
กำหนดการ	คาดว่าจะเปิดตัวโครงการในปี 2565
เจ้าของโครงการ	บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

(2) โครงการหมอชิต แลนด์

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ติดกับเส้นทางระบบขนส่งมวลชนสำคัญ คือ รถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวทีศเหนือ ด้านหน้าติดถนนพหลโยธิน และมีทางเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีหมอชิต
พื้นที่โครงการ	11-0-44.8 ไร่
รายละเอียดโครงการ	เป็นอาคารประเภทมิกซ์ยูส (Mixed-Use Complex) สูง 36 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวม 75,289 ตารางเมตร ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> <li>• พื้นที่ให้เช่าร้านค้า</li> <li>• พื้นที่ให้เช่าสำนักงาน</li> <li>• พื้นที่จอดรถ</li> </ul>
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 170,000 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 9,500 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ในระหว่างการพัฒนางานออกแบบ
กำหนดการ	คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างปลายปี 2562
เจ้าของโครงการ	บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด

(3) โครงการร้อยชักสาม

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ติดแม่น้ำเจ้าพระยา ตรงข้ามกับห้างสรรพสินค้า ไอคอน สยาม เข้าได้จากซอยเจริญกรุง 36 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	5-0-60 ไร่
รายละเอียดโครงการ	เป็นอาคารโรงแรมบูติกระดับ 5 ดาว ออกแบบโดยยึดหลักแนวคิดการพัฒนาเชิงอนุรักษ์โบราณสถาน (Heritage

	Restoration) เน้นความกลมกลืนของอาคารอนุรักษ์ ซึ่งเป็นสถาปัตยกรรมในยุคนีโอ-คลาสสิก ที่มีประวัติยาวนานกว่า 130 ปี กับกลุ่มอาคารใหม่ ที่จะก่อสร้างเพิ่มเติม แนวทางการออกแบบเป็นการสร้างพื้นที่ใช้สอยเพิ่มเติมและปรับพื้นที่ของอาคารอนุรักษ์ โดยไม่ทำลายคุณค่าความงามของอาคารโบราณสถาน
พื้นที่ก่อสร้าง	ประมาณ 16,000 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 3,000 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ระหว่างการเจรจาข้อเสนอและการแก้ไขสัญญากับกรมธนารักษ์
กำหนดการ	คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2563

### 3. ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

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

บริษัทฯ มุ่งเน้นไปที่ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ผ่านการร่วมทุนในสัดส่วน 50:50 กับ แสนสิริ ที่จะพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่ที่ติดกับระบบขนส่งมวลชน การร่วมทุนกับแสนสิริ จะเป็นการสร้างรายได้ในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนให้กับบริษัทฯ ปัจจุบันอยู่ในแผนทั้งหมด 26 โครงการ เป็นโครงการที่โอนเสร็จแล้ว 2 โครงการ อยู่ระหว่างการโอน 4 โครงการ อยู่ระหว่างก่อสร้าง 10 โครงการ และรอการพัฒนาอีก 10 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น	สถานะ
1	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
2	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทุ จำกัด	50%	รอการพัฒนา
3	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	50%	โอนเสร็จสมบูรณ์
4	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟร์ จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
5	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	50%	รอการพัฒนา
6	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกส์ จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
7	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน

ที่	ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น	สถานะ
8	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
9	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไนน จำกัด	50%	อยู่ระหว่างการโอน
10	บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
11	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
12	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	50%	รอการพัฒนา
13	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เฮอร์ฟีน จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
14	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟร์ฟีน จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
15	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
16	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
17	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	50%	รอการพัฒนา
18	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	50%	รอการพัฒนา
19	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไนนทีน จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
20	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนท์ จำกัด	50%	รอการพัฒนา
21	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนท์ วัน จำกัด	50%	รอการพัฒนา
22	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ทู จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
23	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ทรี จำกัด	50%	ภายใต้การก่อสร้าง
24	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนท์ โฟร์ จำกัด	50%	รอการพัฒนา
25	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ไฟฟ์ จำกัด	50%	รอการพัฒนา
26	บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	50%	รอการพัฒนา

(ข) โครงการพาร์ค รามอินทรา<sup>3</sup>

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

## 4. ธุรกิจสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ประกอบกิจการโรงเรียนนานาชาติภายใต้ชื่อ โรงเรียนนานาชาติเวอร์โซ ผ่านบริษัทคีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนในสัดส่วน 50:50 กับกลุ่มบริหารโรงเรียนนานาชาติอเมริกันในประเทศฮ่องกง โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาโรงเรียนนานาชาติแห่งใหม่ ที่มีการเรียนการสอนตั้งแต่ระดับเตรียมอนุบาล จนถึงเกรด 12 ภายใต้หลักสูตรที่มีลักษณะเฉพาะ และจะส่งเสริมให้เด็กมีการพัฒนาเพื่อจะบรรลุเป้าหมายของตนเอง (Personal Mastery Learning)

ทำเลที่ตั้งโครงการ	ตั้งอยู่ใกล้กับโครงการนาซีตี้ สนามบิณสุวรรณภูมิ โครงการ Central Village
พื้นที่โครงการ	167-3-61 ไร่
รายละเอียดโครงการ	โรงเรียนนานาชาติ ระดับเตรียมอนุบาลถึงเกรด 12
พื้นที่ก่อสร้าง	40,000 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	4,500 ล้านบาท
ความคืบหน้า	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
กำหนดการ	คาดว่าจะเปิดโรงเรียนในปี 2563

<sup>3</sup> ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินรายการนี้ด้วย ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ

## 2.2 โครงสร้างรายได้

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	2561		2560		2559	
		รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม							
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ (รวม)		282.18	4.04	161.98	3.64	62.79	5.39
33 Gracechurch	Thirty Three Gracechurch 1 Limited	176.00	2.52	155.74	3.50	62.79	5.39
6-14 Underwood Street	Underwood Street Limited	2.06	0.03	6.24	0.14	-	-
อาคาร ที.เอส.ที. ทาวเวอร์	บจ. ยูนิชั่น วัน	95.81	1.37	-	-	-	-
กลุ่มในเครือ เวียนนา เฮ้าส์	VHC	8.31	0.12	-	-	-	-
ธุรกิจบริหารจัดการ (รวม)		105.12	1.51	-	-	-	-
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บจ. ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ	71.14	1.02	-	-	-	-
บริหารจัดการทรัพย์สิน	บจ. ธนาฯ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์	33.98	0.49	-	-	-	-
ธุรกิจโรงแรม (รวม)		6,008.95	86.14	3,867.71	86.84	1,027.06	88.18
โรงแรมอวานีขอนแก่นไฮเทลแอนด์ คอนเวนชั่นเซ็นเตอร์	บจ. ขอนแก่นบุรี	197.08	2.82	181.27	4.07	156.39	13.43
โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา	บจ. แปซิฟิก ไฮเดิล เชียงใหม่	363.31	5.21	345.40	7.75	299.55	25.72
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร	บจ. อีจีเอส แอสเสทส์	626.71	8.98	593.74	13.33	571.12	49.03
โรงแรมในเครือ เวียนนา เฮ้าส์	VHC	4,599.65	65.93	2,747.30	61.68	-	-
โรงแรมยู อินจันทวี กาญจนบุรี	บจ. เมืองทอง แอสเซ็ทส์	33.47	0.48	-	-	-	-
โรงแรมยู สาทร	บจ. เมืองทอง แอสเซ็ทส์	146.72	2.10	-	-	-	-
โรงแรมยู เชียงใหม่	บจ. เมืองทอง แอสเซ็ทส์	38.61	0.55	-	-	-	-
โรงแรมอีสติน ธนาซีดี	บจ. บีทีเอส แลนด์, บจ. มรรค ๘, บจ. ไนน์ สแควร์ พร็อพ เพอร์ตี้	3.41	0.05	-	-	-	-
รายได้อื่น (รวม)		579.94	8.31	424.32	9.53	74.91	6.43
เงินปันผลรับ		0.45	0.01	5.97	0.13	22.19	1.90
ดอกเบี้ยรับ		299.18	4.29	59.84	1.34	6.22	0.53
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์		53.87	0.77	47.86	1.07	0.45	0.04
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัทย่อย			0.00	184.63	4.15	-	-
กำไรจากการซื้อกิจการในราคาต่ำ กว่ามูลค่ายุติธรรม		29.67	0.43	-	-	-	-
อื่นๆ		196.77	2.82	126.03	2.83	46.06	3.95
รวมรายได้		6,976.19	100.00	4,454.02	100.00	1,164.76	100.00

## 2.3 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

### (ก) ภาพรวมอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจ

#### ● ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยในปี 2561

จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC)<sup>1</sup> ระบุว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ปี 2561 เติบโตร้อยละ 4.1 ขยายตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 3.9 ในปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากการบริโภคภาคเอกชนที่ปรับตัวดีขึ้น ร้อยละ 4.6 การขยายตัวของภาคการส่งออกสินค้าและบริการที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 4.2 รวมถึงการลงทุนภาคเอกชนที่เติบโตขึ้น ร้อยละ 3.9 ทั้งนี้ การขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชนเป็นผลมาจาก (1) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของฐานรายได้และการจ้างงานในระบบเศรษฐกิจ (2) การขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (3) อัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ และ (4) การดำเนินมาตรการดูแลผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐ

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปีปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ระดับร้อยละ 1.1 ในขณะที่ค่าเงินบาทโดยเฉลี่ยของปี 2561 อยู่ที่ 32.32 บาทต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ แข็งค่าขึ้น ร้อยละ 4.7 จากปีก่อน ทั้งนี้ การแข็งค่าของเงินบาทเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับประเทศอื่น ๆ ในภูมิภาคที่มีพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่แข็งแกร่ง อาทิเช่น ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ และมาเลเซีย โดยการแข็งค่าขึ้นของเงินบาทมีปัจจัยสนับสนุนมาจากกระแสการไหลเข้าของเงินทุนจากต่างประเทศเข้าตลาดตราสารหนี้ไทยและการเกินดุลบัญชีเดินสะพัด ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 7.4 ของ GDP

<sup>1</sup> สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC)(2561); ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2561 และแนวโน้มปี 2562; จาก [https://www.nesdb.go.th/ewt\\_dl\\_link.php?nid=8661&filename=QGDP\\_report](https://www.nesdb.go.th/ewt_dl_link.php?nid=8661&filename=QGDP_report)

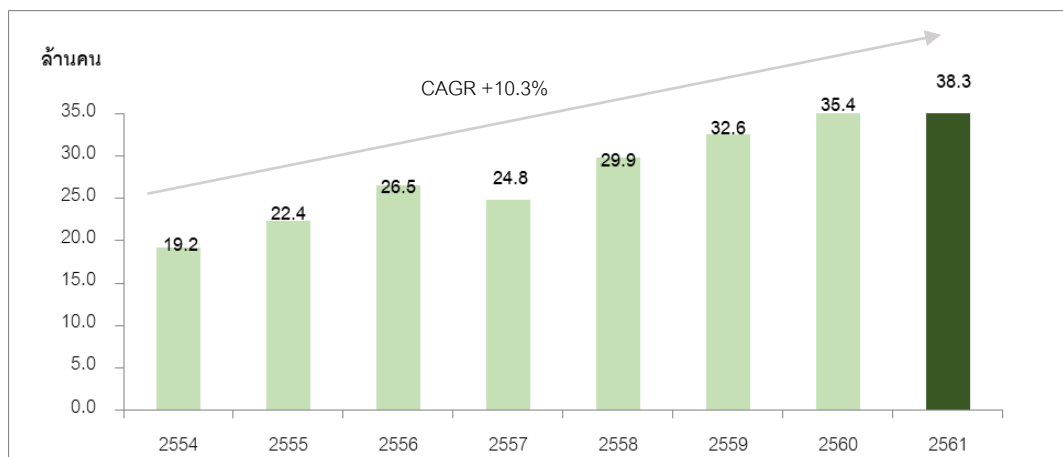
#### ● ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย ปี 2561

จากข้อมูลสถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย ปี 2561<sup>2</sup> ของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาพบว่า ปี 2561 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมทั้งสิ้น 38.3 ล้านคน คิดเป็นการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 8.2 จากปีก่อน ในขณะที่รายรับจากนักท่องเที่ยวก็เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน โดยเพิ่มขึ้นเป็น 2.0 ล้านล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 9.6 จากปีก่อน โดยนักท่องเที่ยว 3 อันดับแรกคือ จีน มาเลเซียและ เกาหลีใต้ จากรายงานบทวิเคราะห์แนวโน้มอุตสาหกรรมของศูนย์วิจัยกสิกรไทยพบว่า การเติบโตของนักท่องเที่ยวชาวจีนในประเทศไทยส่วนใหญ่ เป็นผลมาจากมาตรการของหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชน รวมถึงการออกมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียม Visa-On-Arrival ให้กับนักท่องเที่ยวรวม 20 ประเทศซึ่งรวมถึงประเทศจีนด้วย<sup>3</sup> นอกจากนี้ รัฐบาลไทยยังให้การสนับสนุนภาคการท่องเที่ยวในประเทศ ดังจะเห็นได้จากค่าใช้จ่ายการท่องเที่ยวภายในประเทศที่เพิ่มขึ้น 989.6 พันล้านบาท เป็น 1.1 ล้านล้านบาท<sup>4</sup> ในปี 2561 ซึ่งส่งผลดีต่อตัวแทนผู้ให้บริการด้านธุรกิจท่องเที่ยวและผู้ประกอบการโรงแรมที่ได้รับประโยชน์จากการใช้จ่ายเพื่อการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น

<sup>2</sup> กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (2562); สถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย ปี 2561; จาก [https://www.mots.go.th/more\\_news.php?cid=502&filename=index](https://www.mots.go.th/more_news.php?cid=502&filename=index)

<sup>3</sup> ศูนย์วิจัยกสิกรไทย (2562); บทวิเคราะห์แนวโน้มอุตสาหกรรม; จาก <https://kasikornresearch.com/en/analysis/k-econ/business/Pages/z2963.aspx>

<sup>4</sup> กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (2562); สถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศ รายจังหวัด ปี 2561; จาก [https://www.mots.go.th/more\\_news.php?cid=509&filename=index](https://www.mots.go.th/more_news.php?cid=509&filename=index)



อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวยังคงเผชิญกับความท้าทายจากหลาย ๆ ปัจจัย ตามข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยพบว่า มีเพียงประมาณร้อยละ 5 ของจำนวนจังหวัดทั้งหมดในประเทศไทยที่ได้รับความสนใจเป็นที่น่าสนใจและเข้าลงทุน แต่การเน้นพัฒนาเช่นนี้ทำให้เกิดความกดดันต่อสภาพแวดล้อม โครงสร้างพื้นฐานในท้องถิ่นก่อให้เกิดความไม่เสมอภาคและการบิดเบือนสภาวะตลาดในท้องถิ่น และถึงแม้ว่าภาคการท่องเที่ยวจะได้รับการผลักดันจากรัฐบาล สมาคมโรงแรมและกลุ่มผลประโยชน์อื่น ๆ แต่ตลาดที่พักออนไลน์อย่าง Airbnb ก็ยังคงครองอันดับเป็นผู้จัดหาห้องพักรายใหญ่สำหรับตลาดในราคาที่แข่งขันได้ ซึ่งโรงแรมต่าง ๆ ต้องตอบโต้ด้วยการนำเสนอบริการที่เป็นส่วนตัว เทคโนโลยีต่าง ๆ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทบริการจองท่องเที่ยวออนไลน์ (OTA) ยังมีบทบาทสำคัญในการช่วยหา เปรียบเทียบ และจองที่พัก ซึ่งผู้ประกอบการโรงแรมต้องแบกรับค่าคอมมิชชั่นจำนวนมากและมีผลต่ออัตรากำไรของกิจการ ด้วยเหตุนี้ โรงแรมต่าง ๆ จึงต้องใช้ความพยายามอย่างมากและลงทุนไปกับโปรแกรมสร้างความภักดี (Loyalty Programmes) การจองโดยตรงหรือการเพิ่มอำนาจการเจรจาต่อรองเพื่อลดต้นทุนเหล่านี้

#### ● ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป ปี 2561

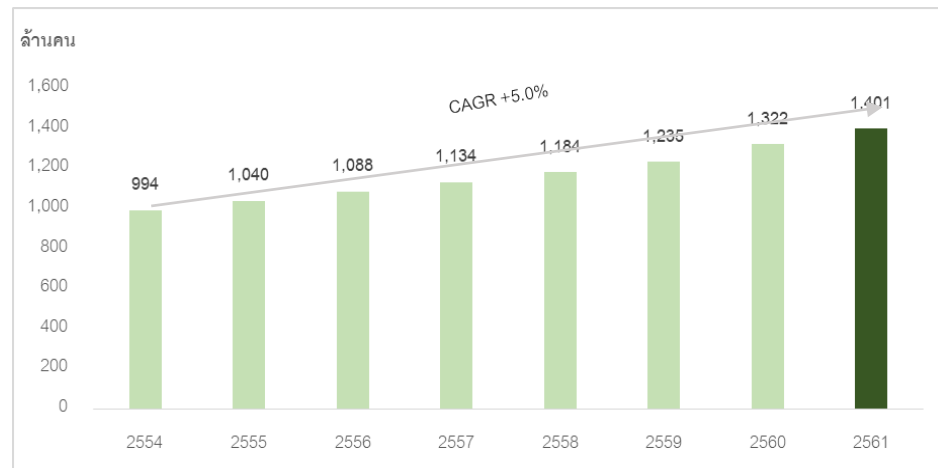
จากข่าวขององค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO)<sup>5</sup> รายงานว่า ตัวเลขนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศในปี 2561 เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5.6 อยู่ที่ 1,403 ล้านคน การเติบโตของปริมาณนักท่องเที่ยวในทวีปยุโรปส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ด้านการท่องเที่ยวในจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวหลักและสภาพเศรษฐกิจโลกที่ปรับตัวดีขึ้น โดยนักท่องเที่ยวในทวีปยุโรปขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 ในขณะที่เอเชียแปซิฟิกขยายตัวที่ร้อยละ 6.1 ตะวันออกกลางเติบโตที่ร้อยละ 10.3 และสหรัฐอเมริกาขยายตัวที่ร้อยละ 2.9 ในส่วนของจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศในทางตอนใต้ของยุโรปและเมดิเตอร์เรเนียนเติบโตร้อยละ 7.0 ยุโรปกลางและยุโรปตะวันออกขยายตัวร้อยละ 6.2 ยุโรปตะวันตกขยายตัวร้อยละ 5.6 และยุโรปเหนือเติบโตร้อยละ 0.2

ตามรายงานรายไตรมาสของ European Travel Commission<sup>6</sup> ประเทศเยอรมนีซึ่งเป็นตลาดหลักของบริษัท ในทวีปยุโรป ถือเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวที่พัฒนาแล้ว นอกจากนี้ยังมีประเทศโปแลนด์และสาธารณรัฐเช็ก ที่ถือเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวใหม่ ๆ โดยในปีที่ผ่านมา ทั้งสามประเทศดังกล่าวมีการเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติอยู่ที่ ร้อยละ 4.5 ร้อยละ 6.1 และ ร้อยละ 1.9 จากปีก่อน ตามลำดับ



<sup>5</sup> องค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO) (2562); International Tourist Arrivals Reach 1.4 billion Two Years Ahead of Forecasts. จาก <http://www2.unwto.org/press-release/2019-01-21/international-tourist-arrivals-reach-14-billion-two-years-ahead-forecasts>

<sup>6</sup> European Travel Commission (2562); Quarterly Report of European Tourism 2018 - Trends & Prospects (Q4/2018). จาก [http://www.etc-corporate.org/reports/european-tourism-2018-trends-and-prospects-\(q4-2018\)](http://www.etc-corporate.org/reports/european-tourism-2018-trends-and-prospects-(q4-2018))



ทั้งนี้ ยุโรปเองยังคงต้องเผชิญกับความท้าทายที่จะทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน เนื่องจากอาชญากรรมและการก่อการร้ายที่เพิ่มมากขึ้นตลอดช่วงระยะเวลา 2 - 3 ปีที่ผ่านมา ทำให้นักท่องเที่ยวต่างเกิดความวิตกกังวลเป็นอย่างมาก และยังทำลายภาพลักษณ์เดิมของเมืองหลวงสำคัญของยุโรปหลาย ๆ แห่งในฐานะประเทศที่มีความปลอดภัยและมั่นคง เช่นเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นของการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวจากประเทศอื่น ๆ นอกยุโรปที่มักมีความเข้มงวดของข้อกำหนดการขอวีซ่าที่น้อยกว่า

#### ● ภาพรวมของธุรกิจคอนโดมิเนียมในปี 2561

ในรายงานของ คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (Colliers International)<sup>7</sup> ระบุว่าปี 2561 ได้ทำลายสถิติในการเปิดขายคอนโดมิเนียม อยู่ที่ 66,021 ห้อง เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.4 จากปีก่อนหน้า ในขณะที่อัตราการขายอยู่ในระดับคงที่ร้อยละ 58 จากจำนวนคอนโดที่เปิดขายทั้งหมด ร้อยละ 52 เป็นห้องที่ขายในระดับราคา 100,000 บาท ต่อตารางเมตร ขึ้นไป ซึ่งเป็นกลุ่มราคาระดับสูง ในขณะที่ระดับราคา 50,000/100,000 บาท ต่อ ตารางเมตร ซึ่งเป็นกลุ่มราคาคอนโดระดับปานกลาง มีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 46 ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าหรือใกล้กับเส้นทางรถไฟฟ้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ถึงแม้ว่าราคาขายเฉลี่ยของจำนวนห้องที่เปิดตัวใหม่จะสูงกว่าราคาที่เปิดในปีก่อนหน้า แต่บางโครงการที่อยู่ในทำเลที่ดีจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนได้ทำการขายหมดแล้วร้อยละ 100 เพียงไม่กี่วันภายหลังจากการเปิดตัว สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนไม่เกิน 200 เมตร ในปีนี้มียอดขายลดลงจากปีก่อนหน้าอยู่ที่ร้อยละ 29 คาดว่าเป็นผลมาจากการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ตั้งนโยบายการปล่อยสินเชื่อคอนโดมิเนียมที่มีราคาสูงใหม่ สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่าง 500-1,000 เมตร มียอดขายเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 63

<sup>7</sup> คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (2562); Market report of Bangkok Condominium 4Q 2018. จาก

[https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/q4-2018/bangkok-condominium-4q-2018\\_en.pdf](https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/q4-2018/bangkok-condominium-4q-2018_en.pdf)



#### ● ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานในสหราชอาณาจักร ปี 2561

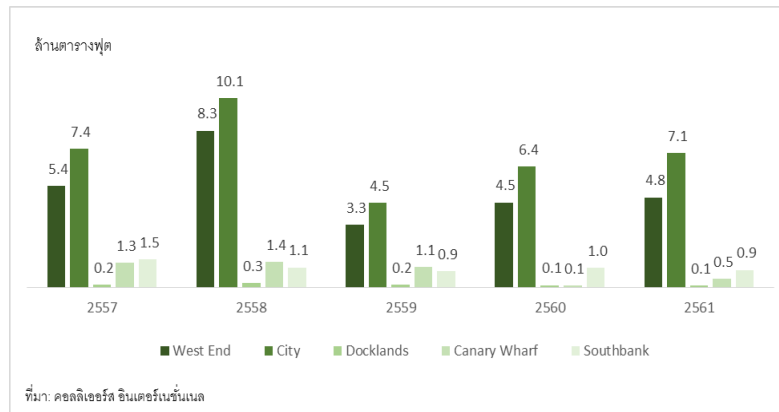
ตามรายงานของคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล<sup>8</sup> ในปี 2561 ที่ผ่านมา ถึงแม้จะมีเหตุการณ์ความไม่แน่นอนต่อสถานการณ์ Brexit แต่ธุรกรรมในตลาดอาคารสำนักงานยังคงเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากปีก่อนหน้า ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายในอาคารสำนักงานมือสอง เพราะมาจากการขาดแคลนพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่และมีอาคารสำนักงานบางแห่งอยู่ในระหว่างปรับปรุง ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 26 จากปีก่อน จึงเห็นว่าตลาดอาคารสำนักงานมียังอยู่ในความต้องการของผู้เช่าตลอดปี 2561

ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในเมือง ยังคงกระจายไปตามกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ อย่างธุรกิจสื่อโฆษณาและเทคโนโลยียังคงเป็นกลุ่มผู้ใช้พื้นที่อาคารสำนักงานรายใหญ่ อีกทั้งกลุ่มธุรกิจการเงินเริ่มมีความต้องการเพิ่มขึ้นหลังจากลดลงไปเมื่อปี 2559 ด้วยความยืดหยุ่นของธุรกิจอาคารสำนักงานนี้ จึงทำให้ในระหว่างปี 2561 มีอัตราความต้องการเพิ่มขึ้นร้อยละ 19 จากปีก่อน และยังคงเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักของความต้องการเช่าในอาคารสำนักงานไปจนถึงปี 2561

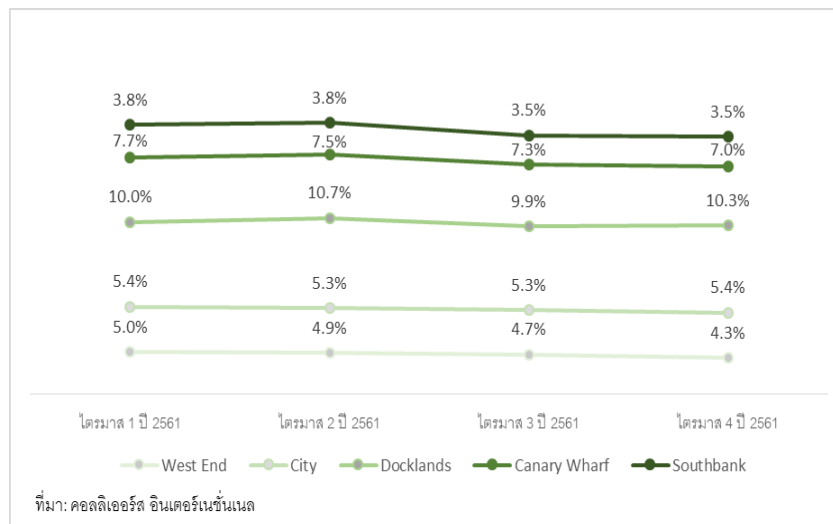
<sup>8</sup> คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (2562); UK Research Forecast Report; London Offices Snapshot Q4 2018. จาก

[https://www.colliers.com/media/files/emea/uk/research/offices/colliers\\_international\\_central\\_london\\_offices\\_snapshot\\_q42018.pdf?la=en-GB](https://www.colliers.com/media/files/emea/uk/research/offices/colliers_international_central_london_offices_snapshot_q42018.pdf?la=en-GB)

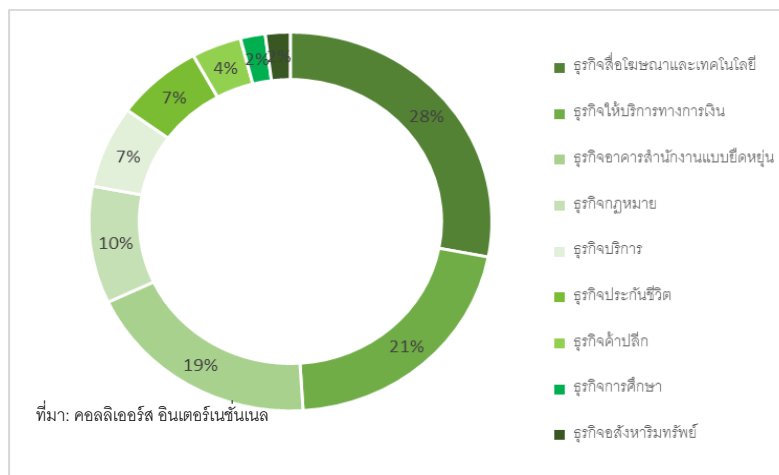
• ยอดขายอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอน (2557-2561)



• อัตราว่างรวมของอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอน ปี 2561



• ยอดขายอาคารสำนักงานในตัวเมืองลอนดอนแบ่งตามประเภทของกลุ่มธุรกิจ ปี 2560



ปริมาณเงินลงทุนในฝั่งตัวเมืองของกรุงลอนดอนยังคงแข็งแกร่งอยู่ที่ 11.7 พันล้านปอนด์ ในปี 2561 สูงที่สุดนับตั้งแต่ปี 2557 ธุรกิจทั้งหมดยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ไตรมาสที่ผ่านมา และในไตรมาส 4 ปี

2561 ถือว่าสูงที่สุดหากเทียบกับ ไตรมาสเดียวกันนับตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2558 สัดส่วนของผู้ซื้อชาวต่างประเทศในปีที่ผ่านมาอยู่ที่ร้อยละ 79 ของปริมาณเงินลงทุนรวม และจากตัวเลขนี้ ร้อยละ 67 มาจากกลุ่มผู้ซื้อจากภูมิภาคเอเชีย แปซิฟิก สำหรับกลุ่มลูกค้าในสหราชอาณาจักรเองยังคงเพิ่มขึ้นในระดับน้อยจาก 391 ล้านปอนด์ ในปี 2560 เป็น 624 ล้านปอนด์ ในปี 2561

ในปี 2562 ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงลอนดอนยังคงมีความสัมพันธ์ไปทางเดียวกับสภาวะทาง  
การเมืองและสถานภาพทางเศรษฐกิจในอนาคตขณะที่อาจมีการยืดเยื้อต่อในความไม่แน่นอนของสภาวะดังกล่าว

● ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานในประเทศไทย ปี 2561

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในประเทศไทยยังคงขยายอย่างต่อเนื่อง โดยในรายงาน คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล<sup>9</sup> ได้กล่าวว่าการเพิ่มขึ้นของความต้องการเช่าอาคารและการมีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ เกรด เอ ให้เช่าในตัวเมือง (CBD Area) ที่ค่อนข้างจำกัด ส่งผลให้ในช่วงหนึ่งถึงสองปีที่ผ่านมาอัตราการใช้เช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ สูงกว่า ร้อยละ 87.5 อีกทั้งจากรายงานวิจัยของซีบีอาร์อี (CBRE)<sup>10</sup> เปิดเผยว่าอัตราการใช้เช่าในอาคารสำนักงานเกรด เอ และเกรด บี ทั้งในพื้นที่ในเมืองและชานเมืองเพิ่มขึ้นไปในทิศทางเดียวกันโดยเฉพาะบริเวณที่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน อย่างไรก็ตามแม้ว่าจะมีการเพิ่มขึ้นของพื้นที่อาคารสำนักงาน แต่พื้นที่ว่างดังกล่าวยังคงจำกัด เพราะจากรูปภาพประกอบของอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเฉลี่ยยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ปี 2554 ซึ่งโดยส่วนใหญ่อาคารที่ตั้งอยู่ทำเลที่ดี มักจะทำให้เจ้าของอาคารผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเรียกกราคาเช่าได้

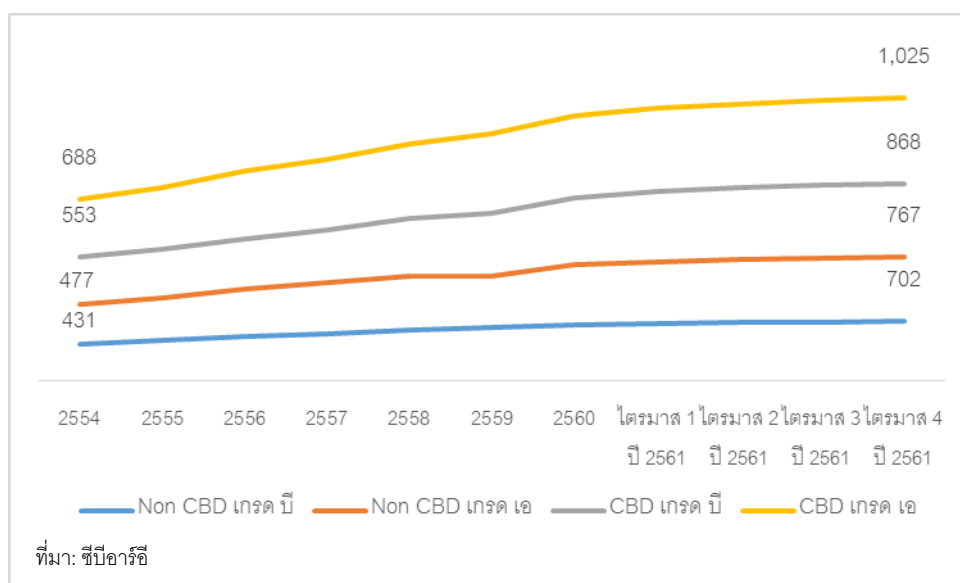
<sup>9</sup> คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล(2562); Market Report of Bangkok Office 4Q 2018. จาก

[https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/q4-2018/bangkok-office-4q-2018\\_eng.pdf](https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/q4-2018/bangkok-office-4q-2018_eng.pdf)

<sup>10</sup> ซีปอาร์อี (2562): *Real Estate Market Outlook 2019 Thailand*. จาก

<https://www.cbre.co.th/en/ResearchCentre/Research/Thailand-Real-Estate-Market-Outlook-2019>

- ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เฉลี่ย ตั้งแต่ปี 2554 ถึง ไตรมาส 4 ปี 2561



● **ภาพรวมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยของบริษัท**

**โครงการร่วมทุนกับแสนสิริ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายได้รอการโอนตามสัดส่วนของบริษัทฯ จำนวน 17,981 ล้านบาท จากโครงการที่จะโอนทั้งหมดภายในปี 2564

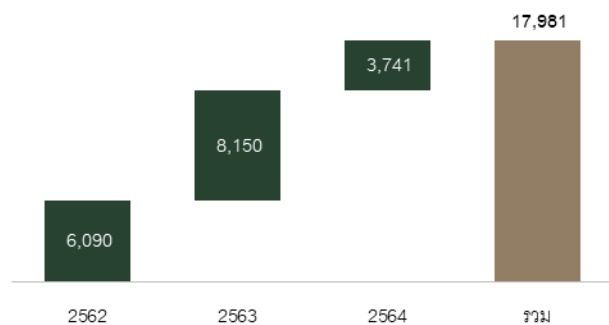
ในปี 2561โครงการร่วมทุนกับแสนสิริมีการโอนห้องในโครงการเดอะ ไกลน์ วงศ์สว่าง (คอนโดพร้อมเช่าอยู่), เดอะ ไกลน์ ราชเทวี, เดอะ ไกลน์ อโศก-รัชดา และ เดอะ เบส การ์เดน พระราม 9 และในระหว่างปี ทางโครงการได้เปิดตัว เดอะ ไกลน์ วงศ์สว่าง เดอะ เบส สะพานใหม่ และ เดอะ ไกลน์ พหลโยธิน ปาร์ค รวมจำนวน 2,988 ห้อง มูลค่าโครงการรวมกว่า 12.7 พันล้านบาท

**โครงการร่วมทุนกับแสนสิริที่รอการโอนในปี 2562**

**รายได้รอการโอนของโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ**

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	รายได้จากห้องรอการโอน (ล้านบาท)
เดอะ ไกลน์ ราชเทวี	40
เดอะ ไกลน์ อโศก – รัชดา	781
เดอะ เบส การ์เดน พระราม 9	561
เดอะ ไกลน์ วงศ์สว่าง	42
เดอะ โมโนเมนต์ ทองหล่อ	1,191
เดอะ ไกลน์ สุขุมวิท 101	2,158
เดอะ ไกลน์ พหลฯ – ประติพัทธ์	588
เดอะ เบส เพชรเกษม 29	196
คุณ บาย ยู ทองหล่อ	532
<b>รวม</b>	<b>6,090</b>



**2.3.3 แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต**

บริษัทฯ คาดว่ารายได้รวมในปี 2562 จะอยู่ที่ 7,200 – 7,500 ล้านบาท และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าจัดจำหน่าย (EBITDA Margin) อย่างน้อยร้อยละ 20 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนคาดว่าจะอยู่ที่ 1.9 – 2.2 พันล้านบาท

ในปี 2562 รายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จะยังคงมาจากธุรกิจโรงแรมและบริการเป็นหลัก ซึ่งคาดว่าจะมีรายได้ประมาณ 6,200 – 6,500 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าเวียดนามฯ เข้าสัจะมีผลประกอบการที่ดีขึ้นจาก (1) ราคาห้องพักที่สูงขึ้น

จากโรงแรมที่อยู่ในระหว่างปรับปรุงจำนวน 5 แห่ง, (2) การเปิดให้บริการโรงแรมอีก 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรม Vienna House Mokotow Warsaw และโรงแรม Vienna House Easy Kronberg, (3) ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโรงแรมอื่น ๆ ภายใต้ เวียนนา เฮ้าส์ และ (4) การปรับโครงสร้างการถือหุ้นของเวียนนา เฮ้าส์ ซึ่งคาดว่าจะช่วยลดต้นทุนได้อย่างมีนัยสำคัญในระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะมีโรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการจำนวนประมาณ 2,528 ห้องภายใต้การดำเนินงานของ AHS ที่เริ่มให้บริการในปี 2562

โดยบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการเปิดให้บริการโรงแรมภายใต้การดำเนินงานของ AHS นี้จะเป็นการต่อยอดไปยังการเติบโตของแพลตฟอร์มของธุรกิจการบริหารจัดการโรงแรมในอนาคต นอกจากนี้ จากการลงนามในสัญญาบริหารโรงแรมแห่งแรก ระหว่าง เวียนนา เฮ้าส์ เอเชีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างเวียนนา เฮ้าส์และ AHS ในข้อตกลงการบริหารโรงแรม Vienna House Vung Tau ในประเทศเวียดนาม นับเป็นอีกหนึ่งความสำเร็จของบริษัทฯ โดยบริษัทร่วมทุนดังกล่าวจะเป็นกำลังสำคัญในการแสวงหาโอกาสทางธุรกิจและสร้างประโยชน์จากการผนึกกำลังในครั้งนี้ เพื่อให้แบรนด์เวียนนา เฮ้าส์ เป็นที่รู้จักในทวีปเอเชีย

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน บริษัทฯ ตั้งเป้าว่าจะมีรายได้ประมาณ 300 - 350 ล้านบาท ในปี 2562 โดยรายได้ดังกล่าวจะมาจาก (1) การรับรู้รายได้เต็มปีของอาคารทีเอสที ทาวเวอร์ และ (2) อาคาร Underwood Street ซึ่งในขณะนี้ได้ปรับปรุงเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว พร้อมทั้งจะสร้างรายได้ต่อเนื่องให้กับบริษัทฯ นอกจากนี้ เรายังได้ดำเนินการปรับโครงสร้างการถือหุ้นอาคาร 33 Gracechurch Street เพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพในการจัดการต้นทุนของสินทรัพย์ดังกล่าว

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โครงการร่วมทุนกับแสนสิริในปีนี้อาจจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ 4 โครงการ รวมมูลค่าโครงการกว่า 7.6 พันล้านบาท โดยโครงการทั้งหมดดังกล่าวยังคงตั้งอยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มตลาดเฉพาะ (Niche Segment) จากการออกแบบที่ทันสมัยจากพันธมิตรที่เปี่ยมไปด้วยประสบการณ์ของเราอย่างแสนสิริ

สำหรับโครงการเดอะ ยูนิคอร์น ซึ่งเป็นอาคารประเภทใช้สอยรวม (Mixed-Use Building) ที่ตั้งอยู่บนจุดตัดของระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพญาไท และระบบรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ นั้น ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2561 การก่อสร้างได้ดำเนินการไปแล้วร้อยละ 8 ซึ่งบริษัทฯ ยังคงคาดว่าโครงการดังกล่าวจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในไตรมาส 3 ปี 2564 ในส่วนของงานก่อสร้างโครงการโรงเรียนนานาชาติ นั้น ยังคงเป็นไปตามแผนงาน โดย ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2561 ได้ดำเนินการไปแล้วร้อยละ 25 ทั้งนี้ คาดว่าโครงการดังกล่าวจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ปี 2563

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

## 2.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

### (1) การจัดหาวัตถุดิบหลัก

วัตถุดิบที่สำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ได้แก่ ที่ดินและวัสดุก่อสร้าง โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นลำดับแรก โดยจะพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพในการประกอบธุรกิจ และมีความสะดวกในการเดินทาง โดยการติดต่อซื้อที่ดินจะมีทั้งซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือผ่านตัวแทน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

การจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการของบริษัทฯ โดยส่วนใหญ่ ทางบริษัทฯ ได้ให้ผู้รับเหมาโครงการจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาซื้อเองโดยตรง เว้นแต่วัสดุบางชนิดที่มีราคาแพง/จำเป็นต้องใช้ในปริมาณมาก หรือเพื่อต้องการควบคุมคุณภาพและควบคุมรูปแบบให้ได้มาตรฐานตามที่บริษัทฯ ต้องการ ทางบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการเองโดยผ่านฝ่ายจัดหาจัดจ้าง ซึ่งยังทำให้บริษัทฯ ได้ประโยชน์ในการบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างจากการสั่งซื้อจำนวนมากอีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบายเพื่อลดความเสี่ยงของราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวน โดยดำเนินการทำสัญญากับทางผู้รับเหมาของโครงการในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างประเภทเหล็กเสริมคอนกรีตของกลุ่มสินค้าประเภทอาคารสูง ซึ่งเป็นวัสดุที่บางช่วงเวลาราคาจะค่อนข้างผันผวน โดยผู้รับเหมาจะยืนยันราคาของวัสดุดังกล่าวในอัตราเดียวจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการ ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมราคาและลดความเสี่ยงจากราคาวัสดุที่ผันผวนได้ อีกทั้ง ปริมาณที่จัดซื้อจัดจ้างที่มีปริมาณมาก ทำให้บริษัทฯ สามารถต่อรองราคา และลดต้นทุนค่าก่อสร้างให้ได้ต่ำกว่าที่ประมาณการได้

ในกระบวนการขั้นตอนสุดท้าย ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการนำเสนอข้อมูลต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติในการพิจารณาและอนุมัติราคาซื้อขายก่อนการดำเนินงานต่อไป

### (2) ขั้นตอนและเทคโนโลยีการก่อสร้าง

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อการพิจารณาเลือกใช้ระบบการผลิตที่เหมาะสมในแต่ละโครงการตามลักษณะโครงการเพื่อความรวดเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขัน ในด้านการผลิต

สำหรับการว่าจ้างผู้รับเหมานั้น บริษัทฯ ใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาภายนอกเป็นผู้ก่อสร้างงานโครงการของบริษัทฯ โดยการจัดหาผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมาขนาดกลางและผู้รับเหมาขนาดใหญ่ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการที่จะก่อสร้าง เพื่อให้ได้งานที่มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนด ซึ่งบริษัทฯ มีระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญมีประสบการณ์ ความพร้อมทางการเงิน และความรับผิดชอบในงาน

ทั้งนี้บริษัทฯ ให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนของการก่อสร้าง ตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์มีความพร้อมทางการเงิน มีทีมงานที่มีประสิทธิภาพ โดยทีมงานฝ่ายควบคุมงานก่อสร้างของบริษัทฯ จะมีการประสานงานกับผู้ออกแบบ ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมกับผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด โดยเลือกบริษัทฯ ก่อสร้างที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ในการทำงานที่มีระดับมาตรฐาน โดยที่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ บริษัทฯ จะมีทีมงานวิศวกร และที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลางและวิศวกรที่ปรึกษาที่จะ

คอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้างของทุกโครงการ และขั้นตอนการตรวจสอบงานก่อสร้างกับทีมงานของบริษัทฯ และผู้รับเหมาตลอดเวลาดังแต่ต้นจนจบ

## 2.5 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและปฏิบัติตามต่อข้อกำหนดของการดูแลผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และดำเนินการตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด เพื่อให้โครงการของบริษัทฯ เป็นโครงการเป็นไปตามมาตรฐาน บริษัทฯ ได้จัดให้มีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาในเรื่องผลกระทบสิ่งแวดล้อมก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้าง พร้อมทั้งเป็นผู้นควบคุมและดูแลการทำงานไม่ให้มีผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระหว่างการก่อสร้างอีกด้วย โดยบริษัทที่ปรึกษาจะต้องมีการจัดทำรายงานส่งให้กับทีมงานควบคุมงานก่อสร้างของบริษัทฯ เป็นระยะทุกขั้นตอน เพื่อให้การก่อสร้างของโครงการเป็นไปด้วยความถูกต้องตามกฎหมายระเบียบและข้อบังคับตามที่กฎหมายกำหนด



### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

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

ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้นี้ อธิบายถึงความเสี่ยงที่เกิดและอาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ผู้มีส่วนได้เสียควรรับรู้ถึงผลกระทบและความเป็นไปได้ของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น และควรพิจารณาอย่างรอบคอบในปัจจัยที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ไม่จำกัดเฉพาะความเสี่ยงทั่วไปและความเสี่ยงเฉพาะ ดังที่ปรากฏด้านล่างนี้

#### 3.1 ความเสี่ยงในด้านกลยุทธ์

##### ■ ความเสี่ยงจากความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจของไทยและนโยบายทางการเมือง

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

##### ○ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

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

#### ■ ความพร้อมในการรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

หนึ่งในกลยุทธ์แผนการลงทุนของบริษัท คือ การเข้าซื้อ ลงทุน และพัฒนาสินทรัพย์เพื่อการขยายธุรกิจ และโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตที่บริษัท ได้วางแผนไว้ ทั้งนี้ บริษัท ได้ถือครองที่ดินจำนวนหนึ่งสำหรับการพัฒนาในอนาคต ซึ่งหลายปีที่ผ่านมา ราคาที่ดินปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องอย่างมีนัยสำคัญโดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดินตามแนวเส้นทางรถไฟ ด้วยเหตุนี้จึงเป็นสิ่งที่ท้าทายสำหรับบริษัท ในการหาที่ดินที่มีศักยภาพสูง และสามารถรักษาค่าผลตอบแทนที่เหมาะสมควบคู่ไปกับการคุมต้นทุนการลงทุน

##### ○ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

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

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

### 3.2 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ

#### ■ ความเสี่ยงด้านการจัดหาบุคลากรสำหรับการขยายธุรกิจ

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

##### ○ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัท ได้จัดให้มีการฝึกอบรมพนักงานเพื่อส่งเสริมในด้านการปรับตัวและเปิดกว้างทางวัฒนธรรมที่หลากหลาย การแบ่งปันความรู้ การพัฒนาทักษะและการปรับปรุงด้านการปฏิบัติงานเพื่อดึงดูดและรักษาทักษะความสามารถของพนักงาน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท จะมีทรัพยากรมนุษย์ที่จำเป็นต่อการส่งเสริมการขยายธุรกิจ

ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการในแต่ละครั้ง ฝ่ายบริหารได้ปรับโครงสร้างองค์กรและการบริหารภายในองค์กรเพื่อให้สามารถรองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งในปัจจุบันและอนาคต โดยบริษัทฯ ได้เสนอค่าตอบแทนและผลประโยชน์ทั้งที่เป็นในรูปตัวเงินและไม่เป็นรูปตัวเงินที่สัมพันธ์กับผลงานและความสามารถของพนักงานให้อยู่ในระดับที่จูงใจและอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามสภาวะตลาด เพื่อสร้างหลักประกันและความมั่นคงในการทำงานของพนักงาน ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการสูญเสียทีมงานและบุคลากรให้น้อยลง

#### ■ การควบคุมต้นทุนในการดำเนินธุรกิจและการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าโภคภัณฑ์อย่างราคาน้ำมัน หรือกิจกรรมจากปัจจัยภายนอกอื่น ๆ เช่น โครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐหรือโครงการรับเหมาก่อสร้างอย่างต่อเนื่องของผู้พัฒนารายอื่น ที่มีผลต่อราคาวัตถุดิบและวัสดุก่อสร้าง และ/หรือ ก่อให้เกิดการขาดแรงงานก่อสร้าง ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนและระยะเวลาของโครงการพัฒนาสิ่งทอหรือสิ่งทอ กระแสเงินสด และความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

##### ○ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ มีกระบวนการประเมินและบริหารความเสี่ยงอย่างละเอียดเพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาที่เสนอราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับแต่ละโครงการ ผู้รับเหมาจะต้องรับผิดชอบในการจัดซื้อและจัดหาวัสดุก่อสร้างในราคาต้นทุนที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ ในบางกรณี วัตถุดิบบางชนิดอาจต้องสั่งซื้อโดยตรงกับทางบริษัทผู้ผลิตเองเพื่อให้ได้ราคาและคุณภาพที่ดีภายใต้เงื่อนไขที่เหมาะสมที่สุด

#### ■ การปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมาย

ภาครัฐได้ออกกฎระเบียบเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง อาทิ กฎหมายผังเมืองและการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ในการปฏิบัติตามกฎระเบียบเหล่านี้ บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากต้นทุนที่สูงขึ้นหรืออาจต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนานานขึ้น อีกทั้งกฎระเบียบเหล่านี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ทุกเมื่อ

##### ○ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ ยังคงยึดมั่นในการปฏิบัติตามกฎระเบียบดังกล่าวอย่างเคร่งครัด โดยคำนึงถึงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและชุมชนที่อาจได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโดยรวม เริ่มตั้งแต่การเข้าซื้อที่ดิน ออกแบบ ก่อสร้างและดำเนินการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้นำการออกแบบและกระบวนการพัฒนาขั้นสูง เพื่อให้ได้รับการรับรองจากหน่วยงานระดับโลก อย่างเช่น มีการนำหลักเกณฑ์การประเมินอาคารสีเขียวของสหรัฐอเมริกา (Leadership in Energy and Environmental Design: LEED) มาปรับใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ด้วย

### ■ ความเสี่ยงทางด้านชื่อเสียง

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับชื่อเสียงในทางที่ดีของบริษัทด้วยเช่นกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงทางด้านชื่อเสียงจากความไม่พึงพอใจของลูกค้าและผลกระทบจากชุมชนท้องถิ่นในพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

#### ○ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการประเมินความพึงพอใจและยอมรับคำติชมของลูกค้าเพราะการปฏิบัติตามดังกล่าวถือเป็นหนึ่งในกระบวนการพื้นฐานในการประกอบธุรกิจ หากมีประเด็นใดที่สำคัญจะมีการรายงานไปยังฝ่ายบริหารเพื่อดำเนินการต่อไป

### 3.3 ความเสี่ยงในด้านการเงิน

### ■ ความเสี่ยงด้านแหล่งเงินทุน สภาพคล่องและต้นทุนของเงินทุน

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

#### ○ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

บริษัทฯ บริหารอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำรงสภาพคล่องเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ มีการบริหารหนี้สินอย่างมีประสิทธิภาพ ใช้เครื่องมือทางการเงินในการระดมทุนที่เหมาะสมและติดตามสถานการณ์ทางเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงการคาดการณ์แนวโน้มและทิศทางของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้บริษัทในการขยายธุรกิจและลดความเสี่ยงได้

### ■ ความผันผวนในอัตราแลกเปลี่ยนของสกุลเงินต่างประเทศ

บริษัทฯ มีธุรกิจและการลงทุนในต่างประเทศ การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนอาจทำให้เกิดผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ส่งผลให้ธุรกิจประสบปัญหาทางการเงินได้

### ○ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

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

## 3.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต

### ■ ความเสี่ยงจากภัยคุกคามทางไซเบอร์

บริษัทฯ จำเป็นต้องพึ่งพาเทคโนโลยีในการเก็บข้อมูลทั้งภายในและภายนอก ความปลอดภัยทางด้านข้อมูลจึงเป็นสิ่งสำคัญ หากบริษัทฯ ถูกคุกคามด้านเทคโนโลยีหรือมีข้อมูลใด ๆ สูญหาย อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและชื่อเสียงของบริษัทฯ รวมถึงอาจมีผลทางกฎหมายหรืออาจเกิดหนี้สินทางกฎหมายได้

### ○ กลยุทธ์ในการลดความเสี่ยง

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

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 ทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

รายละเอียดทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

##### 4.1.1 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)										
โครงการพาร์ค รามอินทรา <sup>1</sup>	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ท่าแร่ อ. บางเขน จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	2	1	14.2	302.60	-
บริษัท เอ็นพาร์ค โกลบอลโฮลดิ้ง จำกัด										
โครงการที่ดินโคราช <sup>1</sup>	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. หนองกระทุ่ม ต. จอหอ(หมื่นไวย) อ.เมืองนครราชสีมา จ.นครราชสีมา	โฉนดที่ดิน	25 แปลง	137	1	73	689.08	จำนวนกับสถาบันการเงิน

## 4.1.2 ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน)										
โครงการสุขสวัสดิ์	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. ราษฎร์บูรณะ ต. บางแจ่งร้อน ใน ราษฎร์บูรณะ (บางแจ่งร้อนใน) อ.ราษฎร์บูรณะ จ กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	7 แปลง	16	2	38.8	935.57	จำนวนกับสถาบันการเงิน
ที่ดินเขาใหญ่ (โครงการภาณุ)	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. หมูสี อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	น.ส 3 ก	2 แปลง	1	0	41	15.16	-
โครงการชลบุรี (ปัญญารีสอร์ต) <sup>1</sup>	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. บ้านหมือง ต. บางพระ อ.เมืองชลบุรี อ. ศรีราชา (บางพระ) จ.ชลบุรี	โฉนดที่ดิน	2 แปลง	2	0	18	2.51	-
บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด										
โครงการคูต	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. คูต อ. ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	51	2	97.7	1,111.58	จำนวนกับสถาบันการเงิน
บริษัท ปรานคีรี แอสเซ็ทส์ จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. โป่งตาลอง อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	13 แปลง	427	3	34	412.09	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561  (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท ทรานาย ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. โป่งตาลอง อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	1 แปลง	20	0	0	67.24	-
บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด										
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. โป่งตาลอง อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	2 แปลง	56	1	76	40.67	-
บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด										
ที่ดินโครงการราษฎร์บูรณะ	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. ราษฎร์บูรณะ (บางแจกร้อนนอก) อ. ราษฎร์บูรณะ จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	27	2	10	1,384.94	-



#### 4.1.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า (ในประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (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	157.65	-
บริษัท หมอชิต แลนด์ จำกัด										
โครงการหมอชิต	เป็นเจ้าของ	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	ต. จอมพล อ. จตุจักร จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	63 แปลง	11	0	40.7	2,956.50	จำนวนกับสถาบันการเงิน
บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด										
โครงการเดอะยูนิคอร์น	เป็นเจ้าของ	อยู่ในระหว่างก่อสร้าง	ต. พุทธมณฑล อ. ราชเทวี จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	6 แปลง	7	1	37.4	3,232.24	จำนวนกับสถาบันการเงิน
บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด										
อาคารทีเอสที	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ลาดยาว อ. บางเขน จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	1	1	97	866.74	จำนวนกับสถาบันการเงิน

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท มรรค ๘ จำกัด										
ที่ดินเขาใหญ่	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. หมู่สี่ อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	โฉนดที่ดิน	4 แปลง	16	1	56	150.13	-

#### 4.1.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า (ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลาตาม สัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	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	-	9,790	2,797.07	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	-	2,370	405.54	จำนองกับ สถาบันการเงิน

#### 4.1.5 ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า (ในประเทศ)

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
					ไร่	งาน	ตารางวา		
กิจการร่วมค้า									
โครงการร้อยรัชสาม กรุงเทพฯ <sup>/2</sup>	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. บางรัก อ. บางรัก จ. กรุงเทพฯ	3 แปลง	5	0	60	158.22	-
บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด									
โรงแรมอวานี ขอนแก่นไฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์ <sup>/1</sup>	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ในเมือง อ. เมือง จ. ขอนแก่น	42 แปลง (196 ห้อง)	12	1	36.9	855.91	-
บริษัท แปซิฟิค โฮเต็ล เชียงใหม่ จำกัด และ บริษัท แปซิฟิค เชียงใหม่ จำกัด									
โรงแรมอนันตราเชียงใหม่ รีสอร์ทแอนด์ สปา <sup>1</sup>	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ข้างคลาน อ. เมือง เชียงใหม่ จ. เชียงใหม่	7 แปลง (84 ห้อง)	7	1	53.5	1,271.83	จำนองกับสถาบันการเงิน
บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด									
โรงแรมอีสตินแกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ยานนาวา (สาทร) อ. สาทร (บางรัก) จ. กรุงเทพฯ	390 ห้อง	2	1	0	3,658.08	จำนองกับสถาบันการเงิน

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท เมืองทอง แอสเซทส์ จำกัด										
อาคารโรงแรม ยู อินจันทรীগาญจนบุรี	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ท่ามะขาม อ. เมือง จ. กาญจนบุรี	น.ส. 3 ก	13 แปลง	5	1	30	122.00	-
ที่ดินจังหวัดนครราชสีมา	เป็นเจ้าของ	ที่ดินเปล่า	ต. โป่งตาลอง อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา	น.ส. 3 ก	1 แปลง	20	0	0	19.37	-
โรงแรม ยู สาทร <sup>/3</sup>	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. พุ่มหามาเขต อ. สาทร จ. กรุงเทพฯ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	16	0	81.1	604.46	-
โรงแรม ยู เชียงใหม่ <sup>/4</sup>	สิทธิการเช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. ศรีภูมิ อ. เมือง จ. เชียงใหม่	โฉนดที่ดิน	1 แปลง	1	1	38	109.72	-
บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด										
โรงแรมอีสตินธนาซีดี กอล์ฟรีสอร์ท	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. บางโหลง อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (38 ห้อง)	2	1	11.4	158.72	-
บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด										
โรงแรมอีสตินธนาซีดี กอล์ฟรีสอร์ท	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. บางโหลง อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (79 ห้อง)	3	1	55.1	286.94	-

รายละเอียดทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ที่ตั้ง	เอกสารสิทธิ	จำนวน	เนื้อที่			ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
						ไร่	งาน	ตารางวา		
บริษัท มรรค ๘ จำกัด										
โรงแรมอิสตินธานีดี กอล์ฟ รีสอร์ท	เป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ต. บางโหลง อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ	โฉนดที่ดิน	1 แปลง (78 ห้อง)	2	1	51.5	267.19	-

## 4.1.6 ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสิทธิการเช่า(ต่างประเทศ)

รายละเอียด	ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิ่งปลูกสร้าง/ที่ดินเปล่า	ระยะเวลาตามสัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ประเทศ	จำนวนห้องพัก	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ภาระผูกพัน
Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Andel's Berlin	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2578	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin	ประเทศเยอรมนี	557	90,000	5,306 ยูโร	-
VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy Berlin	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2579	Storkower Str. 162. 10407 Berlin	ประเทศเยอรมนี	152	5,852	1,793 ยูโร	-
VH Dresden Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House QF Dresden	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2579	Neumarkt 1. 01067 Dresden	ประเทศเยอรมนี	95	6,073	379,123 ยูโร	-
VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy Leipzig	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2581	Goethestr. 11, 04109 Leipzig	ประเทศเยอรมนี	205	9,071	3,948 ยูโร	-
VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Kronberg	สัญญาเช่าดำเนินงาน	อาคารโรงแรม	สัญญาสิ้นสุดในปี พ.ศ.2582	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศเยอรมนี	96	4,832	-	-

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลาตาม สัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ภาระผูกพัน
VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy Raunheim	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2583	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศ เยอรมนี	200	6,362	-	-
Vienna International Asset GmbH									
โรงแรม Vienna House Easy Amberg	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Schiesstaetteweg 10. 92224 Amberg	ประเทศ เยอรมนี	110	5,576	10,853,329 ยูโร	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Bad Oeynhausen	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Morsbachallee 1. 32545 Bad Oeynhausen	ประเทศ เยอรมนี	146	8,068	14,102,904 ยูโร	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Braunschweig	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Salzdahlumer Str. 137. 38126 Braunschweig	ประเทศ เยอรมนี	176	19,234	18,149,468 ยูโร	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Castrop-Rauxel	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Dortmunder Strasse 55. 44575 Castrop Rauxel	ประเทศ เยอรมนี	84	3,895	8,043,045 ยูโร	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Coburg	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Ketschendorfer Strasse 86. 96450 Coburg - Suedstadt	ประเทศ เยอรมนี	123	14,978	15,654,644 ยูโร	จำนวนกับ สถาบันการเงิน



รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลาตาม สัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ภาระผูกพัน
โรงแรม Vienna House Easy Guenzburg	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Jahnstrasse 4. 89312 Guenzburg	ประเทศ เยอรมนี	100	4,122	12,808,739 ยูโร	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
โรงแรม Vienna House Easy Landsberg	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Graf Zeppelin Str 6. 86899 Landsberg am Lech	ประเทศ เยอรมนี	-	-	205,821 ยูโร	-
โรงแรม Vienna House Easy Limburg	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Schiede 10. 65549 Limburg	ประเทศ เยอรมนี	-	-	1,283,966 ยูโร	-
โรงแรม Vienna House Easy Neckarsulm	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Heiner Fleischmann Str 8. 74172 Neckarsulm	ประเทศ เยอรมนี	-	-	594,035 ยูโร	-
โรงแรม Vienna House Easy Trier	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Metzer Allee 6. 54295 Trier	ประเทศ เยอรมนี	-	-	724,689 ยูโร	-
โรงแรม Vienna House Easy Wuppertal	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Auf dem Johannisberg 1. 42103 Wuppertal	ประเทศ เยอรมนี	-	-	693,924 ยูโร	-
REVO München Hotelbetriebs GmbH									
โรงแรม REVO Munich	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2584	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	ประเทศ เยอรมนี	607	6,833	-	-

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลาตาม สัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ภาระผูกพัน
Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG									
โรงแรม Vienna House Easy Neckarsulm	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2568	Heiner Fleischmann Str 8. 74172 Neckarsulm	ประเทศ เยอรมนี	95	6,306	11,787,924 ยูโร	จำนองกับ สถาบันการเงิน
Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal KG									
โรงแรม Vienna House Easy Wuppertal	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2571	Auf dem Johannisberg 1. 42103 Wuppertal	ประเทศ เยอรมนี	130	7,706	15,069,512 ยูโร	จำนองกับ สถาบันการเงิน
Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG									
โรงแรม Vienna House Easy Limburg	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2574	Schiede 10. 65549 Limburg	ประเทศ เยอรมนี	99	4,468	9,743,159 ยูโร	จำนองกับ สถาบันการเงิน
Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG									
โรงแรม Vienna House Easy Landsberg	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2567	Graf Zeppelin Str 6. 86899 Landsberg am Lech	ประเทศ เยอรมนี	103	4,646	7,039,003 ยูโร	จำนองกับ สถาบันการเงิน

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลาตาม สัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ภาระผูกพัน
Flora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG									
โรงแรม Vienna House Easy Trier	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2572	Metzer Allee 6. 54295 Trier	ประเทศ เยอรมนี	105	6,398	9,453,582 ยูโร	จำนองกับ สถาบันการเงิน
Recoop Tour a.s.									
โรงแรม Vienna House Diplomat Prague	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Evropska 15. 16041 Prague	สาธารณรัฐ เช็ก	398	27,797	52,506,131 ยูโร	จำนองกับ สถาบันการเงิน
UBX Plzeň Real Estate s.r.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Pilsen	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	U Prazdroje 6 301 00 Pilsen	สาธารณรัฐ เช็ก	144	8,362	8,360,656 ยูโร	จำนองกับ สถาบันการเงิน
Amber Baltic Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Amber Baltic	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2564	Promenada Gwiazd 1 PL - 72-500 Miedzzydroje	ประเทศ โปแลนด์	192	13,659	14,173,352 ยูโร	จำนองกับ สถาบันการเงิน
Andels Lodz Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Andel's Lodz	สัญญาเช่า การเงิน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2565	Ulica Ogrodowa 17. 91065 Lodz	ประเทศ โปแลนด์	277	30,589	53,341,821 ยูโร	จำนองกับ สถาบันการเงิน
UBX Krakow Sp. z o.o.									

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลาตาม สัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ภาระผูกพัน
โรงแรม Vienna House Andel's Cracow	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2591	ul Pawia 3 PL - 31154 Cracow	ประเทศ โปแลนด์	159	10,986	580,439 ยูโร	-
UBX Katowice Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Katowice	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Ulica Sokolska 24. 40086 Katowice	ประเทศ โปแลนด์	203	13,831	24,860,472 ยูโร	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
VHE Cracow Sp. z o.o. SKA									
โรงแรม Vienna House Easy Chopin Cracow	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Przy Rondzie 2 PL - 31547 Cracow	ประเทศ โปแลนด์	220	7,668	21,620,803 ยูโร	จำนวนกับ สถาบันการเงิน
VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.									
โรงแรม Vienna House Mokotow Warsaw	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2587	ul. Postepu 4, 02-676 Warsaw	ประเทศ โปแลนด์	164	8,194	-	-
Comtel Focus S.A.									
โรงแรม Vienna House Easy Bucharest	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	283 Calea Bucurestilor 75100 Otopeni - Bucharest	ประเทศ โรมาเนีย	176	10,234	14,050,234 ยูโร	จำนวนกับ สถาบันการเงิน

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลาตาม สัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ภาระผูกพัน
VHE Bratislava Real Estate s.r.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Bratislava	เป็นเจ้าของ	อาคาร โรงแรม	-	Galvaniho ul. 28, 82104 Bratislava	ประเทศสโล วาเกีย	167	8,210	8,218,664 ยูโร	จำนองกับ สถาบันการเงิน
UBX Plzen s.r.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Pilsen	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2571	U Prazdroje 6 301 00 Pilsen	สาธารณรัฐ เช็ก	144	8,362	126,942 ยูโร	-
HMA Katowice sp.z.o.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Katowice	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาสิ้นสุดใน ปี พ.ศ.2567	Ulica Sokolska 24. 40086 Katowice	ประเทศ โปแลนด์	203	13,831	261,910 ยูโร	-
VHE Bratislava s.r.o.									
โรงแรม Vienna House Easy Bratislava	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	อาคาร โรงแรม	สัญญาไม่มี กำหนด ระยะเวลา	Galvaniho ul. 28, 82104 Bratislava	ประเทศสโล วาเกีย	167	8,210	26,284 ยูโร	-
Vienna International Hotel Management AG									
Management Platform	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria	ประเทศ ออสเตรีย	-	-	85,989 ยูโร	

รายละเอียด	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	สิ่งปลูก สร้าง/ที่ดิน เปล่า	ระยะเวลาตาม สัญญา	ที่ตั้ง	เมือง/ ประเทศ	จำนวน ห้องพัก	เนื้อที่ (ตาราง เมตร)	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ภาระผูกพัน
Vienna House Cluster Polen Sp. z.o.o.									
Cluster Companies in Poland	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	ul. ALEJE JEROZOLIMSKIE, nr 65/79, lok., 00-697 Warsaw, Poland	ประเทศ โปแลนด์	-	-	1,168 ยูโร	
Vienna House Cluster Tschechien s.r.o.									
Cluster Companies in Czech	เจ้าของ อุปกรณ์	-	-	Praha 6 - Dejvice, Evropská 370/15, PSC 16041, Czech Republic	สาธารณรัฐ เช็ก	-	-	23,591 ยูโร	-

#### หมายเหตุ

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

<sup>2</sup> กลุ่มกิจการร่วมค้าระหว่างบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามัน รีสอร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเตด และ บริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้งส์ ลิมิเตด ได้ทำสัญญาเช่าและสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงภาษีร้อยละสามกับ กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

<sup>3</sup> ทำสัญญาเช่าช่วงจากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

<sup>4</sup> ทำสัญญาเช่าจากนางสาวจารุณี มณีกุล เป็นระยะเวลา 21 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2550 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571

## 4.2 สิทธิประโยชน์ไม่มีตัวตนของบริษัทและบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสิทธิประโยชน์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ สิทธิประโยชน์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจ, สิทธิการใช้อาคาร (Heritable building right) และซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิเท่ากับ 791 ล้านบาท

### 4.2.1 สัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามกับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสเชส ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง 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.2548
ปีครบกำหนด	9 พฤษภาคม 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

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลิขสิทธิ์สำหรับแบบบ้านที่จะใช้ในการก่อสร้าง ดังมีสาระสำคัญดังนี้

ชื่อผลงาน	บ้านหน้ากว้าง แนนเซอร์ล โฮม
ประเภทงาน	ศิลปกรรม
ลักษณะงาน	สถาปัตยกรรม
ลักษณะการสร้างสรรค	สร้างสรรค์ขึ้นเองทั้งหมด
ปีที่สร้างสรรค์	2539
อายุแห่งการคุ้มครองลิขสิทธิ์	50 ปี นับจากปีที่สร้างสรรค์

#### 4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในกิจการที่สอดคล้องหรือสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการประกอบธุรกิจและความเสริมสร้างการเติบโตในแต่ละกิจการของบริษัทฯ

ซึ่งบริษัทฯ กำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจ ทิศทางและเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัทฯ ย่อย ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นการสนับสนุนวัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาวของกลุ่มบริษัท ผ่าน (1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯย่อย โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯย่อยจะต้องออกเสียงลงคะแนนตามที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ และ (2) คณะกรรมการของบริษัทฯย่อย โดยการส่งตัวแทนในระดับกรรมการบริหารหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ หรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ (รวมถึงผู้บริหาร) ในบริษัทย่อย เพื่อร่วมกำหนดกลยุทธ์ แผนธุรกิจ งบประมาณ และติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯย่อย ทั้งนี้ ตัวแทนของบริษัทฯ ดังกล่าวจะต้องได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี)

บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการ (หรือผู้บริหาร) ของบริษัทฯย่อยด้วยความรับผิดชอบ กำกับดูแลและติดตามการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯย่อยให้เป็นไปตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจ และนโยบายการมอบหมายอำนาจ (Policy on Delegation of Authority) โดยใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาเรื่องต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ของบริษัทฯย่อยและสอดคล้องกับนโยบายของกลุ่มบริษัทโดยรวม ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทฯ จะต้อง



รายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน หรือเสนอเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยต่อ คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี)

- **นโยบายลงทุนในบริษัทร่วม**

บริษัทฯ มีนโยบายร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ และ/หรือ บริษัทฯ ที่มีความชำนาญเฉพาะ ด้านเพื่อเสริมธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท โดยจะลงทุนในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 เว้นแต่ในกรณีมีเหตุผลสมควรหรือ เหมาะสมที่จะลงทุนในสัดส่วนต่ำกว่าร้อยละ 25

บริษัทฯ สอบทานและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯร่วม รวมถึงส่งเสริมการปฏิบัติตาม หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจซึ่งจะต้องเทียบเท่ากับมาตรฐานสากลหรือบรรทัดฐานของ บริษัทฯ โดยการส่งตัวแทนในระดับกรรมการบริหารหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ หรือบุคคลอื่นที่ได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทร่วมนั้น ๆ ทั้งนี้ ตัวแทนของบริษัทฯ ดังกล่าว จะต้องได้รับการแต่งตั้งจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เว้นแต่ บริษัทร่วมซึ่งบริษัทฯ ถือครองหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ แต่ ไม่มีอำนาจควบคุมกิจการ ให้คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้แต่งตั้งบุคคลเข้า ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจจัดให้มีสัญญาาระหว่างผู้ถือหุ้น (shareholders' agreement) ของบริษัทฯร่วม หรือข้อตกลงอื่นใดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในการบริหารจัดการและการมีส่วนร่วมใน การตัดสินใจในเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯร่วม ตลอดจนเพื่อให้มั่นใจว่าการร่วมลงทุนใน กิจการดังกล่าวจะสามารถสร้างผลตอบแทนและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ ได้

บุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการของบริษัทฯร่วมด้วยความ รับผิดชอบ เพื่อประโยชน์ของบริษัทฯร่วมและสอดคล้องกับนโยบายของกลุ่มบริษัทโดยรวม ทั้งนี้ บุคคลซึ่ง เป็น ตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน หรือเสนอเรื่องที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนิน ธุรกิจของบริษัทฯ ร่วมต่อคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหาร (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณา กำกับดูแลให้มี การจัดการเกี่ยวกับรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และบริษัทฯร่วมอย่าง เหมาะสม (at arm's length basis) และตรวจสอบให้มีการบันทึกมติที่ประชุมคณะกรรมการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน รวมถึงความคิดเห็นหรือคัดค้านของกรรมการเสียงส่วนน้อย

อนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า สุทธิเป็นจำนวนเงิน 19,077 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.45 ของสินทรัพย์รวม (ตามงบการเงินเฉพาะบริษัท) โดยมีรายละเอียดตามเนื้อหาในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยมีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น มีข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งเป็นคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด หรือเป็นคดีที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ดังนี้

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

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

ข้อมูลบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมทุน ที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

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 ("LEH")	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	Room 501, The Lucky Building, 39, Wellington Street, Central, Hong Kong	100.00	76,500,001 ปอนด์ และ 27,400,000 ยูโร	76,500,001 ปอนด์ และ 27,400,000 ยูโร	103,900,001	สามัญ
2	Thirty Three Gracechurch 1 Limited ("TTG1")	ลงทุนในกองทรัสต์	26 New Street, St. Helier, Jersey, JE2 3RA, Jersey โทร. +44 (0)1534 507000 โทรสาร. +44 (0)1534 507001	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	15,140,001 ปอนด์	15,150,000 ปอนด์	15,140,001	สามัญ
3	Underwood Street Limited	อาคารสำนักงานให้เช่า	26 New Street, St. Helier, Jersey, JE2 3RA, Jersey โทร. +44 (0)1534 507000 โทรสาร. +44 (0)1534 507001	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	3,300,001 ปอนด์	3,300,001 ปอนด์	3,300,001	สามัญ
4	Vienna House Capital GmbH ("VHC")	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1333 73 73-0 โทรสาร.+43 1333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย LEH)	35,000 ยูโร	35,000 ยูโร	-	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
5	Vienna House Real Estate GmbH ("VHRE")	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria 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
6	Vienna International Hotelmanagement AG ("VI")	บริหารจัดการโรงแรม	Dresdner Straße 87, 1200 Vienna, Austria 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
7	KDAG Data GmbH	ไม่ได้ประกอบกิจการ	Dresdner Straße 87/5 Stock, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	33.33 (ถือหุ้นโดย VI) (ส่วนที่เหลือร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย Amber Privatstiftung และอีกร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย Bocca Privatstiftung)	3,140,000.01 ยูโร	3,140,000.01 ยูโร	-	สามัญ
8	VI Europäische Franchise GmbH	ไม่ได้ประกอบกิจการ	Dresdner Straße 87/5 Stock, 1200 Vienna, Austria โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	33.33 (ถือหุ้นโดย VI) (ส่วนที่เหลือร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย Dr.Franz Jurkowitsch และอีกร้อยละ 33.33 ถือหุ้นโดย Dkfm. Georg Folian)	80,000 ยูโร	80,000 ยูโร	-	สามัญ
9	Andel's Berlin Hotelbetriebs GmbH	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin, Germany 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

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
10	VHE Berlin Hotelbetriebs GmbH	ถือครอง ทรัพย์สิน และประกอบ ธุรกิจโรงแรม	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin, Germany โทร. +49 30 666 4440 โทรสาร. +49 30 666 444 999	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
11	VH Dresden Hotelbetriebs GmbH	ถือครอง ทรัพย์สิน และประกอบ ธุรกิจโรงแรม	Landsberger Allee 106, 10369 Berlin, Germany โทร. +49 351 563 3090 โทรสาร. +49 351 563 309911	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
12	VHE Leipzig Hotelbetriebs GmbH	ถือครอง ทรัพย์สิน และประกอบ ธุรกิจโรงแรม	Goethestraße 11, 04109 Leipzig, Tel. +49 341 991 5390 Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
13	VH Kronberg Hotelbetriebs GmbH	ถือครอง ทรัพย์สิน และประกอบ ธุรกิจโรงแรม	c/o Hermann & Kollegen Rechtsanwälte PartG mbH, Hr. RA Dr. Wolfgang Hermann, Maximilianstr. 2, 80539 Munich, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
14	VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH <sup>1</sup>	ถือครอง ทรัพย์สิน และประกอบ	c/o Hermann & Kollegen Rechtsanwälte PartG mbH -Herr RA Dr.	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
		ธุรกิจโรงแรม	Wolfgang Hermann - Maximilianstraße 2, 80539 Munich, Germany					
15	REVO München Hotelbetriebs GmbH	ถือครอง ทรัพย์สิน และประกอบ ธุรกิจโรงแรม	Maximilianstr. 2, c/o Hermann & Kollegen Rechtanwälte PartG mbB, 80539 Munich, Germany	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	25,000	สามัญ
16	UBM + VH Hotels GmbH	บริหาร กิจการ โรงแรม	Albert-Roßhaupter Straße 43, 81369 Munich, Germany	50.00 (ถือหุ้นโดย VI) (ส่วนที่เหลือร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดย UBM hotels München GmbH)	4,700,000 ยูโร	4,700,000 ยูโร	4,700,000	สามัญ
17	Vienna International Asset GmbH (“VI Asset”)	ลงทุนใน หลักทรัพย์ ของบริษัท อื่นและ ประกอบ ธุรกิจโรงแรม	Leuchtenbergring 20 c/o Angelo Designhotel Munich, 81677 Munich, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.90 (ถือหุ้นโดย VI) (ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 5.10 ถือหุ้นโดย Asia Hong Kong Engineering Limited)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
18	Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครอง ทรัพย์สิน และประกอบ ธุรกิจโรงแรม	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วนจำกัด ความรับผิดชอบ) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Calvus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบ)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	-	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
19	Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Wuppertal KG	ถือครอง ทรัพย์สิน และประกอบ ธุรกิจโรงแรม	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วน จำกัดความรับผิด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Enigma Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิด)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	-	สามัญ
20	Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครอง ทรัพย์สิน และประกอบ ธุรกิจโรงแรม	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วน จำกัดความรับผิด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Fabella Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิด)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	-	สามัญ
21	Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครอง ทรัพย์สิน และประกอบ ธุรกิจโรงแรม	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วน จำกัดความรับผิด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 6.00 ถือหุ้นโดย Fabio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิด)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	-	สามัญ
22	Fiora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	ถือครอง ทรัพย์สิน และประกอบ	Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0	94.00 (ถือหุ้นโดย VI Asset ในฐานะหุ้นส่วน จำกัดความรับผิด) (ที่เหลืออีกร้อยละ	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	-	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
		ธุรกิจโรงแรม	โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	6.00 ถือหุ้นโดย Fiora Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบ				
23	Vienna House Cluster Deutschland GmbH <sup>2</sup>	ธุรกิจให้บริการอื่น เกี่ยวเนื่อง กับการ บริหาร จัดการ โรงแรม	Leuchtenbergring 20, c/o Holiday Inn Munich-Leuchtenbergring, 81677 Munich, Germany โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	25,000 ยูโร	25,000 ยูโร	1	สามัญ
24	Recoop Tour a.s.	ถือครอง ทรัพย์สิน และประกอบ ธุรกิจโรงแรม	Evropská 370/15, Dejvice, 160 00 Praha 6, Czech Republic 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.	ประกอบ ธุรกิจโรงแรม	U Prazdroje 2720/6, Východní Předměstí, 301 00 Plzen, Czech Republic 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.	ถือครอง ทรัพย์สิน	U Prazdroje 2720/6, Východní Předměstí, 301 00 Plzen, Czech Republic	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	200,000 โครนาเช็ก	200,000 โครนาเช็ก	-	สามัญ



ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
			โทร. +420 378 016 111 โทรสาร. +420 378 016 016					
227	Vienna House Cluster Tschechien s.r.o. <sup>3</sup>	ธุรกิจให้บริการอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการโรงแรม	Praha 6 - Dejvice, Evropská 370/15, PSC 16041, Czech Republic 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, nr 1, 72-500, Miedzyzdroje, Poland โทร. +48 91 3228 760 โทรสาร. +48 91 328 1022	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	38,325,000 ชลอดีโปแลนด์	38,325,000 ชลอดีโปแลนด์	76,650	สามัญ
29	Andels Lodz Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Ogrodowa, nr 17, 91- 065, Lodz, Poland โทร. +48 4227 91000 โทรสาร. +48 4227 91001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	5,208,000 ชลอดีโปแลนด์	5,208,000 ชลอดีโปแลนด์	5,208	สามัญ
30	UBX Krakow Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Pawia, nr 3, 31-154, Krakow, Poland โทร. +48 12 6600100 โทรสาร. +48 12 6600001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	50,000 ชลอดีโปแลนด์	50,000 ชลอดีโปแลนด์	50	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
31	UBX Katowice Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สิน	ul. Sokolska, nr 24, 40-086, Poland Katowice, โทร. +48 3278 38100 โทรสาร. +48 3278 38103	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	50,000 ชลอตตีโปแลนด์	50,000 ชลอตตีโปแลนด์	50	สามัญ
32	Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o.	ประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Sokolska, nr 24, 40-086, Katowice, Poland โทร. +48 3278 38100 โทรสาร. +48 3278 38103	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	202,400 ชลอตตีโปแลนด์	202,400 ชลอตตีโปแลนด์	4,048	สามัญ
33	VHE Cracow Sp. z o.o. (VHE Cracow)	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่น	ul. Przy Rondzie, 31-547, Krakow, Poland โทร. +48 12299 0000 โทรสาร. +48 12 2990 001	100.00 (ถือหุ้นโดย VHC)	5,000 ชลอตตีโปแลนด์	5,000 ชลอตตีโปแลนด์	100	สามัญ
34	VHE Cracow Sp. z o.o. SKA <sup>4</sup>	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Przy Rondzie, nr 2, 31-547, Krakow, Poland โทร. +48 12299 0000 โทรสาร. +48 12 2990 001	100.00 (ร้อยละ 99.99 ถือหุ้นโดย VHC ในฐานะหุ้นส่วนจำกัดความรับผิดชอบ และ 1 หุ้นถือโดย VHE Cracow ในฐานะหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบ)	11,206,950 ชลอตตีโปแลนด์	11,206,950 ชลอตตีโปแลนด์	224,139	สามัญ
35	VH Warsaw Hotel Sp. z o.o.	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	ul. Postepu 4, 02-676 Warsaw, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	5,000 ชลอตตีโปแลนด์	5,000 ชลอตตีโปแลนด์	100	สามัญ
36	VHE Wroclaw Hotel sp. z o.o. <sup>5</sup>	ถือครองทรัพย์สิน	Al. Jerozolimskie, nr 56C, 00-803 Warsaw, Poland	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	5,000 ชลอตตีโปแลนด์	5,000 ชลอตตีโปแลนด์	100	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
		และประกอบธุรกิจโรงแรม						
37	Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o. <sup>6</sup>	ธุรกิจให้บริการอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการโรงแรม	ul. ALEJE JEROZOLIMSKIE, nr 65/79, lok., 00-697 Warsaw, Poland โทร. +43 1 333 73 73-0 โทรสาร. +43 1 333 73 73-13	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	40,000 ชลอตตีโปแลนด์	40,000 ชลอตตีโปแลนด์	400	สามัญ
38	Comtel Focus S.A.	ถือครองทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรม	Calea BUCURESTILOR, Nr. 283, Ilfov County, 075100 Otopeni, Romania โทร. +40 21 2036500 โทรสาร. +40 21 2036510	99.99 (ถือหุ้นโดย VHC) (ส่วนที่เหลือร้อยละ 0.0025 ถือหุ้นโดย SC.Nur Focus Adventing Products Ltd.)	42,703,016 ลิโวมาเนีย	42,703,016 ลิโวมาเนีย	111,788,000	สามัญ
39	VHE Bratislava s.r.o. <sup>7</sup>	ประกอบธุรกิจโรงแรม	Galvaniho 28 821 04, Bratislava, Slovakia โทร. +421 232299100 โทรสาร.+421232299530	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	6,638.78 ยูโร	6,638.78 ยูโร	-	สามัญ
40	VHE Bratislava Real Estate s.r.o.	ถือครองทรัพย์สิน	Galvaniho 28 821 04, Bratislava, Slovakia โทร. +421 232299100 โทรสาร. +421 232299530	100.00 (ร้อยละ 85.00 ถือหุ้นโดย VHRE และร้อยละ 15.00 ถือหุ้นโดย VHC)	5,000 ยูโร	5,000 ยูโร	2	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
41	OOO Employ Management	ธุรกิจให้บริการอื่น เกี่ยวเนื่อง กับการ บริหาร จัดการ โรงแรม	2A, 2. Ulitsa Maryinoy Roschi, 129594, Moscow, Russia โทร.+7 495 646 2077	100.00 (ถือหุ้นโดย VI)	231,948 รูเบิล รัสเซีย	231,948 รูเบิล รัสเซีย	-	สามัญ
42	ธนาฯ ยองกง ลิมิตัด	ลงทุนใน หลักทรัพย์ ของบริษัท อื่น		100.00	10,000 ดอลลาร์ ฮ่องกง	10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	10,000	สามัญ
43	Absolute Hotel Services Hong Kong Limited	บริหาร จัดการ โรงแรม	Flat/RM 908 Dominion Centre, 43-59 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong	87.73 (ร้อยละ 75.47 ถือหุ้นโดย บริษัท แอ็บ โซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด, และร้อยละ 12.26 ถือหุ้นโดย ธนาฯ ยองกง ลิมิตัด) (ที่เหลืออีกร้อยละ 9.82 ถือหุ้นโดยนายโจ นาธาน แม็กซีเวล วิกเลีย และร้อยละ 2.45 ถือหุ้นโดยนายจอห์น มาร์ค เวสโตบี)	6,930,687 ดอลลาร์ ฮ่องกง	6,930,687 ดอลลาร์ฮ่องกง	6,930,687	สามัญ
44	Vienna House Asia Limited	บริหาร จัดการ โรงแรม	Suite D, 16/F., On Hing Bldg., 1-9 On Hing Terrace, Central Hong Kong	100.00 (ร้อยละ 30.00 ถือหุ้นโดย Vienna International Hotelmanagement AG และ ร้อยละ 70.00 ถือหุ้นโดย Absolute Hotel Services Hong Kong Limited)	156,000 ดอลลาร์ ฮ่องกง	156,000 ดอลลาร์ ฮ่องกง	156,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ทุนจดทะเบียน	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
45	Absolute Hotel Services Indochina Limited	บริหาร จัดการ โรงแรม	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 ดอลลาร์ ฮ่องกง	780,000 ดอลลาร์ฮ่องกง	780,000	สามัญ
46	AHS Hospitality India Private Limited	บริหาร จัดการ โรงแรม	309, Atlanta Estate, Dr. Ambedkar Chowk, Off. W.E. Highway, Goregaon (East), Mumbai 400 063 India	58.43 (ถือหุ้นโดย Absolute Hotel Hong Kong Limited) ที่เหลืออีกร้อยละ 20.00 ถือหุ้นโดย Mr. Sameer Dharkar & Family และร้อยละ 20.00 ถือหุ้นโดย Mr. Subodh Dharkar และร้อยละ 1.96 ถือหุ้นโดย นาย ใจ นาราน แม็กซ์เวล วิลลีย์)	43,052,400 รูปีอินเดีย	45,000,000 รูปีอินเดีย	4,305,240	สามัญ

#### หมายเหตุ

1. VHE Raunheim Hotelbetriebs GmbH เดิมชื่อ VHE Darmstadt Hotelbetriebs GmbH
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. SKA เดิมชื่อ WX Krakow Sp. z o.o. SKA
5. VHE Wroclaw Hotel sp. z o.o. เดิมชื่อ Glamford Investments Sp. z o.o.
6. Vienna House Cluster Polen Sp. z o.o. เดิมชื่อ Employee Management Sp. z o.o.
7. VHE Bratislava s.r.o. เดิมชื่อ VI Bratislava s.r.o.

## (ข) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม (ในประเทศ)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด <sup>1</sup>	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 พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด <sup>1</sup>	ดำเนินธุรกิจโรงแรมและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	700,000,000	700,000,000	7,000,000	สามัญ
3	บริษัท แบริฟิค เชียงใหม่ จำกัด <sup>1</sup>	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00 ถือหุ้นโดยบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	200,000,000	200,000,000	2,000,000	สามัญ
4	บริษัท แบริฟิค ไฮเดิล เชียงใหม่ จำกัด <sup>1</sup>	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00 ถือหุ้นโดยบริษัท บุญบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	600,000,000	600,000,000	6,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
5	บริษัท คีย์สโตน เอสเตท จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี- รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8522-25 โทรสาร 0-2273-8526	50.00 (ที่เหลืออีก ร้อยละ 49 ถือหุ้น โดยโกลด์ ไดมอนด์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด และ อีกร้อยละ 1 ถือหุ้น โดย นายประเสริฐ อารยะการกุล)	1,874,000,000	1,874,000,000	18,740,000	สามัญ
6	บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรมและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	1,100,000,000	1,100,000,000	11,000,000	สามัญ
7	บริษัท ยูนิชั่น วัน จำกัด	อาคารสำนักงานให้เช่า	21 ซอยเฉยพวง 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 ธนาียง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจ मेंท์ จำกัด	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	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
9	บริษัท ธนาซีดี กอล์ฟ แอนด์ สปอร์ต คลับ จำกัด	บริหารและดำเนินกิจการสนาม กอล์ฟและศูนย์กีฬา	100-100/1 หมู่ที่ 4 กม. 14 ถนน บางนา-ตราด ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โทร. 0-2336-2968-72 โทรสาร 0-2336-2980	100.00	20,000,000	20,000,000	200,000	สามัญ
10	บริษัท แอ็บโซลูท ไฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงแรม	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัด ใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	50.00 (ถือหุ้นโดย บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี จำกัด) (ที่เหลืออีก ร้อยละ 35.00 ถือหุ้นโดยนายโจ นาธาน แม็กซ์เวล วิ เกลีย, ร้อยละ 5.00 ถือหุ้นโดย นาย จอห์น มาร์ค เวสโต ปี, ร้อยละ 5.00 ถือ หุ้นโดย นางทิตติยา เวสโตปี และร้อยละ 5.00 ถือหุ้นโดย นางสาวนพรัตน์ พงศ์วัฒนกุลศิริ	8,000,000	25,000,000	2,500,000	สามัญ



ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
11	บริษัท เทรฟลอดจ์ (ประเทศไทย) จำกัด	พัฒนาและบริหารโรงแรม	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัด ใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9247 โทรสาร 0-2255-9248	80.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด (ที่เหลืออีกร้อยละ 20.00 ถือหุ้นโดย บริษัท เทรฟลอดจ์ โฮเต็ล (เอเชีย) จำกัด)	500,000	2,000,000	400,000	สามัญ
12	บริษัท แอ็บโซลูท กอล์ฟ เซอร์วิส จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภท สนามกอล์ฟและสपोर्टคลับ	1091/343 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัด ใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2255-9925 โทรสาร 0-2255-9929	99.00 ถือหุ้นโดย บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด (ที่เหลืออีกร้อยละ 0.99 ถือหุ้นโดยนาย โจนาธาน แม็กซีเวล วิกส์ลีย์ และร้อยละ 0.01 ถือหุ้นโดย นางสาวนพรัตน์ พงศ์วัฒนกุลศิริ)	4,000,000	4,000,000	200,000	- สามัญจำนวน 98,800 หุ้น - บุริมสิทธิ จำนวน 102,000 หุ้น
13	บริษัท อีจีเอส แอสเสทส์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	100.00	2,200,000,000	2,200,000,000	22,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
			โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858					
14	บริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี จำกัด	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัท อื่น	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	300,000,000	300,000,000	3,000,000	สามัญ
15	บริษัท เวียนนา เฮ้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงแรม	1091/343 ชั้นที่ 4 ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ แขวง มักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	30.00 ถือหุ้นโดย Vienna International Hotelmanagement AG (ที่เหลือถือร้อยละ 69 โดย บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด และถือร้อยละ 1 โดยนายโจ นาธาน แม็กซ์เวลล์ วิ กัลลีย์)	500,000	2,000,000	10,000	สามัญ
16	บริษัท เมืองทอง แอสเซ็ทส์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	125,000,000	125,000,000	1,250,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
17	บริษัท มรรค ๘ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวง จอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	151,000,000	151,000,000	1,510,000	สามัญ
18	บริษัท ไนน์ สแควร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวง จอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
19	บริษัท บีทีเอส แลนด์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจโรงแรม	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวง จอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ
<b>กิจการร่วมค้า</b>								
1	กิจการร่วมค้า บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสেস ลิมิเต็ด และบริษัท ซิล เวอร์ลิงค์ โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด	ลงทุนและพัฒนาที่ดินเพื่อ 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 <sup>1</sup>	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 ธนayang ฟู้ด แอนด์ เบเวอเรจ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100-100/1 หมู่ที่ 4 กม. 14 ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางโคลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	1,000,000	1,000,000	10,000	สามัญ
4	บริษัท ราษฎร์บูรณะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00 (ถือหุ้นโดยบริษัท ปรากฏศิริ แอสเซ็ทส์ จำกัด)	10,000,000	10,000,000	100,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
5	บริษัท ปราณศรี แอสเซ็ทส์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	311,000,000	311,000,000	3,110,000	สามัญ
6	บริษัท สยาม เพจจิง แอนด์ คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	5,000,000	5,000,000	50,000	สามัญ
7	บริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด <sup>1</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99 อาคารเบอรี่ลิ้นแอนด์ ชั้นที่ 16 ซอยรู่เปี้ย ถนนสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท หัวหินรีซอร์ท จำกัด)	100,000,000	100,000,000	10,000,000	สามัญ
8	บริษัท หมอชิตแลนด์ จำกัด <sup>2</sup>	อาคารสำนักงานให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวง จอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	805,237,500	805,237,500	29,550,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของ บริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
9	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
10	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
11	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
12	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	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
13	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
14	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
15	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
16	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	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
17	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
18	บริษัท ภูเก็ต โฮเทล จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
19	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
20	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เทเวลล์ จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	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
21	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เฮอร์ทีน จำกัด <sup>3</sup>	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
22	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไฟร์ทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
23	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
24	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	10,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของ บริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
25	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
26	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
27	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
28	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	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
29	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี หนึ่ง จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	100,000,000	100,000,000	1,000,000	สามัญ
30	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี หนึ่ง จำกัด <sup>4</sup>	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
31	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี หนึ่ง จำกัด <sup>5</sup>	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ
32	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี หนึ่ง จำกัด <sup>6</sup>	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
33	บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	ถือครองที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2201-3905-6 โทรสาร 0-2201-3904	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 50.00 ถือหุ้นโดยบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน))	50,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ

#### หมายเหตุ

- <sup>1</sup> ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 8 รายการ ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติ
- <sup>2</sup> เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2561 บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท หมอชิต แลนด์ จำกัด
- <sup>3</sup> 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 ได้ย้ายที่ตั้งสำนักงานเป็นเลขที่ 475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 8 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร และเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2561 ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เฮอร์ทีน จำกัด
- <sup>4</sup> เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2561 บริษัท กรุงเทพ สกาย สุขุมวิท 34 จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทรี จำกัด
- <sup>5</sup> เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2561 บริษัท สิริพัฒน์ วัน จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด
- <sup>6</sup> เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2561 บริษัท สิริพัฒน์ ทู จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด

## (ง) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	บริษัท คีย์สโตน แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารและดำเนินธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ	21 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8522-25 โทรสาร 0-2273-8526	50.00 (ที่เหลืออีกร้อยละ 49 ถือหุ้นโดยฟอร์จูน แชนด์ เวนเจอร์ ลิมิเต็ดและอีกร้อยละ 1 ถือหุ้นโดย นายประเสริฐ อารยะการกุล)	500,000,000	500,000,000	5,000,000	สามัญ

นอกจากนี้ ยังมีบริษัทย่อยอื่นที่บริษัทฯ ถือหุ้นแต่ไม่ได้ประกอบกิจการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	ทุนจดทะเบียน (บาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (หุ้น)	ประเภทหุ้น
1	บริษัท แนนเซอร์ โฮเทล พัทยา จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	5/3 หมู่ที่ 8 ถนนอ่าววน-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 แนนเซอร์ โฮเทล สุขุมวิท จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	555/5 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนน สุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	71.57	41,352,750	1,500,000,000	1,500,000	สามัญ
3	บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค วิลล์ จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	43,000,000	43,000,000	430,000	สามัญ
4	บริษัท แนนเซอร์ เรียวเอสเตท จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารทีเอสที ซอยเฉยพ่วง 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	100.00	1,000,000	1,000,000	10,000	สามัญ
7	บริษัท พาร์ค กรุ๊ปส์ จำกัด	ไม่ได้ประกอบกิจการ	21 อาคารที เอส ที ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2273-8838 โทรสาร 0-2273-8858	100.00	25,000,000	50,000,000	500,000	สามัญ

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-